ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira – SP.

Processo Digital: 1001751-88.2018.8.26.0320

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS

Exequente: CONDOMÍNIO EDIF. SANTA CRUZ

Executado: ROSELI BENEDITA FISCHER

Anderson Jacon Sassi, infra assinado , avaliador nomeado nos autos supra referidos , vem perante **V. Exa.,** mui respeitosamente, em atenção ao respeitável e mail recebido, e nas folhas 333 do Volume único digital, vem, requerer a **Juntada** do incluso laudo de avaliação, e solicitar o levantamento da guia judicial que já está depositada, nas folhas 339, e anexar junto a MLE para depósito em conta.

Termos em que,

P. deferimento

Limeira, 20 de Junho de 2023.

_____
Anderson Jacon Sassi
Creci: 51.554

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON JACON SASSI, protocolado em 28/06/2023 às 11:18 , sob o número WLRA23701156042
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001751-88.2018.8.26.0320 e código YaX0Cpny.

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira – SP.

Processo Digital: 1001751-88.2018.8.26.0320

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS

Exequente: CONDOMÍNIO EDIF. SANTA CRUZ

Executado: ROSELI BENEDITA FISCHER

Anderson Jacon Sassi, infra assinado tendo sido nomeado nos autos supra referidos, vem perante V.Exa. mui respeitosamente apresentar o seu laudo de avaliação a seguir descrito.

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

1 – **INTRODUÇÃO:**

1.1. Em atenção ao respeitável despacho de folhas 333 do volume único digital, que este avaliador tomou o cuidado de manusear o

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON JACON SASSI, protocolado em 28/06/2023 às 11:18 , sob o número WLRA23701156042
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001751-88.2018.8.26.0320 e código YaX0Cpny.

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

respectivo processo acima citado, observando que existe três laudos de avaliação do imóvel citado, para este processo nas folhas 321, 322, e 323.

Sobre o Imóvel uma sala comercial, localizada no Centro da Cidade de Limeira, estado de São Paulo, com frente para a Rua Santa Cruz, 876, sala 121 – 12º andar, que assim se descreve: Sala contendo recepção, com banheiro, divisórias, cozinha, com pia trincada, sala medindo aproximadamente 7x8 , banheiro, ar condicionado e 01 vaga de garagem , piso cerâmico , com os rodapés com cupim, e teto laje, perfazendo uma área total construída de 105,169 mt2 total, sendo 71,163 mt2 de área útil, 25,006 de área comum, e 9,00 mt2 de garagem, informações estas obtidas junto a certidão de matricula, que encontra – se nas folhas 236 a 238 do referido processo, imóvel devidamente cadastrado junto a prefeitura Municipal de Limeira sob nº 0034.023.046.

1.2. Posto isso, na sequência passamos a elaborar o **Laudo Avaliatório**, do bem supramencionado, para dar andamento na Lide.

O resultado da avaliação, bem como as etapas e as informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do **Laudo.**

Considerou – se **para efeito de avaliação**, o bem livre de quaisquer ônus ou problema que prejudique, o seu bom uso e comercialização.

*Para atribuição do **valor final** do imóvel avaliado, levou – se em conta o seguinte:*

- Localização do imóvel
- Topografia do Terreno
- Benfeitorias de infra estrutura Local
- Benfeitorias sobre o terreno.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON JACON SASSI, protocolado em 28/06/2023 às 11:18 , sob o número WLRA23701156042
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001751-88.2018.8.26.0320 e código YaX0Cpny.

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

Além dos itens acima citados, levamos em conta também, as informações obtidas, junto a imobiliárias idôneas do local e de confiança deste avaliador, todas especializadas na compra e venda de imóveis nesta cidade de Limeira, bem como a experiência deste profissional adquirida ao longo de seus 26 anos de profissionalismo na área de corretagem de imóveis.

2 – FINALIDADE:

A finalidade do presente **LAUDO** será apurar e determinar, depois de efetuadas pesquisas e estudos necessários o **Valor de Mercado para Venda e Locação** do imóvel em questão, **considerando – se os preços do mercado praticantes.**

3 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata – se de um imóvel localizado no perímetro urbano da cidade de Limeiras, no seguinte local:

Imóvel localizado em Bairro comercial, nesta cidade de Limeira, no centro da cidade.

