



# IMOBILIÁRIA CARLOS GUILHERME S/C LTDA.

CRED 16-820

EXCILENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
DESTA COMARCA DE BEBEDOURO ESTADO DE SÃO PAULO SP.

PROCESSO 925/2.008 (EXECUÇÃO).  
REQUERENTE BANCO DO BRASIL S/A.  
REQUERIDO FABIO LEANDRO DE SOUZA E OUTRO(S).

## LAUDO DE AVALIAÇÃO:

MATRÍCULA Nº 9.587: Um lote de terreno correspondente ao lote nº 256, da quadra 08 do Loteamento Jardim Alvorada, nesta cidade e comarca de Bebedouro, com frente para a Rua 02, de formato retangular, medindo 12,50 (Doze metros e cinquenta centímetros) de frente, igual medida na linha dos fundos, por 25,00 (Vinte e cinco metros) de ambos os lados da frente aos fundos, perfazendo uma área de 312,50 (Trezentos e doze metros e cinquenta centímetros), confrontando em sua integridade pela frente com aquela Rua 02, pelo lado direito de quem da daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº 257, pelo lado esquerdo, confronta com o lote 255, e na linha dos fundos confronta com o lote nº 258, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 0150.077.013.00, edificado um prédio residencial contendo: Uma (01) sala de televisão com piso cerâmico, janela de ferro, porta de madeira, batente de madeira, forrada, fiação elétrica embutida. Uma (01) sala de jantar com piso cerâmico, janela de ferro, porta de madeira, batente de madeira, forrada, fiação elétrica embutida. Uma (01) cozinha com piso cerâmico, janela de ferro, porta de ferro, batente de ferro, armário embutido, forrado, pia em granito. Um (01) dormitório com piso cerâmico e taco, janela de ferro, porta de madeira, batente de madeira, fiação elétrica embutida, forrado. Uma (01) suíte, sendo o dormitório com piso cerâmico, janela de ferro, porta de madeira, batente de madeira, forrado, fiação elétrica embutida, banheiro com piso cerâmico, janela de ferro, porta de madeira, batente de madeira, forrado, fiação elétrica embutida. Um (01) banheiro social com piso cerâmico, porta de madeira, batente de madeira, janela e ferro, forrado, fiação elétrica embutida. Dois (02) dormitórios nos fundos, com piso cerâmico, forrados, janelas de ferro, porta de madeira, batente de madeira, fiação elétrica aparente e embutida. Um



# IMOBILIÁRIA CARLOS GUILHERME S/C LTDA.

CRECI 16-620

(01) banheiro com piso cerâmico, porta de madeira, batente de madeira, janela de ferro, forrado, imóvel em bom estado de conservação, como mostra as ilustrações fotográficas anexas.



## CUSTO TOTAL DO TERRENO:

R\$ 130,00 (cento e trinta reais) x 312,50  
(trezentos e doze metros e cinquenta centímetros quadrados) = R\$ 40.625,00  
(quarenta mil seiscentos e vinte cinco reais).

## CUSTO DA ÁREA CONSTRUÍDA (CASA):

R\$ 700,00 (seiscentos reais) = R\$ 117,95 (cento e dezessete metros e noventa e cinco centímetros quadrados) = R\$ 82.565,00  
(oitenta e dois metros quinhentos e sessenta e cinco reais).

## CUSTO DA ÁREA CONSTRUÍDA (VARANDA

### ETERNIT):

R\$ 15,00 (quinze reais) = R\$ 63,85 (sessenta e três metros e oitenta e cinco centímetros quadrados) = R\$ 957,75 (novecentos e cinquenta e sete reais setenta e cinco centavos).

## CONCLUSÃO:

Fica avaliado o terreno e suas benfeitorias em R\$ 124.147,75 (cento e vinte quatro mil cento e quarenta e sete reais e setenta e cinco centavos).

## CRITÉRIOS:

Todos os referidos dados constantes na presente avaliação foram constatados pôr este avaliador, e as demais de conformidade com a vistoria realizada no local. O local onde está situado o imóvel possui melhoramentos básicos: rede de água e esgoto, energia elétrica, telefone, todas as vias próximas contam com pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entregas postais, transportes urbanos, que faz ligação com o



## IMOBILIÁRIA CARLOS GUILHERME S/C LTDA.

CRECI-16-620

centro da cidade e outros pontos da região, imóvel situado no Jardim Alvorada. Os valores aos bens avaliados expressam o resultado obtido através de pesquisas de mercado, junto a pessoas ligadas ao mercado de compra e venda de imóveis e imobiliárias, **RETRATANDO A REALIDADE MERCADOLÓGICA DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO ATUAL**, nesta cidade e comarca de Bebedouro Estado de São Paulo SP.

