



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
FORO REGIONAL V – SÃO MIGUEL PAULISTA-SP**

PROCESSO DIGITAL Nº: 1017578-51.2017.8.26.0005.

JOHN WILLIAM OUCHANA, Perito Judicial, nomeado nos **Autos da Ação Classe: Execução de Título Extrajudicial, Assunto: Contratos Bancários**, tendo como requerente **BANCO DO BRASIL S/A**, e como requerida, **SORVETERIA KIDELICIA DE SABOR LTDA EPP E OUTROS**, dando por terminados seus estudos diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel denominado por lote 07 da quadra “05”, situado na Rua Norberto José de Souza, S/N no bairro denominado como “**Vila Cisper**” distrito de São Miguel Paulista, município de São Paulo.

Termos em que,

P. deferimento.

São Miguel, 29 de abril 2020.

JOHN WILLIAM OUCHANA
Perito judicial.



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 628.000,00

(Seiscentos e vinte e oito mil reais).

FOTO 01

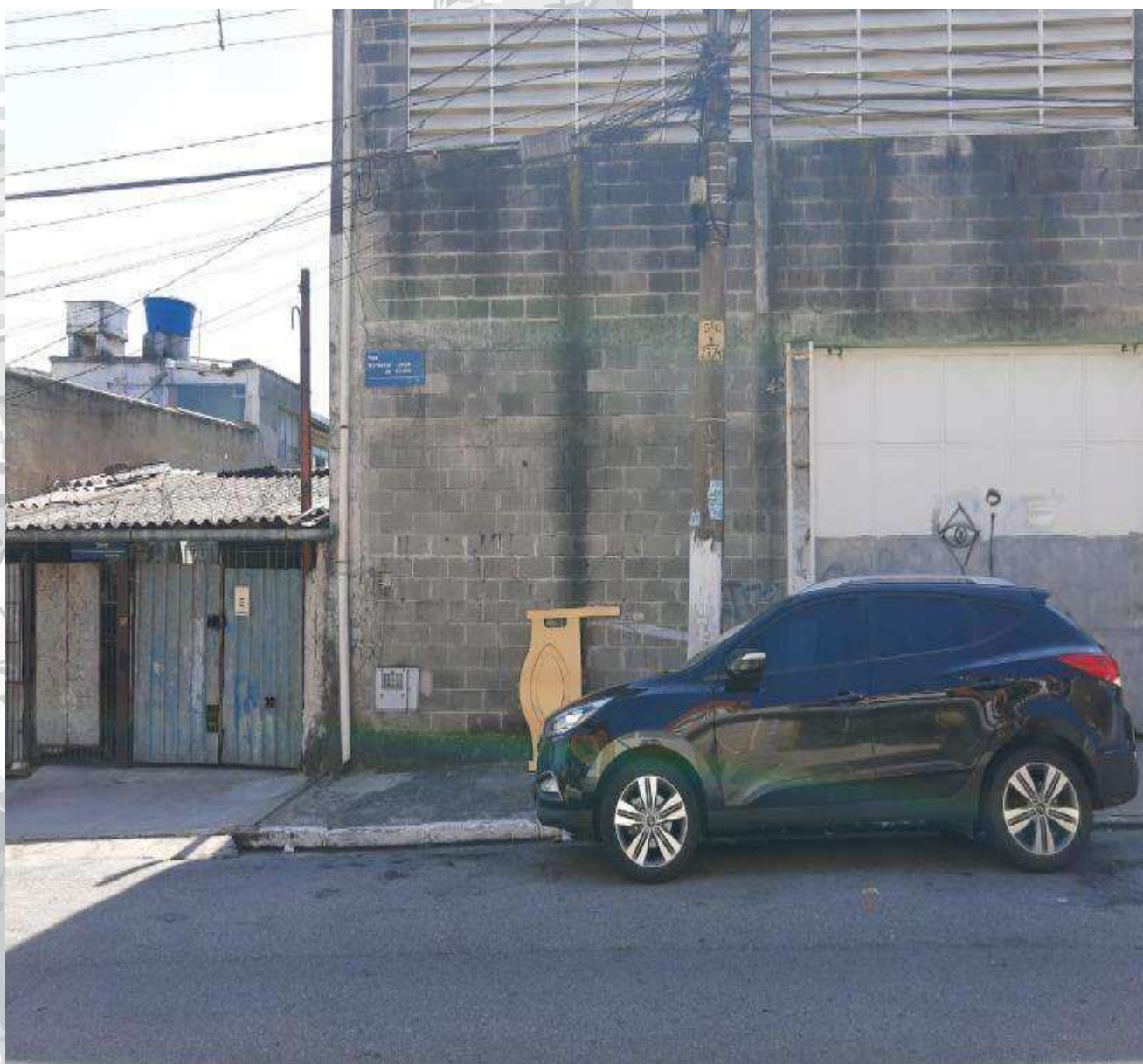


FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO



FRENTE DO GALPÃO



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO



VISTA GERAL INTERNA DO GALPÃO



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTOS



VISTA GERAL INTERNA DO GALPÃO



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO



VISTA GERAL INTERNA DO GALPÃO

JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO



VISTA GERAL INTERNA DO GALPÃO



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO



VISTA GERAL INTERNA DO GALPÃO



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO



VISTA GERAL INTERNA DO GALPÃO



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO



VISTA GERAL INTERNA DO GALPÃO



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO



FOTO MEZANINO



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO



FOTOS BANHEIROS MASCULINO E FEMININO



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTOS



RUA Norberto José de Souza, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **Autos da Ação Classe: Execução de Título Extrajudicial, Assunto: Contratos Bancários**, em que são interessados, requerente **Banco Brasil S/A**, e como requerida, **Sorveteria kidelicia de Sabor Ltda Epp e outros**.

