

(Avaliação dos bens constantes nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial que BRADESCO S/A move contra COMERCIAL SP LTDA E OUTROS, baseada em valores reais e atuais).

Proc. nº 0001915-16-2012.8.26.0115 (Nº Ordem 1.915-1/12) – 2ª Vara Distrital de Campo Limpo Paulista – Comarca de Jundiaí-SP.

L A U D O

Termo de Penhora e Depósito fls. 71.

Às fls. 136, foi determinada à avaliação dos imóveis, honrando nosso nome para efetuar-la.

Não foram apresentados quesitos.

BENS PENHORADOS

VISTORIA

Após estudo dos autos, vistoriamos os imóveis na presença do Sr. Paulo Sérgio Diez, onde procuramos observar todos os fatores que, de uma ou de outra forma, pudessem influir no respectivo trabalho avaliatório.

1º) UM (01) LOTE DE TERRENO,
urbano, sob o nº 09 – Quadra “G”, do loteamento “VERA REGINA”,

situado na cidade de Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí-SP., 2ª Circunscrição Imobiliária, com área de 282,58 metros², que mede 3,00 metros de frente para Rua Gregório Muniz (Rua 02); 14,13 metros em curva de esquina para Rua Gregório Muniz e uma viela; 16,00 metros de frente para a mesma viela; 25,00 metros do lado e divide com o lote 10; 12,00 metros nos fundos e divide com o lote 08.

Cadastro Prefeitura Municipal atual nº 01.167.009.001 (IPTU em anexo) e anterior 01.167.009/1980 (**certidão fls. 71**).

Matrícula nº 23.675 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP.

Sobre referido lote de terreno consta edificação (topo galpão industrial) sob o nº 154 da Rua Gregório Muniz, construção interligada com o imóvel nº 164 da mesma via pública, área edificada na totalidade do terreno, com as seguintes divisões:

Galpão principal com piso cimentado, fechado com blocos, forro isopor e cobertura telhas tipo kalhetão.

Galpão secundário com forro PVC, fechamento das paredes com blocos de cimento, paredes parte rebocadas e pequena parte azulejada.

Parte superior (**com acesso através do imóvel nº 172 da Rua Gregório Muniz, corredor lateral, observando-se que o imóvel de acesso nada tem em haver com o bem penhorado**), sala com piso frio, forro de madeira envernizado e acompanhando o declive do telhado, parede dos fundos revestida com pedras.

CONSIDERANDO-SE a localização do imóvel descrito, tipo de terreno, melhorias existentes, **área construída conforme consta IPTU em anexo**, e, os valores obtidos em pesquisas verbal efetuada junto ao mercado de imóveis, considerando-se ainda informação sobre o valor do imóvel sob o nº 172 (ao lado) que supostamente se encontra para venda, levando-se ainda em consideração que atualmente o mercado se encontra bastante recessivo, tendo em vista atual momento econômico do Brasil, fica avaliado o bem em questão por.....R\$403.000,00

QUATROCENTOS E TRÊS MIL REAIS

Em anexo IPTU e fotos do imóvel.

2º) – UM (01) LOTE DE TERRENO, urbano, sob o nº 10 – Quadra “G”, do loteamento “VERA REGINA”, situado na cidade de Campo Limpo Paulista., comarca de Jundiaí-SP., 2ª Circunscrição Imobiliária, com área de 250,00 metros2. (Consta certidão fls. 71, xérox IPTU em anexo consta área 282,00 mts), que mede 10,0 metros de frente para Rua Gregório Muniz (**antiga Rua 02**); por 25,0 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a mesma largura da frente, confrontando de um lado, com o lote 09; do outro, com o lote 11; e, nos fundos, com o lote 07.

Cadastro atual Prefeitura Municipal nº 01.167.009.001 (IPTU em anexo) e **anterior nº 01.167.010/1980 (certidão fls. 71).**

Matrícula nº 23.676 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP.

Sobre referido lote de terreno consta edificação de galpão tipo industrial sob o nº 164 da Rua Gregório Muniz, construção interligada com o imóvel nº 154 da mesma via pública.

Galpão principal com piso cimentado, forro gesso, cobertura telhas tipo kalhetão, frente sala para escritório com laje, copa e banheiro.

Parte superior (**com acesso através do imóvel nº 172 da Rua Gregório Muniz, corredor lateral, observando-se que o imóvel de acesso nada tem em haver com o bem penhorado**), Sala com laje e piso frio e banheiro, servindo para escritório.