**MATRÍCULA Nº 8.778:** Um terreno situado à Alameda 11, correspondente ao lote nº 260 da quadra nº 8, do Jardim Alvorada nesta cidade, medindo 10,00 (Dez metros) de frente, igual medida na linha dos fundos, por 25,00 (Vinte e cinco metros) da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando área de 250,00 (Duzentos e cinquenta metros quadrados), confrontando pela frente com aquela alameda; do lado direito de quem da alameda olha o imóvel com o lote nº 261; do lado esquerdo com o lote nº 259; e nos fundos com o lote nº 251. Imóvel cadastrado na prefeitura Municipal sob nº 0150.072.457.00, edificado um prédio comercial contendo: Um (01) galpão com piso de cimento, paredes em alvenaria, janelas de ferro, porta de ferro, batente de ferro, coberto com telhas de alumínio, com uma área de 99,25 (noventa e nove metros e vinte cinco centímetros quadrados). Uma (01) varanda com piso de cimento, pilares de ferro, coberto com telhas de alumínio, com uma área de 71,40 (setenta e um metros e quarenta centímetros quadrados).

### CUSTO TOTAL DO TERRENO:

R\$ 130,00 (cento e trinta reais) x 250,00 (duzentos e cinquenta metros quadrados) = R\$ 32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos reais).

### CUSTO DA ÁREA CONSTRUÍDA (GALPÃO):

R\$ 300,00 (trezentos reais) = 99,25 M2 (noventa e nove metros e vinte cinco centímetros quadrados) = R\$ 29.775,00 (vinte e nove mil setecentos e setenta e cinco reais).

### CUSTO DA ÁREA CONSTRUÍDA (VARANDA):



## IMOBILIÁRIA CARLOS GUILHERME S/C LTDA.

CRECI 16-620

R\$ 200,00 (duzentos reais) = R\$ 71,40 (setenta e  
dois metros e quarenta centímetros quadrados) = R\$ 14.280,00 (catorze mil  
duzentos e oitenta reais).

AOP  
15

### CRITÉRIOS:

Todos os referidos dados constantes na presente avaliação foram constatados pôr este avaliador, e as demais de conformidade com a inspeção realizada no local. O local onde está situado o imóvel possui melhoramentos básicos: rede de água e esgoto, energia elétrica, telefone, todas as vias próximas contam com pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entregas postais, transportes urbanos, que faz ligação com o centro da cidade e outros pontos da região, imóvel situado no Jardim Alvorada. Os valores aos bens avaliados expressam o resultado obtido através de pesquisas de mercado, junto a pessoas ligadas ao mercado de compra e venda de imóveis e imobiliárias, **RETRATANDO A REALIDADE MERCADOLÓGICA DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO ATUAL**, nesta cidade e comarca de Bebedouro Estado de São Paulo SP.

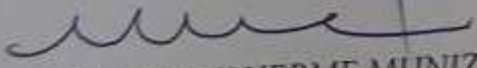
### CONCLUSÃO:

Fica avaliado o terreno e suas benfeitorias em  
R\$ 76.555,00 (setenta e seis mil quinhentos cinquenta e cinco reais).

### CONCLUSÃO FINAL:

O imóvel de matrícula 9.587 e matrícula 8.778,  
totalizam R\$ 200.702,75 (duzentos mil setecentos e dois reais e setenta e  
cinco centavos).

Bebedouro SP, 18 de maio 2012.