4 – DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Após vistoria **"in loco"** e análise dos documentos apresentados, constatamos o seguinte:

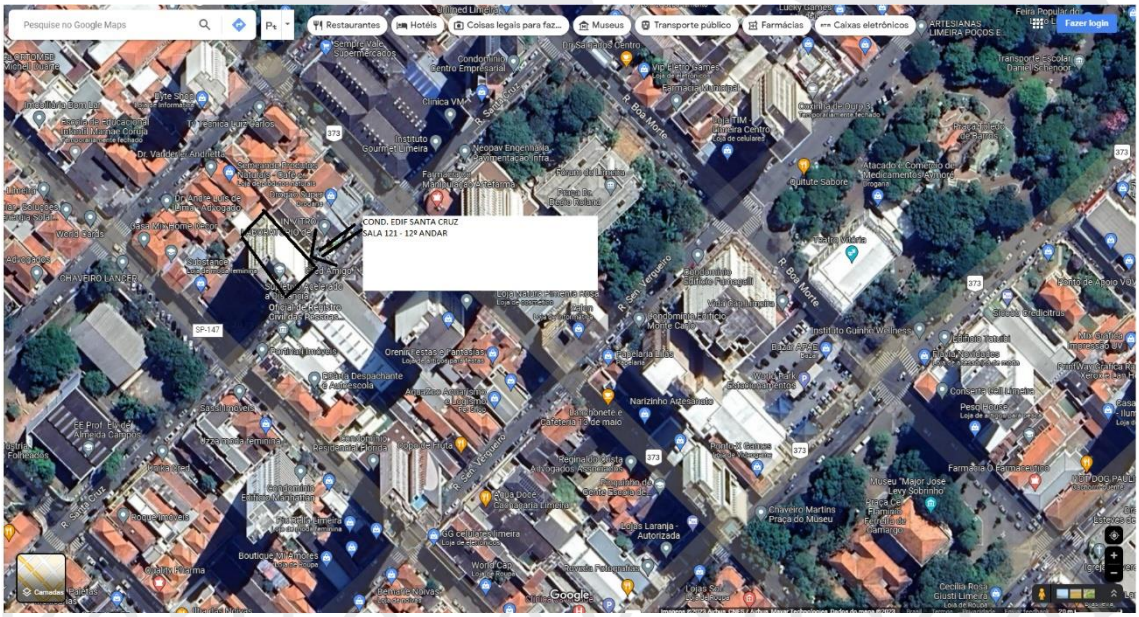
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON JACON SASSI, protocolado em 28/06/2023 às 11:18 , sob o número WLRA23701156042
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001751-88.2018.8.26.0320 e código YaX0Cpny.

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

4.1 – TERRENO:

Rua Santa Cruz, 876, sala 121 – 12º andar, Centro, Limeira SP
Trata – se, **de um imóvel comercial,** com benfeitorias, situado no Centro, desta cidade de Limeira estado de São Paulo, com área superficial total de:
Área Total da sala.....105,169 m² (Cento e Cinco Metros Quadrados e Cento e Sessenta e Nove Centímetros Quadrados) Área Útil .....71,163 m² (Setenta e Hum Metros Quadrados e Cento e Sessenta e Três Centímetros Quadrados) Área Comum.....25,006 m² (Vinte e Cinco Metros Quadrados e seis milímetros quadrados) Garagem.....9,00 m² (nove metros Quadrados)

IMAGEM RETIRADA DO GOOGLE EARTH



No local existe todo tipo de melhoramento público que a Prefeitura Municipal de Limeira, normalmente oferece, tais como:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON JACON SASSI, protocolado em 28/06/2023 às 11:18 , sob o número WLRA23701156042
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001751-88.2018.8.26.0320 e código YaX0Cpny.

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

- Asfalto
- Rede de Água e Esgoto
- Rede de energia elétrica
- Iluminação e Calçamento Público

O valor do terreno para Salas comerciais em prédio é agregado junto ao valor da construção.

4.2 – <u>CONSTRUÇÕES:</u>

Sobre o Lote de terreno acima descrito existe a construção de um imóvel comercial contendo: Sala contendo recepção, com banheiro, divisórias, cozinha, com pia trincada, sala medindo aproximadamente 7x8 , banheiro, ar condicionado e 01 vaga de garagem , piso cerâmico , com os rodapés com cupim, e teto laje, perfazendo uma área total construída de 105,169 mt2 total, sendo 71,163 mt2 de área útil, 25,006 de área comum, e 9,00 mt2 de garagem, informações estas obtidas junto a certidão de matricula, que encontra – se nas folhas 236 a 238 do referido processo, imóvel devidamente cadastrado junto a prefeitura Municipal de Limeira sob nº 0034.023.046.