CONSIDERANDO-SE a localização do imóvel descrito, tipo de terreno, melhorias existentes, **área construída conforme consta IPTU em anexo**, e, os valores obtidos em pesquisas verbal efetuada junto ao mercado de imóveis, considerando-se ainda informação sobre o valor do imóvel sob o nº 172 (ao lado) que supostamente se encontra venda, levando-se ainda que atualmente o mercado de imóveis se encontra bastante recessivo, tendo em vista atual momento econômico que se encontra o Brasil, fica avaliado por.....R\$349.000,00
TREZENTOS E QUARENTA NOVE MIL REAIS.

Em anexo IPTU e fotos do imóvel.

3º) – UM (01) PRÉDIO COMERCIAL,

sob o nº 205, da Rua Fernão Dias Paes Leme, com seu respectivo terreno e quintal, constituído de parte do lote 01 – Quadra “C”, da “VILA LIMA”, nesta cidade e comarca de Jundiaí-SP^{2ª} Circunscrição Imobiliária, com área de 254,00 metros². (consta certidão de fls. 71) e 297,00 metros². **(xérox IPTU em anexo)**, medindo 9,00 metros em esquadro, de frente para referida via pública; por 25,10 metros da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com a Rua Adriano Borgonovi; de outro lado 29,40 metros, onde confronta com a outra parte do lote 01, e, nos fundos 9,00 metros, confrontando com o lote nº 02.

Matrícula nº 48.686 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí-SP.

Cadastro Prefeitura Municipal de Jundiaí nº 08.024.0012 (xérox IPTU em anexo) e nº anterior fls. 71 08.024.012-1 – ZR3: Zona Residencial de Uso Misto – Classificação Viária: Coletora – Tipo de Terreno: Lote Com Esquina – Padrão da Construção: Comercial Horizontal Médio – Uso da Construção: Comércio – Área construída (IPTU) 547,00 metros². - Ano da Construção: 1.978.

OBS. Trata-se de prédio comercial com construção antiga e bastante simples, que se encontra em regular estado geral de conservação, levando-se em consideração que toda área do terreno encontra-se edificada (**área terreno conforme IPTU em anexo de 297,00 metros² que segundo informação do Sr. Paulo Sérgio Diez que acompanhou vistoria, área de edificação constante IPTU refere-se também ao imóvel nº 213 da Rua Fernão Dias**).

Prédio comercial sob o nº 205, com os seguintes cômodos e divisões:

Sala parte superior (entrada do imóvel) tipo mezanino, com piso cerâmico, parte com forro laje e parte gesso.

Sala com laje e piso frio medindo aprox. 12,00 mts². e banheiro pequeno com piso frio.

Salão em nível inferior com piso carpete, laje em anexo sala com área de 12,00 mts². e banheiro, com piso carpete, parte das paredes mais ou menos 1,90 mts. com azulejada.

Fundos do salão em nível inferior 02 banheiros simples e sala pequena com piso tipo caquinhos cerâmicos , observando-se que mais ou menos no meio do salão existe porta de acesso ao imóvel nº 213 da Rua Fernão Dias Paes Leme, que segundo informação do Sr.Paulo Sérgio nada tem em haver com o imóvel em questão.

