

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAS – SP

PROCESSO : Nº 1001235-41.2018.8.26.0038
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S. A.
REQUERIDOS : GRÁFICA E EDITORA TOPÁZIO ARARAS LTDA. EPP E OUTROS

JEAN PIERRE SUPLICY, Perito Judicial, Engenheiro Civil CREA Nº 5069696807, Membro Titular do IBAPE Nº 1.687, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, vem, respeitosamente, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 359, informar e apresentar o que segue:

A) Informação

1. Foi avaliado por este perito o imóvel localizado na Rua Ângela Cecília Bruna Furlan, antiga Rua Cinco, s/nº, lote 15, quadra “G”, Bairro Jardim Dalla Costa, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo;
2. Os Requerentes, às fls. 314 / 315 informaram que este perito avaliou, equivocadamente, o imóvel localizado na Rua Ângela Cecília Bruna Furlan, antiga Rua Cinco, s/nº, lote 14, quadra “G”, Bairro Jardim Dalla Costa, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo;

3. Este perito agendou vistoria ao imóvel nos autos para o dia 22 de março de 2022, com início às 9 horas da manhã, não tendo comparecido nenhum representante das partes do processo.
4. Este perito, então, diligenciou visita à Prefeitura Municipal de Araras no sentido de informação sobre a localização do imóvel, tendo sido informado a localização do imóvel avaliando na Rua Ângela Cecília Bruna Furlan, antiga Rua Cinco, s/nº, lote 14, quadra "G", Bairro Jardim Dalla Costa, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo, conforme apresentado no laudo de avaliação.
5. Com a informação dos Requerentes de que a localização do imóvel apresentada no laudo de avaliação estaria incorreta, este perito, então, agendou nova vistoria ao imóvel nos autos para o dia 12 de setembro de 2022, com início às 9:30 horas da manhã, não tendo, novamente, comparecido nenhum representante das partes do processo.
6. Com a planta de quadra acostada aos autos pelos Requerentes, às fls. 318, este perito pôde constatar a exata localização do imóvel avaliando, verificando que se trata de imóvel sem benfeitorias.
7. Em vista da informação acima este perito procedeu à avaliação correta do imóvel em questão, estando no item a seguir.

B) Valor de mercado para venda do imóvel em questão

1. Localização

Rua Ângela Cecília Bruna Furlan, antiga Rua Cinco, s/nº, entre os nºs 161 e 181, lote 14, quadra "G", Bairro Jardim Dalla Costa, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

2. Ilustração fotográfica



3. Topografia

A topografia do imóvel apresenta-se em declive lateral suave e ao nível da Rua Ângela Cecília Bruna Furlan.

4. Características do solo

O solo é aparentemente firme e seco, próprio para a construção civil.

5. Dimensões do terreno

O terreno possui, conforme resultado de análise da Matrícula nº 48.742 do CRI / Araras – SP (fls. 171), a seguinte descrição: “Com a área total de 250,00m², medindo integralmente, na frente e nos fundos, 10,00m e dos lados 25,00m.”

6. Benfeitorias

Sobre o terreno acima descrito não encontram edificações.

7. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de abril de 2021, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 425,60 / \text{m}^2 \text{ (fls. 280)}$$

8. Valor do terreno (V_t)

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + F_p + F_c - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = [425,60 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 250,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 106.400,00$$

9. Valor total do imóvel (V_i)

O valor total do imóvel é coincidente com o valor do terreno (V_t). Portanto:

$$V_i = V_t$$

$$V_i = \text{R\$ } 106.400,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 106.000,00$$

(cento e seis mil reais)

Portanto, por tudo exposto, este perito acreditando ter fornecido todos os esclarecimentos solicitados, fica à disposição do MM. Juízo para dirimir quaisquer dúvidas que, porventura, venham a surgir.

Nestes Termos,
P. Deferimento.

Araras, 26 de setembro de 2022.



JEAN PIERRE SUP LIC Y
PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807
MEMBRO TITULAR DO IBAPE Nº 1.687