  
CARLOS GUILHERME MUNIZ  
CRECI Nº 42.357  
PERITO JUDICIAL-

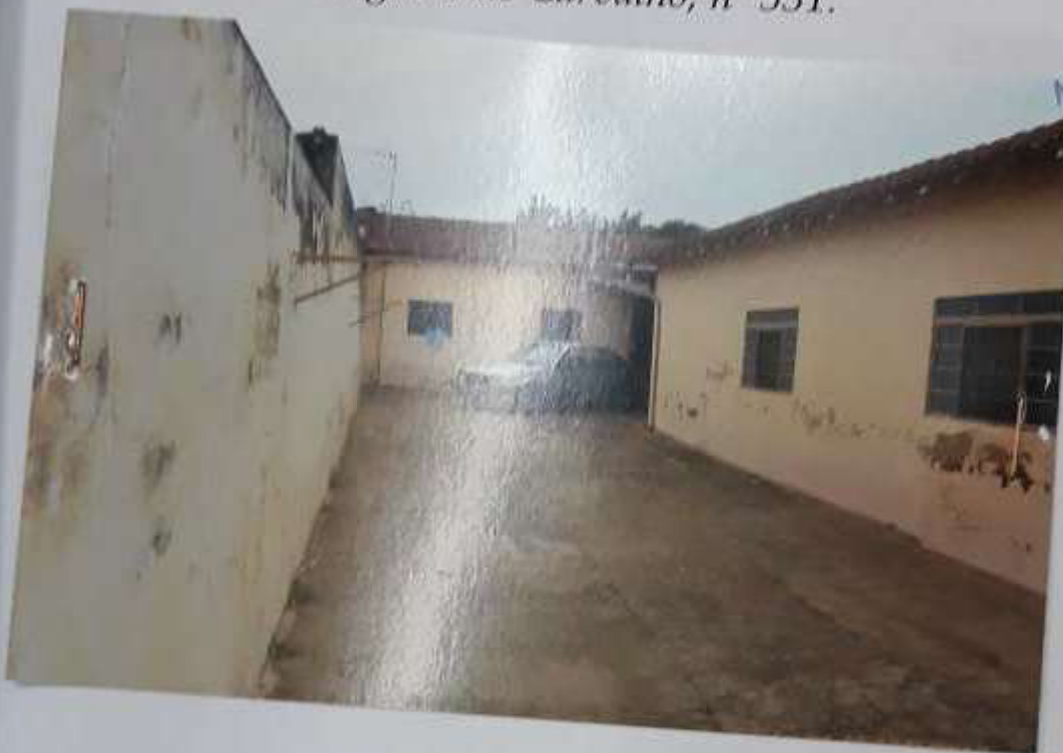
*Ilustrações do Imóvel - Processo nº 925/2.008-2º  
Vara - Rua Augusto de Carvalho, nº 331.*



*Ilustrações do Imóvel - Processo nº 925/2.008-2º  
Vara - Rua Augusto de Carvalho, nº 331.*



*Ilustrações do Imóvel - Processo nº 925/2.008-2º  
Vara - Rua Augusto de Carvalho, nº 331.*



*Ilustrações do Imóvel - Processo nº 925/2.008-2º  
Vara - Rua Augusto de Carvalho, nº 331.*



*Ilustrações do Imóvel - Processo nº 925/2.008-2º  
Vara - Rua Augusto de Carvalho, nº 331.*



*Ilustrações do Imóvel - Processo nº 925/2.008-2º  
Vara - Rua Augusto de Carvalho, nº 331.*



*Ilustrações do Imóvel - Processo nº 925/2.008-2º  
Vara - Rua Augusto de Carvalho, nº 331.*



*Ilustrações do Imóvel - Processo nº 925/2.008-2º  
Vara - Rua Augusto de Carvalho, nº 331.*





*Ilustrações do Imóvel - Processo nº 925/2.008-2º  
Vara - Rua Augusto de Carvalho, nº 331.*



149  
148

*Ilustrações do Imóvel - Processo nº 925/2.008-2º  
Vara - Rua Augusto de Carvalho, nº 331.*



149  
148

*Ilustrações do Imóvel - Processo nº 925/2.008-2º  
Vara - Rua Augusto de Carvalho, nº 331.*



*Ilustrações do Imóvel - Processo nº 925/2.008-2º  
Vara - Rua Augusto de Carvalho, nº 331.*



*Ilustrações do Imóvel – Processo nº 925/2.008-2º  
Vara – Rua Augusto de Carvalho, nº 331.*



*Ilustrações do Imóvel – Processo nº 925/2.008-2º  
Vara – Rua Augusto de Carvalho, nº 331.*



*Ilustrações do Imóvel – Processo nº 925/2.008-2º*

*Vara – Rua José Firmino Carlos, nº 49.*



125  
1/2

*Ilustrações do Imóvel – Processo nº 925/2.008-2º*

*Vara – Rua José Firmino Carlos, nº 49.*



124  
1/2

*Ilustrações do Imóvel - Processo nº 925/2.008-2º  
Vara - Rua José Firmino Carlos, nº 49.*



*Ilustrações do Imóvel - Processo nº 925/2.008-2º  
Vara - Rua José Firmino Carlos, nº 49.*



*Ilustrações do Imóvel – Processo nº 925/2.008-2º  
Vara – Rua José Firmino Carlos, nº 49.*



*Ilustrações do Imóvel – Processo nº 925/2.008-2º  
Vara – Rua José Firmino Carlos, nº 49.*





**PLANTA BAIXA**

EIXO DA RUA