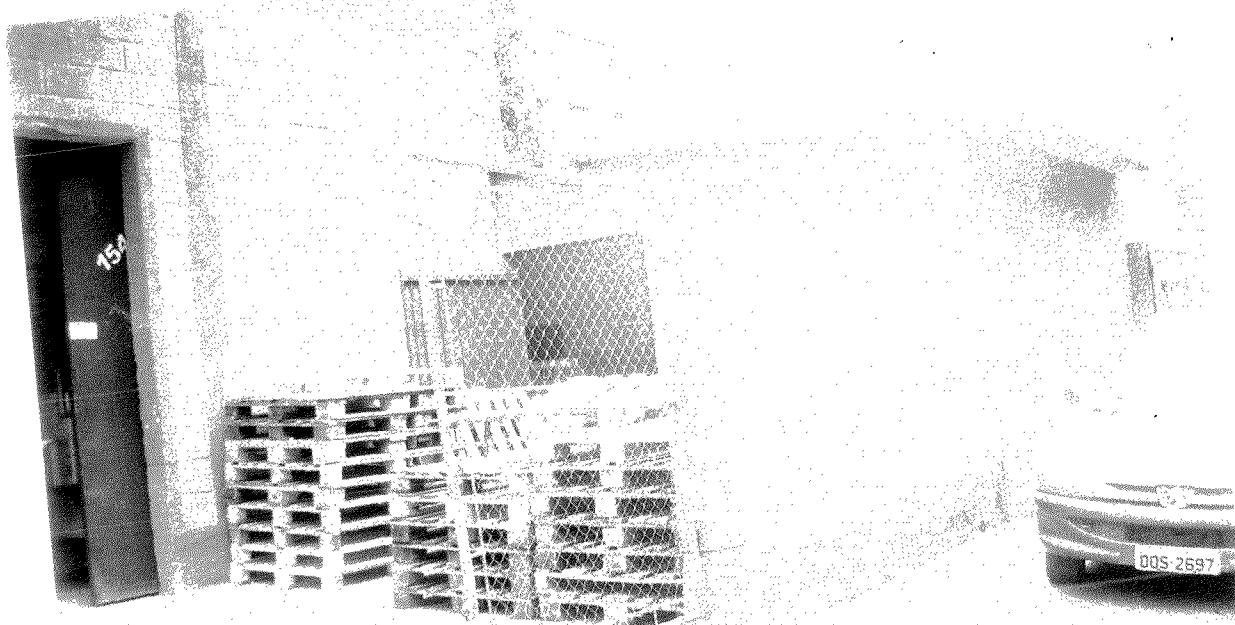
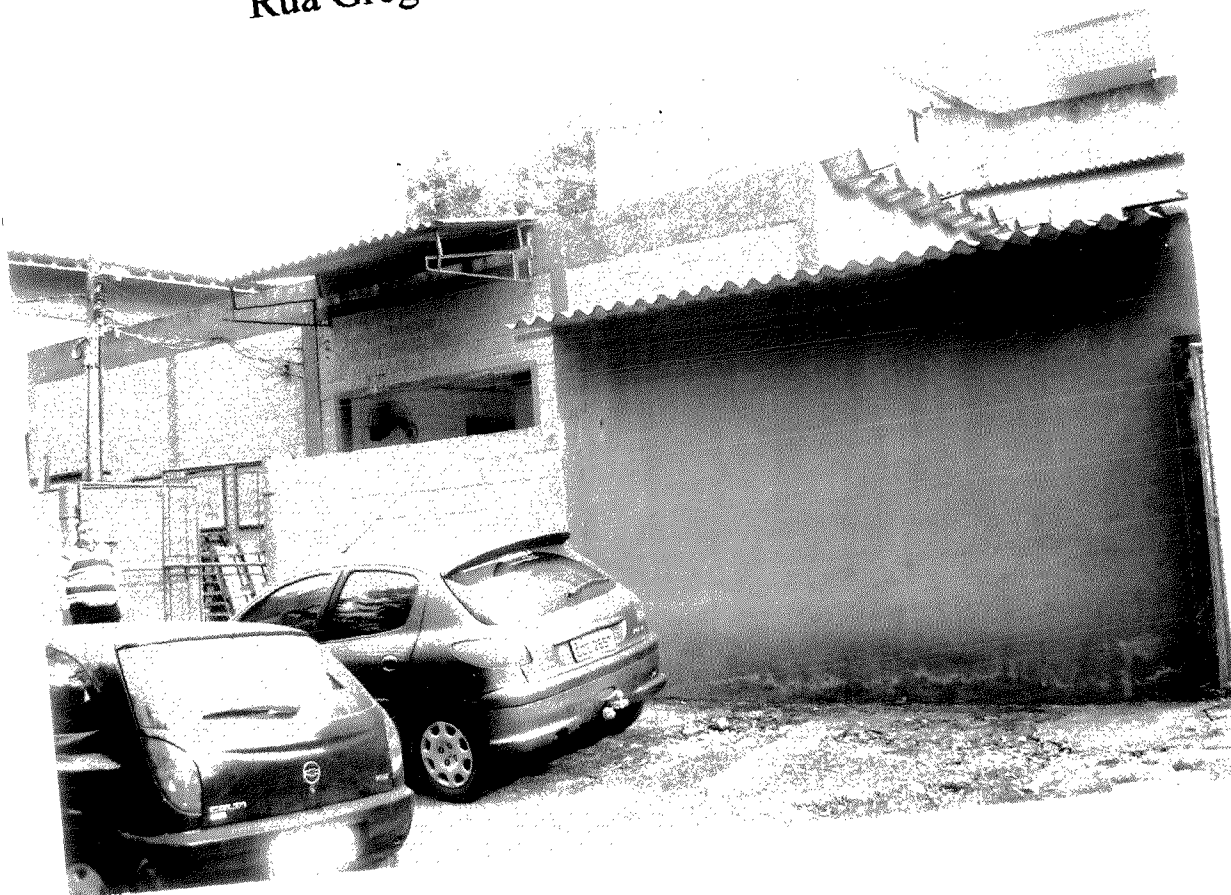
CONSIDERANDO-SE a localização do imóvel descrito, melhorias existentes, área construída de 297,00 mts2., área total do terreno conforme consta IPTU e não área construída de 547,00 mts2., levando-se ainda em consideração pesquisas verabl cftuada junto ao mercado de imóveis (Delacorte, Pedro Garcia – Corretor Rodrigo Ferreira), fica avaliado terreno e construção por.....R\$460.350,00 **QUATROCENTOS E SESSENTA MIL, TREZENTOS E CINCOENTA REAIS.**

Em anexo IPTU e fotos do imóvel.

