

JOSÉ CARLOS QUEIROZ – CORRETOR DE IMÓVEIS

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO:

A requerimento verbal da interessada, LEILA FERREIRA, executei a avaliação no imóvel residencial abaixo relacionado, objetivando estabelecer o preço de mercado.

LOCALIZAÇÃO:

Rua Pastor Pedro Rosalino de Carvalho, nº 181, Ilha Caraguata, Cubatão, SP.

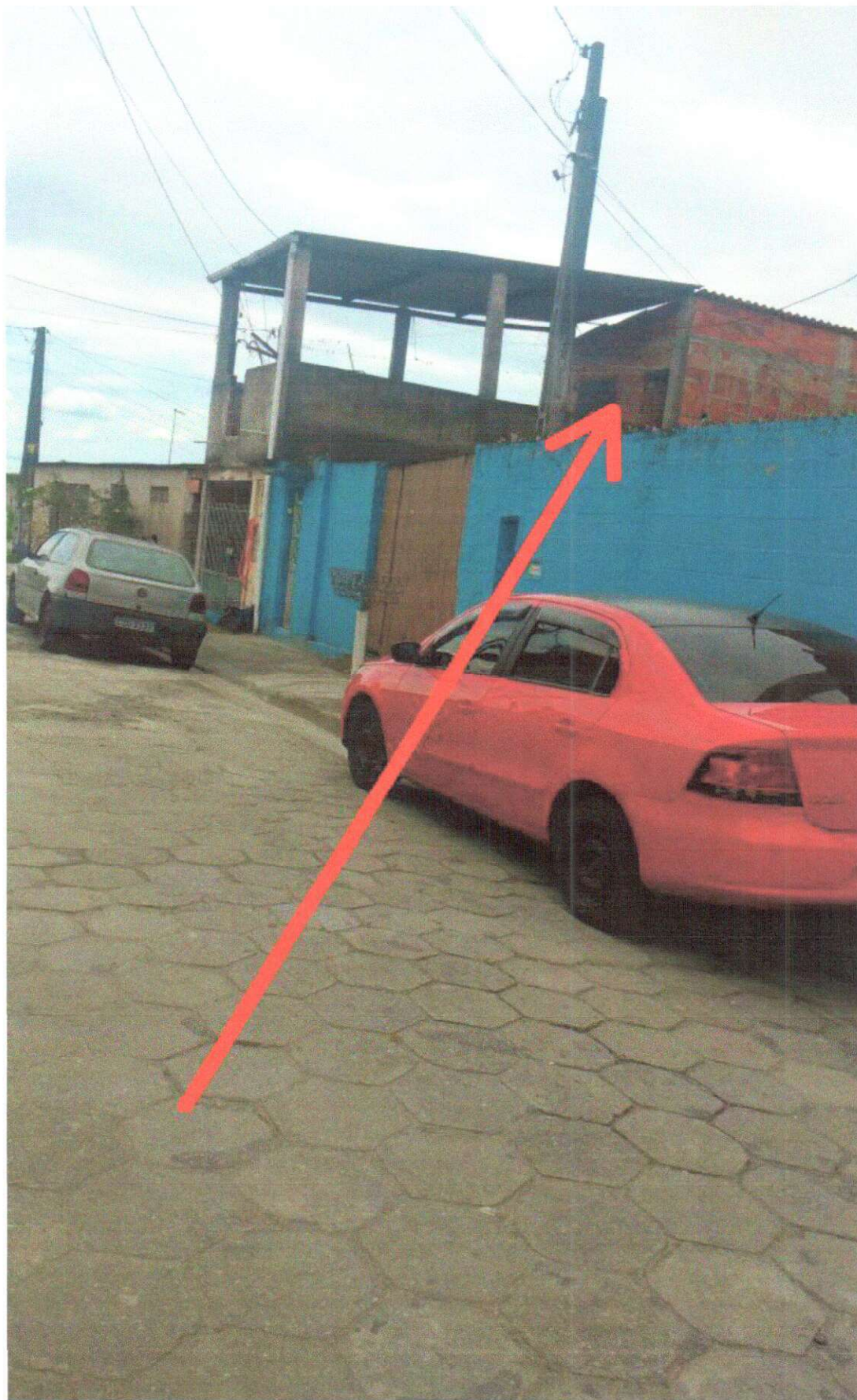
CARACTERÍSTICAS:

De acordo com as imagens abaixo e relato da interessada, o imóvel possui as seguintes características:

- No andar térreo: garagem, 1 sala, 1 cozinha, 1 quarto e 1 banheiro.
- No andar superior: três quartos e um quintal.
- Área construída aproximada: 90m².



JOSÉ CARLOS QUEIROZ – CORRETOR DE IMÓVEIS



JOSÉ CARLOS QUEIROZ – CORRETOR DE IMÓVEIS



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the person who provided the photograph.

JOSÉ CARLOS QUEIROZ – CORRETOR DE IMÓVEIS

AVALIO:

✓ O valor venal em R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes, fotografia precária do imóvel e relato da interessada, pois não foi possível acessar o imóvel.

Santos, SP, 10 de janeiro de 2018.



José Carlos Queiroz
CRECI/SP Nº 85162
Telefone: (13) 99777-3577

CONTRATO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BENFEITORIAS COM CESSÃO DA POSSE DE TERRENO.