Imóvel: Um Terreno situado á Rua Norberto José de Souza, antiga rua 44, lote 07 da quadra 05, do loteamento denominado Vila Cisner, Distrito de São Miguel Paulista, medindo 10,00 m de frente, por 25,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, encerrando a área de 250,00 m², confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote 06, do lado esquerdo com o lote 08, e nos fundos com o lote 18, em parte, e parte do lote 19.

O imóvel está descrito e caracterizado por sua matrícula no cartório de registro de imóveis do município sob nº **80.255**.

Cadastro junto à prefeitura sob o nº **130.286.0007-1**

II- VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 431-A do Código de Processo Civil, foi comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, a qual aconteceu no dia 28/04/2020 por volta das 11:30 hrs, no local fui recebido e acompanhado na vistoria por Leandro e Ana Cristina, ambos funcionários da empresa Kidelicia proprietária do imóvel avaliando.



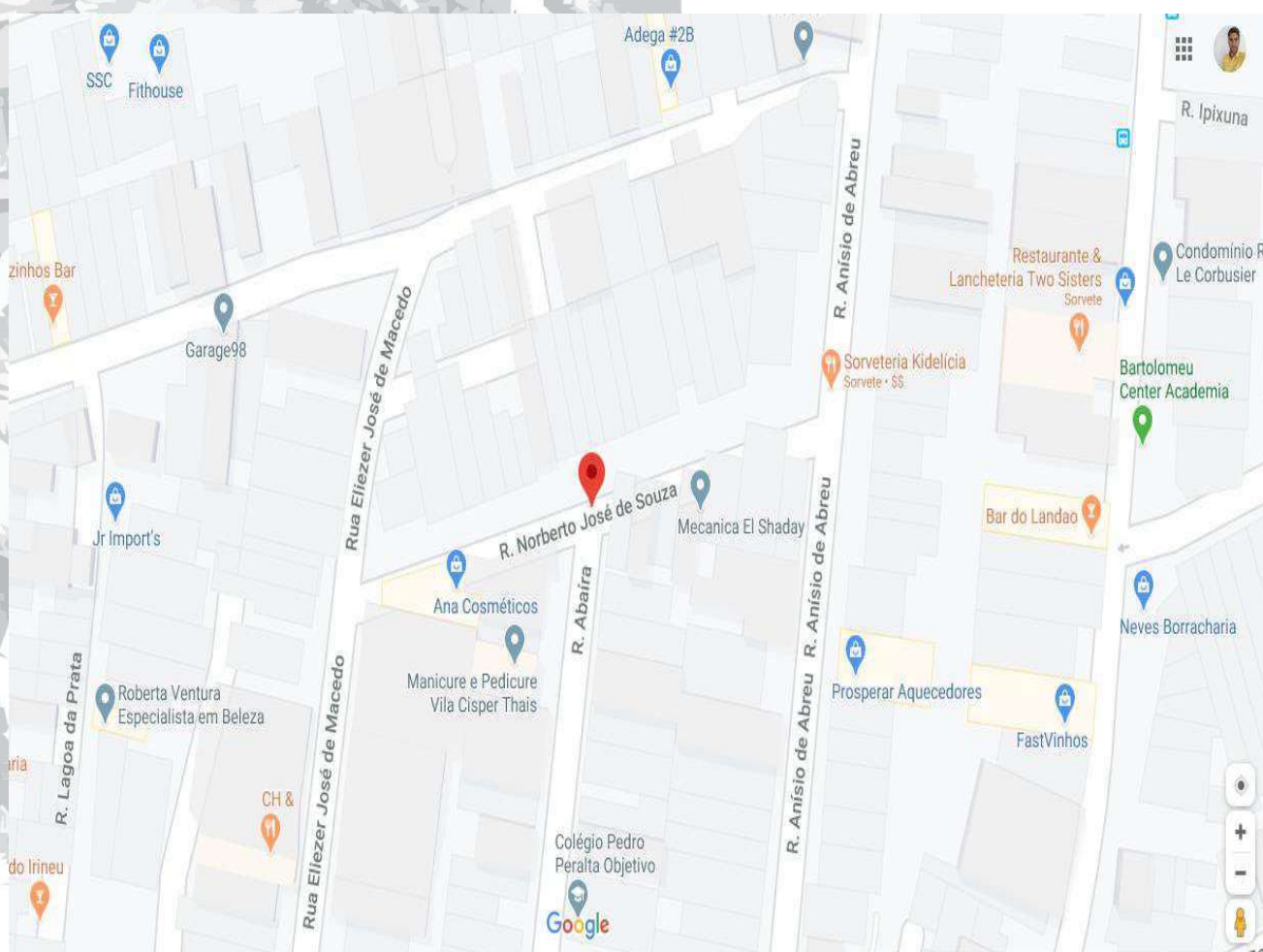
AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.1- LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