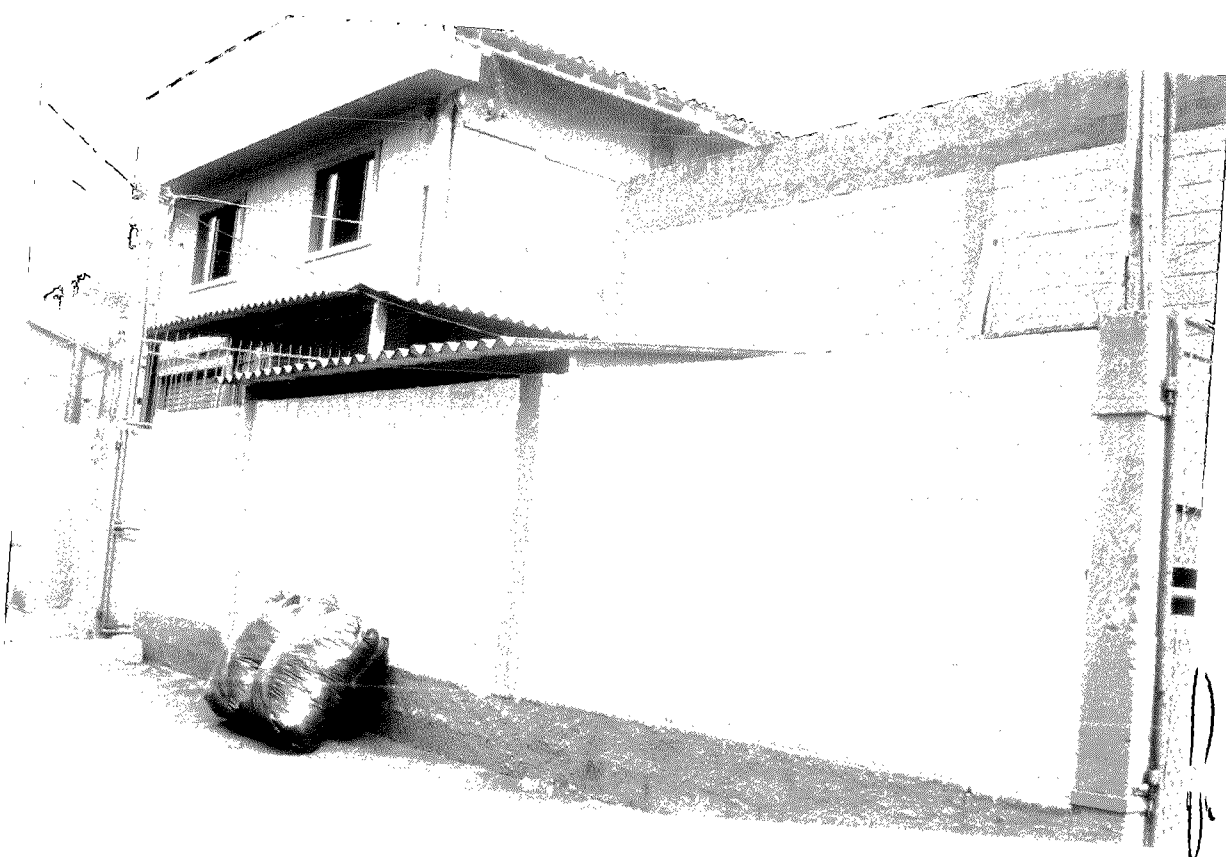
Jundiaí, 21 de ~~Julho~~ de 2015.

JOSÉ ROBERTO DE ALMEIDA
AVALIADOR

FOTOS FRENTE IMÓVEL Rua Gregório Muniz . C. L. Pta.



FOTOS FRENTE IMÓVEL
Rua Gregório Muniz . C. L. Pta.



FOTOS PARTES INTERNAS
Rua Gregório Muniz . C. L. Pta.



