

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

Processo Digital nº: 002802-85.2019.8.26.0072

Classe-Assunto: **Cumprimento De Sentença-Liquidação /Cumprimento/Execução**

Requerente: **Nísia Maria Ferreira de Souza Pimentel**

Requerido: **Luís Alberto Joia e outro**

Ato de nomeação: **fls. 39 de 10/12/2019**

**Certa Consultoria Imobiliária E Representações Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 60.253.523/0001-71, com sede nesta cidade e Comarca de Bebedouro - SP na pessoa de seu gestor **Carlos Alberto da Silva**, corretor de imóveis, CRECI SP 19 881, atuante há 36 anos nos mais diversos segmentos do mercado imobiliário, cadastrado e habilitado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob nº 21.987, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo - COFECI nº 001/2011; 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”, atendendo nomeação judicial de folhas 39 do processo retro mencionado para Avaliação de imóvel; procede a visita in loco em 13/05/2020, sendo atendido pela Sra Luis Alberto Aparecido Joia.

**Proprietários do Imóvel:-** Luis Alberto Aparecido Joia e outros

**Objetivo:-** Atender nomeação de fls.39 para aferição de valor mercadológico de imóvel.

**Objeto:** Imóvel objeto da matrícula nº 14.054 e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro nº 09208316700 onde informa uma área construída de 79,32 m².

**Localização:** Rua Ascânio de Carvalho nº 104, bebedouro- SP

**Características do Imóvel:-** Trata-se de imóvel residencial, de edificação simples contendo paredes de alvenaria com reboco nas duas faces, com pintura em tinta Látex PVA; portas, vitrox e venezianas metálicos com pintura em tinta esmalte sintético; piso de cerâmica; cobertura com madeiramento e telhas cerâmicas sobre forro de madeira envernizada, contendo 3 quartos; 1 sala; 1 cozinha, 1 banheiro; varanda com piso de cerâmica e um outro cômodo de 1,80 X 2,80m com piso de cimento alisado e pintado com tinta grafite, cobertos com telhas cerâmica, sem forro; quintal e pátio para veículo com piso cimentado pintado com tinta grafite; portão de entrada de veículos, metálica, pintada com tinta esmalte; com seu respectivo terreno que mede 7,50 m por 16;00m , todo murado em alvenaria com reboco nas duas faces, com 2,30 m de altura, com ajardinamento no pé do muro na face externa, em regular estado de uso e conservação.

**Certa Consultoria Imobiliária e Representações Ltda. - CJ:11521**

Rua Prudente de Moraes, 652-G - Telefone/Fax: 17 3342.7377 / 99107-6905 - CEP 14701-130 -Bebedouro - SP  
E-MAIL: certa33@hotmail.com - MSN: imobiliariacerta22@hotmail.com - SITE: www.imobiliariacerta.com

Fotos da fachada do imóvel:



**Metodologia:-** O método adotado é o comparativo segundo NBR 14.652/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado da região de imóvel semelhantes ao imóvel avaliando, através da Imobiliária Parceria, contato com Nelson Vannuci; Imobiliária Tonioli - Site: [www.imobiliariatonioli.com.br](http://www.imobiliariatonioli.com.br); Isman Imóveis, site: [www.isman.com.br](http://www.isman.com.br), contato com Sérgio – telefone 3342- 1122 e em nosso arquivo pessoal, bem como inspeção in loco no dia 13/05/2020 com registro de fotos atuais do imóvel.

### Imóveis paradigmas:



I-) Imóvel residencial localizado em região central, contendo 3 quartos, sala, cozinha e um banheiro, com um salão com um banheiro no fundo.

Valor: 230.000,00

À venda com a proprietária: Carmem S. L. Barrios; Contato (17) 9973 12134



II-) Imóvel residencial localizado em região central, contendo 3 quartos sala, cozinha, banheiro, sala com dois cômodos e um banheiro

Valor R\$ 230.000,00

À venda com Melina Morgantes; contato (17) 99247 2692.



III-) Imóvel residencial localizado em região central, contendo 3 quartos, sala, cozinha, banheiro e garagem.

Valor R\$ 200.000,00

À venda na Imobiliária Tonioli; contato

[www.imobiliariatonioli.com.br](http://www.imobiliariatonioli.com.br)

Tel.: (17)3343-1259

**Conclusão:-** De acordo com as seguintes considerações: topografia, padrão de construção circunvizinhas, benfeitoria implantada, localização em bairro popular próximo a região central da cidade, dotada de infraestrutura de serviços públicos sendo: guia, sarjeta, rede elétrica e telefônica; próximo a escolas, faculdade Unifaf, mercados, padaria e facilidade de acesso viário; observando as normas da NBR – 14 652/2 da ABNT; e as condições atuais de mercado bem como a conjuntura econômica do país, avalio em: **R\$ 189.000,00** (Cento e Oitenta e Nove Mil Reais) sendo este valor para o imóvel sem quaisquer pendências ou dívidas de qualquer natureza junto a órgãos públicos ou autarquias.

Desta forma encerro o presente laudo de avaliação em 3 (três) laudas, de um só lado de igual teor, que segue datado e assinado.

Bebedouro/SP, 15 de maio de 2020.

**Certa Consultoria Imobiliária e Rep. Ltda**  
**CNPJ 60 253 523/0001-71**  
**Carlos Alberto da Silva**  
**CRECI-SP 19.881.**