

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Bebedouro /SP

Processo nº 0008864-83.2015.8.26.0072
 Classe Assunto: - Procedimento Comum - Condomínio
 Requerente: - Valmir das Neves Pimenta
 Requerida: - Sandra Regina Gomes
 At. Nomeação: fls. 229 em 20/04/17

072 FIBO-17-00075633-6 2017 1M 51

Carlos Alberto da Silva, CRECI SP 19 881, atuante há 36 anos nos mais diversos segmentos do mercado imobiliário; com atualizações: cursos em avaliação imobiliária junto ao CRECI SP; Curso de Conceitos Avançados em Avaliação Imobiliária – CAAVI; Curso de Extensão Cultural na FAAP “Avaliação e Perícias Imobiliárias para Corretores de Imóveis”; sócio da Empresa **Certa Consultoria Imobiliária E Representações Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 60.253.523/0001-71, com sede nesta cidade e Comarca de Bebedouro - SP, atendendo nomeação judicial de folhas 229 do processo retro mencionado para Avaliação de imóvel urbano; procede a visita in loco em 08/09/2017, ocasião em que foi atendido pela Sra. Ana Carolina Gomes Pimenta e Sr. Luiz Carlos Malagutti, constatando o seguinte:

Imóvel:- Objeto da Matrícula nº 22.141 do Cartório de Registro de Imóveis de Bebedouro. Um imóvel popular de uso misto, comercial e residencial, sito à avenida 03, nº 1.680 no conjunto habitacional Bebedouro III com denominação atual de Residencial Santaella. Edificado em terreno que mede 10,00 metros frente por igual medida na linha dos fundos, por 22,50 metros de ambos os lado da frente aos fundos, encerrando à área de 225,00 m², cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 051.147.423-00, atualmente objeto da matrícula 22.141 do Registro de Imóveis da cidade e comarca de Bebedouro/SP.

Proprietário do Imóvel:- Valmir das Neves Pimenta.

Objetivo:- Aferição de valor mercadológico de imóvel urbano.

Objeto: Imóvel urbano, atualmente objeto da matrícula 22.141 do Cartório de Registro de Imóveis de Bebedouro.

Características do Imóvel:-

Imóvel misto de uso comercial e residencial com área construída de 173,41m², cuja edificação é composta por:

Salão comercial: medindo 7,00 por 4,00 metros, contendo duas folhas de portas metálicas de enrolar, piso de pedra de ardósia, teto de forro de madeira sobre cobertura de madeiramento e telha cerâmicas, paredes em alvenaria de tijolos baiano com revestimento de reboco, com pintura de tinta LATEX; **Banheiro** 1,20 por 1,20



metros com vaso sanitário e lavatório de louça branca, paredes em alvenaria de tijolos baiano com revestimento de reboco, com pintura de tinta LATEX.

Residência

Entrada: um portão metálico com 2 folhas de abrir para acesso de veículo na lateral esquerda do imóvel contendo: corredor com piso de ardósia com dois espaços para abrigo de veículo, cobertos com madeira de caibro e telha cerâmica apresentando selamento do telhado devido a espessura do madeiramento utilizado não estar dimensionado corretamente para suportar o peso das telhas.

Edicula: contendo parte coberta com madeiramento e telha cerâmica, um cômodo com piso de cerâmica, paredes revestidas de argamassa com pintura com tinta latex, uma porta de madeira, uma janela veneziana, teto sem forro com ventilador fixado no madeiramento.

Quintal: com piso de pedra de ardósia com alguns pontos faltando pedra.

Casa: contendo **cozinha** com piso de cerâmica, parede com revestimento de reboco, com pintura de tinta latex, forro de madeira; **Quarto** com piso de cerâmica, parede com revestimento de reboco, com pintura de tinta latex, forro de madeira, uma janela veneziana, porta de madeira; **Banheiro** com paredes e tetos de laje revestido com reboco e pintura com tinta latex, vaso sanitário e lavatório de louça branca e box de cortina plástica, vitrox com vidros; **Quarto** composto pela antiga área da sala com vão de porta, piso de cerâmica, parede com revestimento de reboco, com pintura de tinta latex, forro de madeira, dois vitrox basculantes com vidros; **Banheiro** com parede de revestimento de reboco sem pintura com corte e abertura na parede para passagem de tubulação hidráulica de chuveiro, piso sem acabamento encontrando-se só com contrapiso, vaso sanitário e lavatório de louça branca, vão de porta com cortina plástica, teto com forro de madeira, vitrox metálico com vidro.