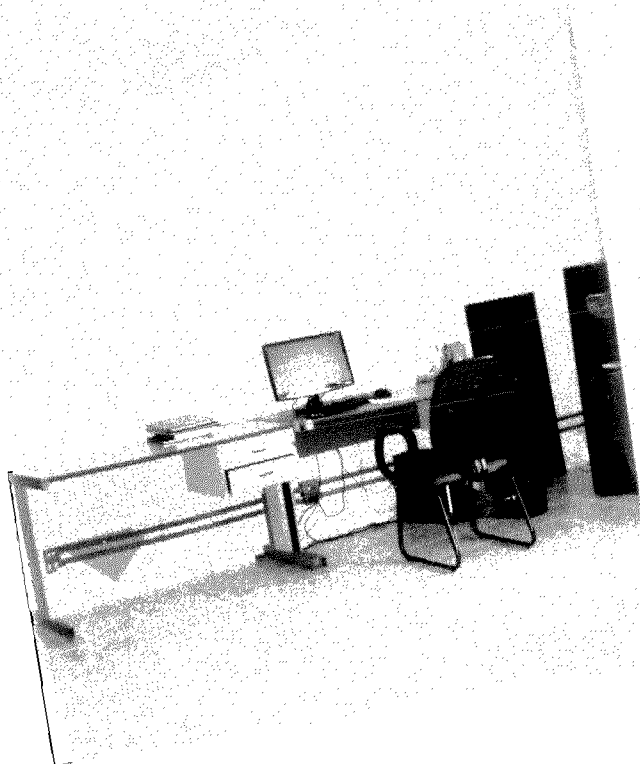
162

FOTOS PARTES INTERNAS
Escritório/Embalagens
Rua Gregório Muniz . C. L. Pta.



164

FOTOS PARTES INTERNAS - Escritório
Rua Gregório Muniz . C. L. Pta.



FOTOS PARTES INTERNAS
Rua Gregório Muniz . C. L. Pta.



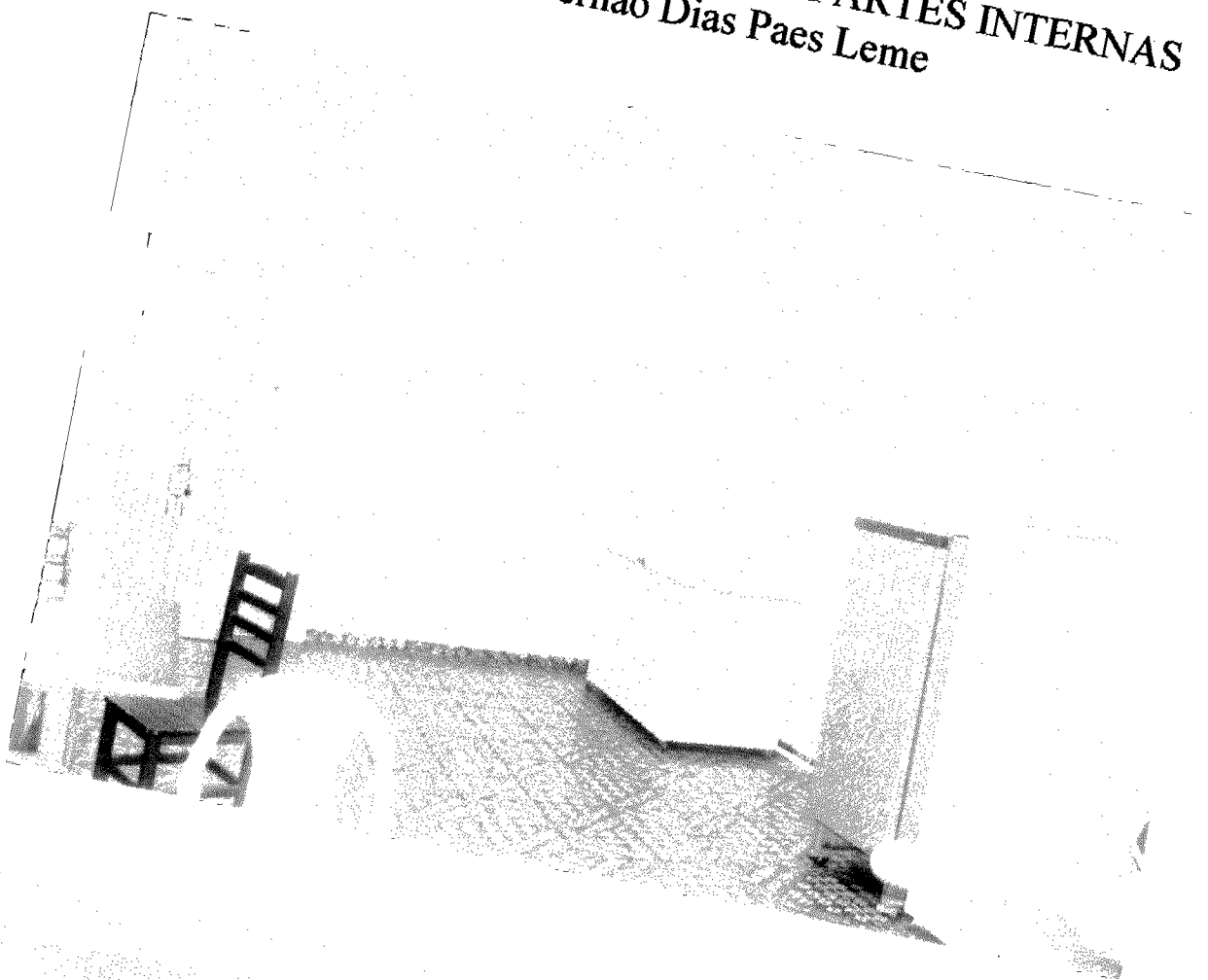
FOTOS COBERTURA - Telhado Rua Gregório Muniz . C. L. Pta.