A construção está em estado regular de conservação, necessitando de reparos para manutenção e conservação do imóvel pois conta com pia com rachadura, e rodapés com cupim aparentemente, perfazendo uma área total construída de 105,169 mt2 de acordo com informações obtidas junto a matricula do imóvel que encontra – se no processo.

Levando – se em consideração o tipo de construção hoje existente no local o valor para o mt2 da construção é de R$ 2.187,00 o mt2 (dois mil cento e oitenta e sete reais) o metro quadrado da construção, já agregado o valor da porcentagem do terreno referente a sala, assim teremos o seguinte resultado:

105,169 x 2.187,00 = 230.004,60 – valor para mercado é de **R$ 230.000,00 (Duzentos e Trinta mil reais)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON JACON SASSI, protocolado em 28/06/2023 às 11:18 , sob o número WLRA23701156042 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001751-88.2018.8.26.0320 e código YaX0Cpny.

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO:.....**R$ 230.000,00 (Duzentos e Trinta Mil Reais)**

5 – CONCLUSÃO:

Assim sendo, após as necessárias verificações, e constatações no local acima indicado, devidas pesquisas e estudos já realizados usando o critério comparativo, e considerando – se os preços de mercados praticantes, passamos a avaliação total do referido imóvel:

TOTAL DA AVALIAÇÃO :

Venda:

R$ 230.000,00 (Duzentos e Trinta Mil Reais), PARA A PRESENTE DATA.

Trata – se de uma avaliação expedida, que louva informações de mercado, considerando – se fatores de transposição, e adequando a conclusão final o mais próximo possível da realidade, devendo – se prever uma variação de 25% a 30%, para a venda, nestes valores devido aos interesses inerentes do mercado.

6 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a ser considerado para o valor real do imóvel, dá – se por encerrado o presente **LAUDO** , para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Limeira, 20 de Junho de 2023.

_____

ANDERSON JACON SASSI

CRECI : 51.554

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON JACON SASSI, protocolado em 28/06/2023 às 11:18 , sob o número WLRA23701156042 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001751-88.2018.8.26.0320 e código YaX0Cpny.

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

F O T O S

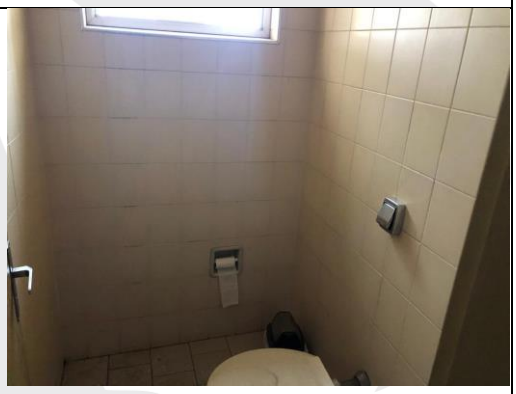
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON JACON SASSI, protocolado em 28/06/2023 às 11:18 , sob o número WLRA23701156042 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001751-88.2018.8.26.0320 e código YaX0Cpny.

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON JACON SASSI, protocolado em 28/06/2023 às 11:18 , sob o número WLRA23701156042 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001751-88.2018.8.26.0320 e código YaX0Cpny.

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON JACON SASSI, protocolado em 28/06/2023 às 11:18 , sob o número WLRA23701156042 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001751-88.2018.8.26.0320 e código YaX0Cpny.

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo *(padrão CNJ)*:**1001751-88.2018.8.26.0320**

Nome do beneficiário do levantamento: Anderson Jacon Sassi

CPF/CNPJ: 268.735.808/80

Tipo de Beneficiário:

( ) Parte

( ) Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(x) Terceiro

Tipo de levantamento: () Parcial (x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:339

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R$ 1.302,00

Tipo de levantamento:

( ) I - Comparecer ao banco [valores até R$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(x) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

( ) III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções "II - Crédito em conta do Banco do Brasil" e "III – Crédito em conta para outros bancos", será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Anderson Jacon Sassi

CPF/CNPJ do titular da conta: 268.735.808/80

Banco: Brasil Código do Banco: 001 Agência: 6831-4

Conta nº: 109975 – 2 Tipo de Conta: (x) Corrente ( ) Poupança

Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON JACON SASSI, protocolado em 28/06/2023 às 11:18 , sob o número WLRA23701156042 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001751-88.2018.8.26.0320 e código YaX0Cpny.