Obs:- Fiação elétrica e tubulação hidráulica contem parte embutida e parte aparente; pintura de paredes externa em mal estado de conservação precisando reparos, madeiramento de telhado com bitola de madeiras fora de dimensionamento para suportar a cobertura existente.

Localização: Av. José Augusto Carvalho, 3.078 - Residencial Antônia Santaella, Bebedouro/SP.

Metodologia:- O método adotado é o comparativo segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado da região de imóvel semelhantes ao imóvel avaliando, através da Imobiliária I9 - telefone: 17 99259 2842 e 3345 5211, contato Alessandro Delamarta e site www.redeimobiliariai9.com.br; Isman Imóveis (www.isman.com.br) contato com Sérgio Ismael e Marcos Lutero Imóveis - cel. 17 9815588691 contato com Marcos Lutero Serra Leite, bem como inspeção in loco no dia 08/09/2017 com registro de fotos que seguem no anexo 1, em 1 lauda com 8 fotos.

Conclusão:- De acordo com as seguintes considerações: área do terreno, área construída e tipo de edificação com utilização de materiais de acabamento simples e desatualizados que agregam pouco valor mercadológico, sistema de acabamento utilizado e estado de conservação atual do imóvel; bem como o padrão de edificações circunvizinhas; observando as normas da NBR – 14 653/2 da ABNT; e as condições atuais de mercado, bem como a conjuntura econômica do país avalio para o imóvel o valor total de:- **RS 153.000,00** (cento e cinquenta e três mil reais), sendo este valor para pagamento a vista e livre de quaisquer dividas ou pendências seja de qualquer natureza que pese sobre o imóvel.

Desta forma, encerro o presente laudo de avaliação em 3 (três) laudas, de um só lado e de igual teor, que segue datado e assinado juntamente com anexo contendo uma folha com 8 fotos impressas de vistas parciais e atuais do imóvel; certidão de área construída; certidão de valor venal, ambas emitidas pela Prefeitura Municipal de Bebedouro e cópia da matrícula do imóvel extraída dos autos e certificada por perito, para que surta os efeitos a que se destina.

Bebedouro/SP, 21 de Setembro de 2017.


Carlos Alberto da Silva
CRECI 19.861

Anexo 1

Laudo de avaliação

Processo 0008864-83.2015.8.26.0072

- 1 (uma) lauda com 8 fotos impressas e atuais do imóvel
- Certidão de valor venal expedida pela Prefeitura Municipal de Bebedouro.
- Certidão de área construída expedida pela Prefeitura Municipal de Bebedouro.
- Cópia da certidão da matrícula nº 22.141 , certificada por este perito.

Proc. 1º Vara n º 00088864-83.2015.8.26.0072



Vista parcial da avenida



Vista parcial da fachada do imóvel



Vista parcial da garagem com telhado selado



Vista parcial do corredor lateral



Vista parcial de telhado sem forro cômodo do fundo



Vista parcial do teto, paredes e janela cômodo do fundo



Vista parcial da sala forro, parede e janela



Vista parcial do banheiro



Prefeitura Municipal de Bebedouro
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 4092/2017

Data da emissão: 12/09/2017

Hora da emissão: 15:39:12

O Departamento de Arrecadação e Tributos da Prefeitura Municipal de Bebedouro, Estado de São Paulo, CERTIFICA que, consultadas as bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados, até a data e hora em epígrafe, constatamos um imóvel situado no endereço AV. JOSE AUGUSTO CARVALHO 03078 Q-21 L-32 RESID. ANTONIA SANTAELLA Cop: 14711-410, nesta cidade, cadastro nº 051.147.423-00, com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2017 de R\$ 97.124,68, lançado em nome de VALMIR DAS NEVES PIMENTA

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 9.163, em 27 de julho de 2011 e, sua validade é de 30 dias. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bebedouro.sp.gov.br>
 Número de controle : d58d445777a629d466a5a9ffdece210e

CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS

Pça José Stamato Sobrinho, n. 45 - Centro - Bebedouro - SP - CEP.14700-000.