FOTOS PARTES EXTERNAS - Fachada
Rua Fernão Dias Paes Leme



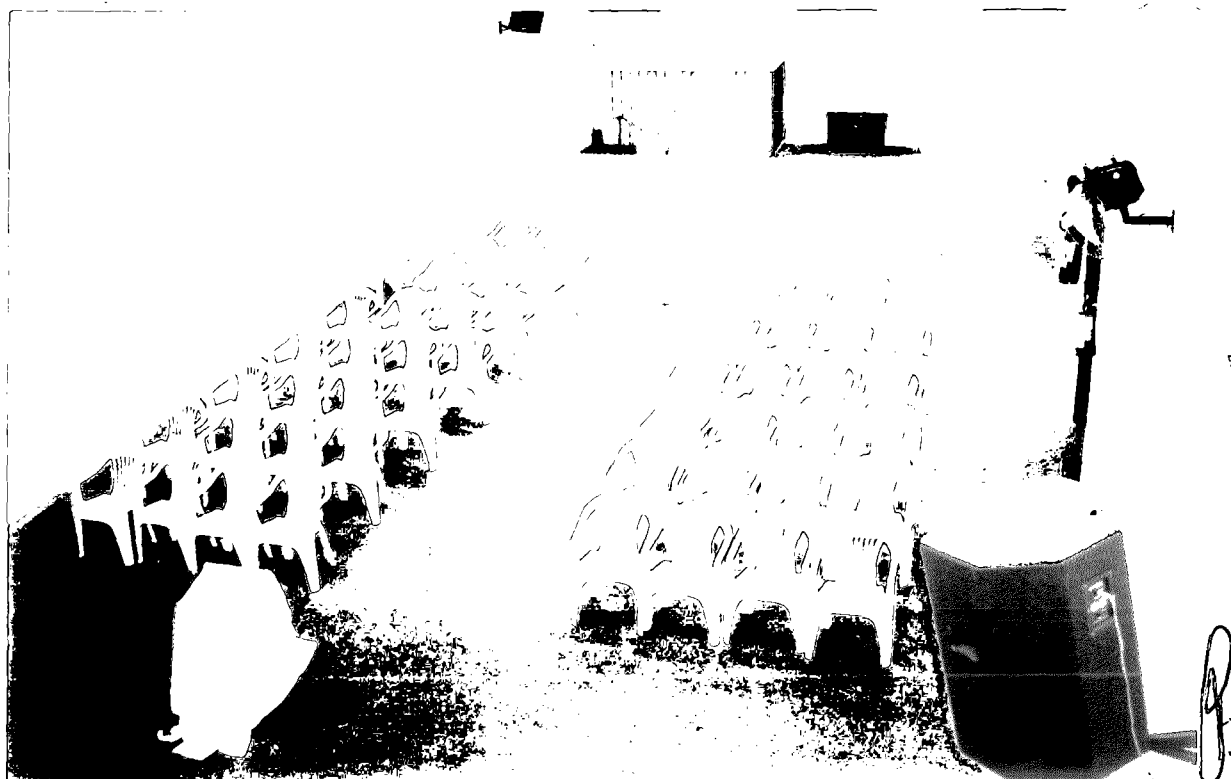
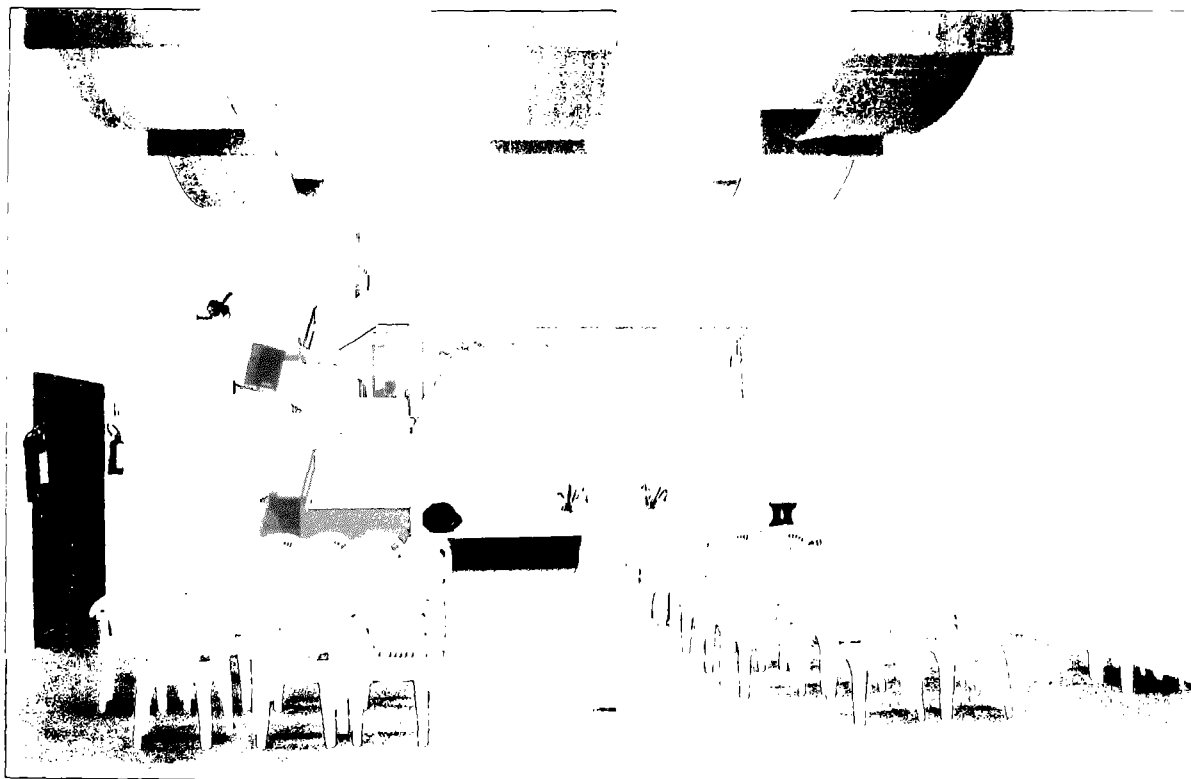
FOTOS SALA DE ACESSO PARTES INTERNAS
Rua Fernão Dias Paes Leme



