

Gumersindo Trevisan Peña
Perito Imobiliário – CNAI 25.339 -

Excelentíssimo Sr.Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes , Dr.Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo .

Processo nº **1002793-49.2018.8.26.0361**

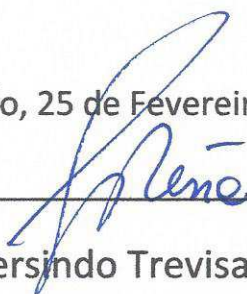
Gumersindo Trevisan Peña, Perito Imobiliário judicial, nomeado por V.Exa. nos autos supramencionados, do Cumprimento de Sentença- ao r. Despacho de fls .120, requerente BANCO BRADESCO S/A, contra Sr. CARLOS HIDAKA , após ter contemplado todas as diligências e vistoria ao imóvel e apresentado exame minucioso sobre a matéria em debate, vem mui respeitosamente requerer à V. Exa. a juntada aos autos do presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,

P.deferimento

São Paulo, 25 de Fevereiro de 2019



Gumersindo Trevisan Peña

CNAI 25.3339

Sumário

PRELIMINARES

OBJETIVO E LOCALIZAÇÃO

VISTORIA

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

CARECTERÍSTICAS DO IMÓVEL

CLASSIFICAÇÃO PADRÃO DO IMÓVEL

MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO

VALOR DO IMÓVEL

COMPARATIVOS

CONCLUSÕES

ENCERRAMENTO

PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao Cumprimento de Sentença ao r.Despacho de fls 120 , em curso na 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes- SP , processo nº 100279349.2018.8.26.0361 , foi o signatário nomeado jurisperito assumindo a compromisso de, bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide ora focalizada, o que faz por meio do presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO .

-02-

OBJETIVO E LOCALIZAÇÃO

Determinação do valor de mercado do seguinte imóvel localizado na cidade de MOGI DAS CRUZES, estado de São Paulo : Imóvel dos Coelho (quinhão 2) , distrito de Taiçupeba, bairro Quatinga, de tamanho 18,17 Alqueires ou 439.714 m², Matrícula 15.443 do 2º Cartório de Mogi das Cruzes.

VISTORIA

Durante a vistoria realizada dia 24/02/2019 às 9:30 horas, fui recebido pelo sr. Caseiro que se recusou a fornecer seu nome mas permitiu-me adentra ao imóvel para fotos.



Gumersindo Trevisan Peña
Perito Imobiliário – CNAI 25.339 -



-04-

Gumersindo Trevisan Peña

Gumersindo Trevisan Peña
Perito Imobiliário – CNAI 25.339 -



-05-

Gumersindo Trevisan Peña

Gumersindo Trevisan Peña
Perito Imobiliário – CNAI 25.339 -



Gumersindo Trevisan Peña



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso Rural, conforme NBR 14653-3, observando-se ocupação rural, ao redor do imóvel.

A região é caracterizada por Sítios e Fazendas de Baixo Padrão.

O local é servido de :

- . Estrada de terra esburacada ;
- . Rede de água;
- . Rede de Energia Elétrica .

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

TERRENO

O terreno tem aclives e declives, está com o mato alto, de superfície irregular e esburacada, depreciado, mal conservado, com construções depreciadas e sem telhados, sem portas .

CLASSIFICAÇÃO PADRÃO DO IMÓVEL

De acordo com o IBAPE, o imóvel avaliado pertence ao:

GRUPO III – zonas de uso rural , conforme NBR 14653-3

MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO

A metodologia utilizada na elaboração do LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, corresponde à definida pelo PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e pelas Normas Avaliatórias ABNT.



VALOR DO IMÓVEL

Conforme valor encontrado, utilizando pesquisa Mercadológica, temos o seguinte valor para o imóvel **R\$ 3.518.000,00 (TRÊS MILHÕES, QUINHENTOS E DEZOITO MIL REAIS)**, para o mês de **FEVEREIRO DE 2019**.

COMPARATIVOS

<https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/terrenos>

<https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/terrenos>

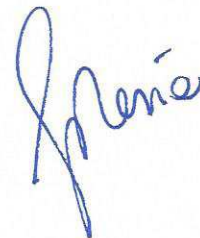
CONCLUSÕES

Apresenta o signatário a seguir as seguintes conclusões alcançadas no presente Laudo Oficial, consubstanciadas em todo o exposto:

RESUMO DO VALOR

R\$ 3.518.000,00

FEVEREIRO 2019



ENCERRAMENTO

Encerro o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO de imóvel que consta de 10 (dez) folhas deste papel, impressas no anverso destas, sendo todas as folhas do presente Laudo rubricadas, exceto a primeira e última, datadas e assinadas.

São Paulo, 25 de FEVEREIRO DE 2019



Gumersindo Trevisan Peña

Perito Imobiliário

CNAI – 25.339