VALOR = R\$ 70.000,00

Por este instrumento particular de venda de benfeitoria com cessão de posse de terreno e nos melhores termos de direito, de um lado, como vendedores, doravante aqui designados simplesmente "VENDEDORES", **JOSÉ EDSON DE ARAÚJO**, brasileiro, pintor, portador da cédula de identidade RG n. 22.681.459-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n. 162.437.348-89, e sua mulher, **ANDREA DOS SANTOS ARANTES DE ARAÚJO**, brasileira, cozinheira, portadora da cédula de identidade RG n. 33.173.468-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n. 304.051.458-02, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal n. 6.515/77, consoante certidão de casamento extraída do termo n. 17919, lavrado às fls. 168 do livro n. B-129, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Cubatão-SP, residentes e domiciliados na cidade de Cubatão, na Rua Pastor Pedro Rosalino de Carvalho n. 188, Ilha Caraguatá; e, de outro lado, como comprador doravante aqui designado simplesmente "COMPRADOR", **WANDERLEI LOPES DE OLIVEIRA**, brasileiro, eletricitista, portador da cédula de identidade RG n. 10.249.629-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n. 885.894.558-15, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal n. 6.515/77, consoante certidão de casamento extraída do termo n. 8.803, lavrado às fls. 159 do livro B n. 83, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Cubatão-SP, com **LEILA FERREIRA LOPES DE OLIVEIRA**, brasileira, do lar, possuidora da cédula de identidade RG n. 14.127.678-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n. 031.657.578-01, residentes e domiciliados na cidade de Cubatão-SP, na Rua Cubatão n. 100, Ilha Caraguatá, os quais têm entre si, justo e contratado o que segue e que mutuamente obrigam-se a cumprir, aceitam e outorgam, a saber:

Os vendedores são legítimos proprietários das benfeitorias consistentes de **UMA CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA, própria para moradia**, contendo: um quarto, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e garagem, pisos em cimento e cerâmica, coberta com telhas tipo Brasilit, situadas na **Rua Pastor Pedro Rosalino de Carvalho n. 188, Ilha Caraguatá, em Cubatão-SP**, assentadas sobre um terreno, no local devidamente demarcado, do qual são titulares dos direitos de posse mansa, pacífica sem interrupção ou turbação de terceiros, há mais de 16 anos.



Assim, declarando possuir as benfeitorias completamente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou responsabilidades, dúvidas ou dívidas de qualquer natureza, pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, têm justo e contratado vendê-las ao comprador, bem como ceder-lhe e transferir-lhe os direitos de posse, tudo mediante o preço, cláusulas e condições seguintes:

1- O preço para a presente venda é de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), cujo valor os vendedores confessam receber neste ato, em moeda corrente do país, do qual dão plena e geral quitação, para nunca mais o repetir.

2- O comprador entrará na posse precária das benfeitorias objeto deste, no dia 20 de julho de 2012, podendo nele promover as melhorias que entender convenientes, por sua conta, risco e responsabilidade.

3- Este contrato é feito em caráter irrevogável e irretratável, ressalvadas as hipóteses de descumprimento, válidas aos contratantes, seus herdeiros ou sucessores.

4- O comprador poderá transferir este contrato a terceiros, independentemente da anuência dos vendedores.

5- Os vendedores declaram que possuem as benfeitorias acima descritas e caracterizadas, absolutamente livre e desembaraçadas de quaisquer ônus ou responsabilidades, inclusive de impostos em atraso, despesas de consumo de energia elétrica e água, obrigando-se a pagar quaisquer débitos incidentes sobre as mesmas até a data da sua desocupação e entrega oficial ao comprador.

6- As benfeitorias, objeto deste contrato foram adquiridas pelos vendedores, por construção própria, declarando sob as penas da Lei e ante as testemunhas abaixo nomeadas e assinadas, que estão totalmente quitadas.

7- O comprador declara que conhece a condição real do imóvel e sua documentação, aceitando-o expressamente, não podendo no futuro alegar, sob qualquer pretexto, tal situação.

8- As partes declaram expressamente que concordam com todos os termos do presente contrato.

9- Fica eleito o foro da comarca de Cubatão, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas as dúvidas porventura oriundas do presente contrato.



Wanderley

E, por estarem as partes justos e contratados, firmam o presente em duas vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas para todos os fins de direito.

Cubatão, 17 de julho de 2012.



José Edson de Araújo
José Edson de Araújo -vendedor

Andrea dos Santos Arantes de Araújo
Andrea dos Santos Arantes de Araújo-vendedora

Wanderlei Lopes de Oliveira
Wanderlei Lopes de Oliveira -comprador

TESTEMUNHAS:

1- Antonia de Jesus Moreira Caetano
Nome: Antonia de Jesus Moreira Caetano
RG n. 37.026.236-0-SSP/SP

2- _____
Nome:
RG n.

2.º TABELIÃO DE NOTAS DE CUBATÃO - CARTÓRIO TELES
Av. Nelson Mandela, 400 - Centro - CEP: 13.060-000 - Fone: (11) 3374-0000 - Fax: (11) 3374-0000

RECONHECI por semelhança com o valor econômico a Fatura das Notas de Crédito nº 001/12, emitida por ANDREA DOS SANTOS ARANTES DE ARAÚJO, em favor de WANDERLEI LOPES DE OLIVEIRA, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), em 17 de julho de 2012, em Cartório.

Se test. verdadeira

05/07/2012 - Julliany Kelly de Santana Azevedo - escrevente

Julliany Kelly de Santana Azevedo
Escrevente