174

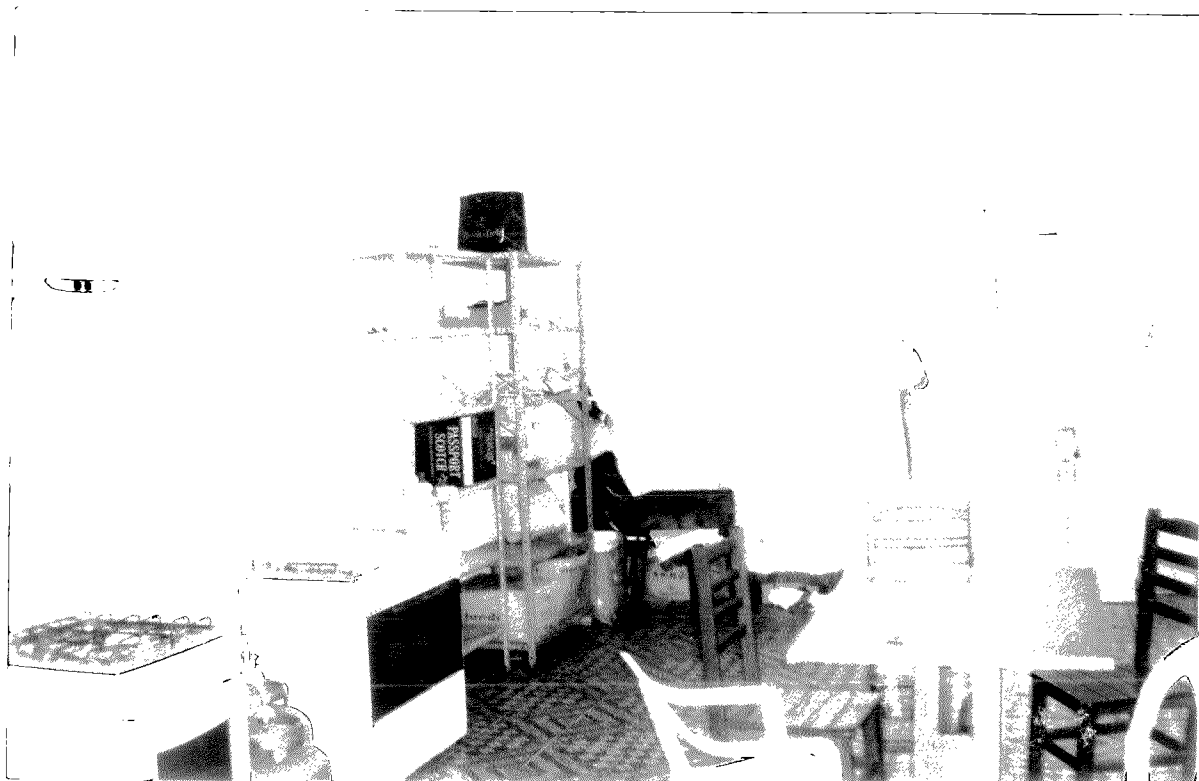
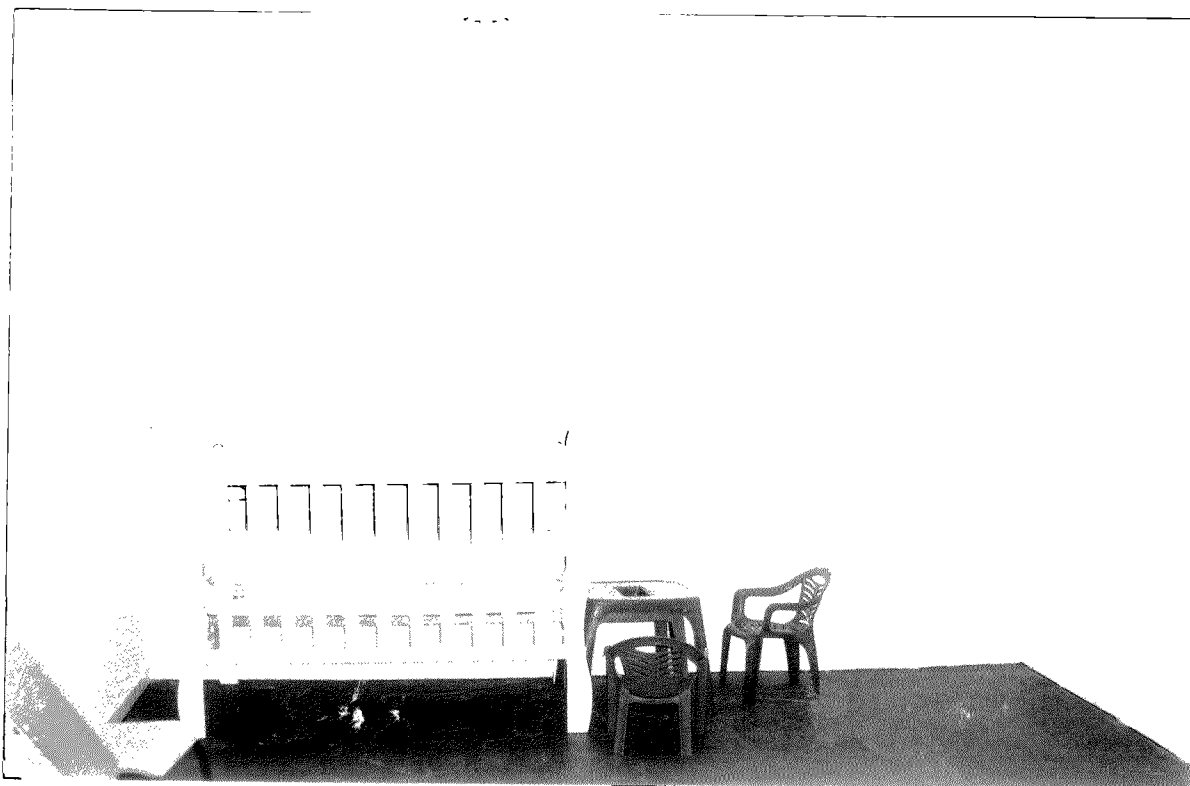
FOTOS OUTRAS DEPENDÊNCIAS INTERNAS

Rua Fernão Dias Paes Leme



FOTOS OUTRAS DEPENDÊNCIAS INTERNAS

Rua Fernão Dias Paes Leme



FOTOS OUTRAS DEPENDÊNCIAS INTERNAS

Rua Fernão Dias Paes Leme



179



180

181