Telefone(17) 3345-9100 (17) 3345-9197- Fax 3345-9103



Prefeitura Municipal de Bebedouro
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ARRECAÇÃO E TRIBUTOS

CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA Nro: 1360/2017

Data da emissão: 21/09/2017

Hora da emissão: 14:20:35

O Departamento de Arrecadação e Tributos da Prefeitura Municipal de Bebedouro, Estado de São Paulo, CERTIFICA que, consultadas as bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados, até a data e hora em epígrafe, constatamos que o imóvel situado no endereço AV. JOSE AUGUSTO CARVALHO 03078 Q=21 L=32 RESID. ANTONIA SANTAELLA Cep: 14711-410, nesta cidade, cadastro nº 05114742300, possui uma área construída de 173,41 m², com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2017, em R\$ 97.124,68, lançado em nome de VALMIR DAS NEVES PIMENTA.

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 9.163, em 27 de julho de 2011 e, sua validade é de 30 dias. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bebedouro.sp.gov.br>
Número de controle : 5a16ed41df9294b17edfe05e8ea36644

CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE ARRECAÇÃO E TRIBUTOS
Pça José Stamato Sobrinho, n. 45 - Centro - Bebedouro - SP - CEP 14700-000.
Telefone(17) 3345-9100 / (17) 3345-9197- Fax 3345-9103

IMÓVEL:- Um prédio residencial situado à Avenida 3, nº 680, no Conjunto Habitacional Bebedouro III, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, edificada no lote 32, da quadra 21 e que mede 10,00 metros de frente, igual medida nas linhas dos fundos, por 22,50 metros de ambos os lados da frente aos fundos encerrando a área de 225,00 metros quadrados, confrontando em sua integridade pela frente com a citada avenida, pelo lado direito com o lote 31, pelo lado esquerdo com o lote 33, e na linha dos fundos com o lote 09, todas da mesma quadra. - Inscrição cadastrada na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 051.147.423-00. - **TIPO:-**

PRIETÁRIA:- COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE DAURU-COHAB-DAURU, sociedade de economia mista, com sede na cidade de Dauru-SP, na Av. Nações Unidas nº 30-31. - **TÍTULO**

O AQUISITIVO:- Escritura de doação lavrada no 2º Cartório de Notas desta comarca livro 236, fls. 17, registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta comarca -- livro 2, fls. 33, na matrícula nº 15.433, em 08 de abril de 1.991. - Bebedouro, 19 de dezembro de 1.996. - Eu, (Gedália Vieira Marton), Escrevente Autorizada, a datilografei, conferi e assino. -

AV.01/22.141:- Bebedouro, 19 de dezembro de 1.996. - Sobre o imóvel objeto desta matrícula existe uma hipoteca em maior área registrada a favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com sede no setor financeiro Sul, quadra 3/4, em Brasília-DF, CUC/Nº. nº 00.360.305/01, registrada no livro 2, fls. 33, na matrícula nº 15.433. - Eu, (Gedália Vieira Marton), Escrevente Autorizada, a datilografei, conferi e assino. -

R.02/22.141:- Bebedouro, 19 de dezembro de 1.996. - Por instrumento particular datado de 01 de junho de 1.995, a proprietária supra qualificada prometeu vender à VALMIR DAS NEVES PIMENTA, brasileiro, solteiro, maior, analista II. RG. nº 11.520.134-SSP/SP, CPF/Nº. nº 029.607.828-01, residente e domiciliado nesta cidade, o imóvel objeto desta matrícula, dando o valor de R\$-9.974,38. - Eu, (Gedália Vieira Marton), Escrevente Autorizada, a datilografei, conferi e assino. -

BELEDUORO
P. VIEIRA

CERTIFICADO
CERTIFICADO de que a matrícula nº 15.433, inscrita no Livro 2, fls. 33, do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, em 08 de abril de 1991, e inscrita no Livro 2, fls. 33, do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, em 19 de dezembro de 1996, refere-se ao imóvel descrito no presente instrumento. - Bebedouro, 22 de outubro de 1998.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Rua ... nº ...
Bebedouro - Estado de São Paulo

Conferi em 22/09/2017 no Livro 2, fls. 33, do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, a matrícula nº 15.433, inscrita no Livro 2, fls. 33, do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, em 19 de dezembro de 1996, e constatei não ter havido nenhuma alteração além do que consta no presente instrumento. - Bebedouro, 22 de outubro de 1998.

(Gedália Vieira Marton)
Escrevente Autorizada
REC 19.881