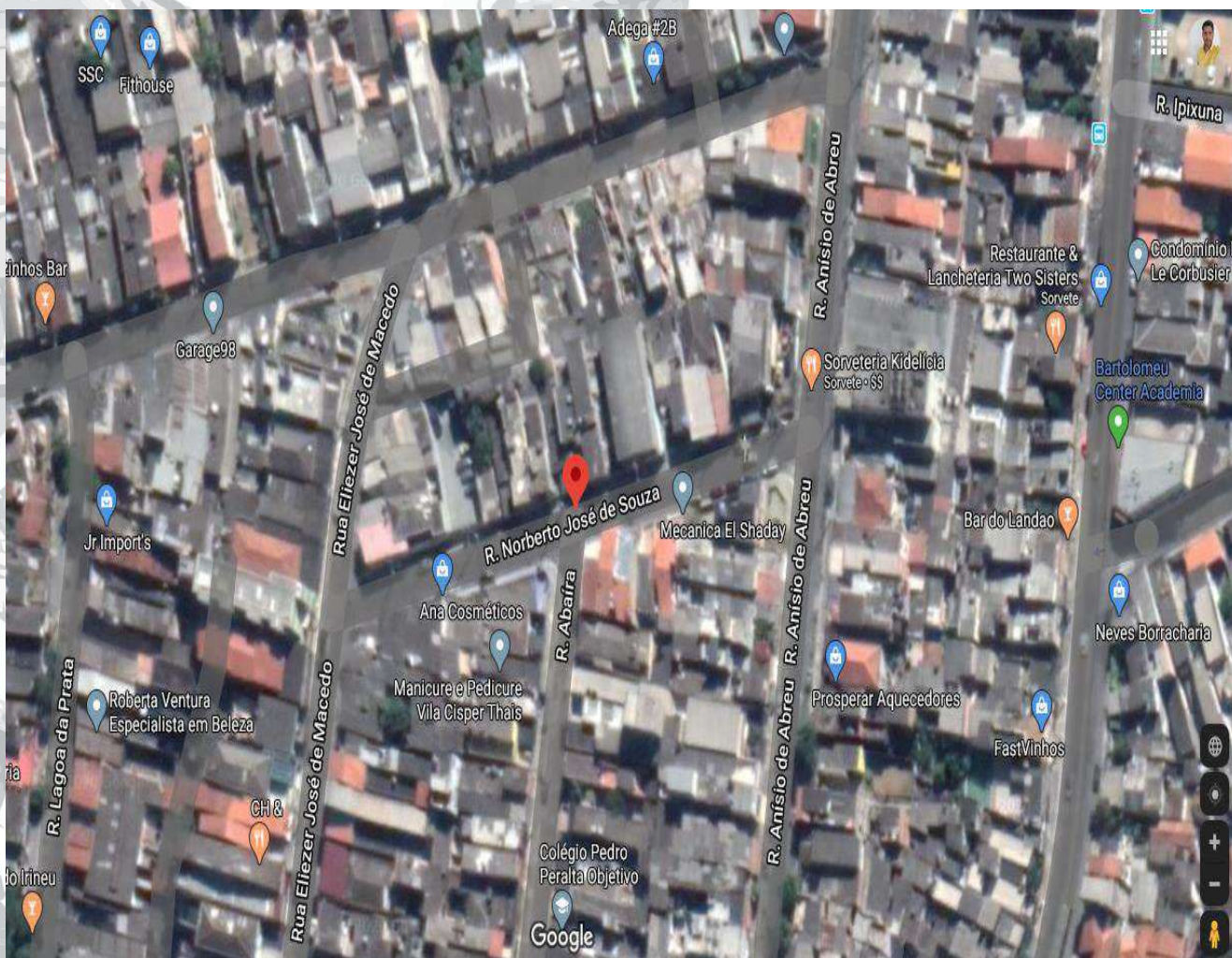
O Imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Norberto José de Souza, Bairro Vila Cisper, Distrito de São Miguel Paulista município de SP.

A reprodução do Mapa do município, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:





AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS





AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.1.2- CADASTRAMENTO SEGUNDO INFORMAÇÕES CONTIDAS NO CADASTRO IMOBILIÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO.

De acordo com as informações contidas no cadastro imobiliário, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Norberto José de Souza.

Quadra-....."05"

Lote-.....07

Inscrição Imobiliária-.....130.286.0007-1

Área do terreno-.....250,00 m²

Testada Principal-.....10,00 mts

Área edificada-.....25,00 m²

Tipo de Imposto-.....Predial