

589
B

JOSÉ IZIDRO ZAROS

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMOVEIS CRECI/SP Nº47877-F
CRECI 2a Região e COFECI

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVEL DA
COMARCA DE LIMEIRA.**

PROCESSO: Nº-0016282-51.2008.8.26.0320

JOSÉ IZIDRO ZAROS, na qualidade de Auxiliar Judiciário no exercício de Perito Judicial nomeado às fls., dos presentes Autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerido por **MARIA SALETE BERTOLINO** contra **JOÃO MARIA RIBEIRO**, feito supra, vem, com o devido respeito, à presença de V. Excia., em atenção as determinações de fls. para apresentar o trabalho de avaliação em anexo.

Requer, mais e finalmente, a liberação dos honorários reservado conforme fls.

Limeira, 29 de outubro de 2019.

José Izidro Zaros – Aux. Jud.
Creci 47.877

320 FLA. 19. 00038719-7 23/10/19 15:02:40

590 - 500
β

JOSÉ IZIDRO ZAROS

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMOVEIS CRECI/SP Nº47877-F
CIBEX do Região e COFEX

PROCESSO: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.**

FEITO DE NÚMERO: **0016282-51.2008.8.26.0320.**

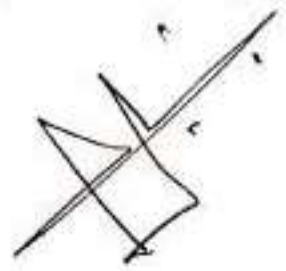
REQTE: **MARIA SALETE BERTOLINO.**

REQDO: **JOÃO MARIA RIBEIRO.**

INTRODUÇÃO:

Às fls. encontra-se a nomeação do signatário por despacho judicial para a avaliação.

Às fls. encontram-se as descrições dos bens objeto de avaliação.



JOSÉ IZIDRO ZAROS

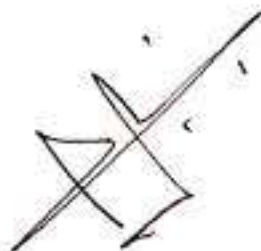
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECI/SP Nº 47877-F

CIREC 2a Região e CIREC

DOS IMÓVEIS AVALIANDOS.

Trata-se o presente trabalho quanto a avaliação dos imóveis urbanos localizados à Rua Thereza Reato Pessoto – Jardim São Simão identificados nas matrículas de números 19.935 e 19.936 do Primeiro Cartório do Registro de Imóveis e Anexos de Limeira a saber:

1 - “ Lote de terreno sob número 08 (oito), da quadra “ F “, com frente para a Rua Theresa Reato Pessoto, no Jardim São Simão , nesta cidade e comarca de Limeira, medindo: 10,00 metros de frente; 11,00 metros nos fundos, onde confronta com faixa de alta tensão; 36,00 de um lado, onde confronta com o lote 07 e 32,00 metros de outro lado, onde confronta com o lote 09, o qual encontra-se cadastrado junto ao setor competente da municipalidade de Limeira na quadra 1417 – unidade 008 conforme anotações constantes às margens da matrícula 19.935 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Limeira “



592-502
P

JOSÉ IZIDRO ZAROS

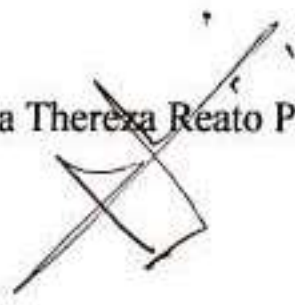
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECI/SP Nº47877-F
(CRECI 2a Região e COFECI)

2 - " Lote de terreno sob número 09 (nove), da quadra " F ", com frente para a Rua Theresa Reato Pessoto, no Jardim São Simão , nesta cidade e comarca de Limeira, medindo: 10,00 metros de frente; 11,00 metros nos fundos, onde confronta com faixa de alta tensão; 32,00 de um lado, onde confronta com o lote 08 e 27,00 metros de outro lado, onde confronta com o lote 10 o qual encontra-se cadastrado junto ao setor competente da municipalidade de Limeira na quadra 1417 - unidade 009, em conformidade com anotações constantes às margens da matrícula de nº-19.936 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Limeira ".

Outrossim, referidos lotes encontram-se unificados apresentando uma área total de 598,00 m². conforme Ficha Imobiliária expedida pelo setor competente da municipalidade em anexo, onde encontra-se edificado um imóvel de uso comercial com uma área construída de 161,00m² composto de: barracão com uma área coberta tendo em seu interior dois WC's e um escritório conforme plantas acostadas às fls. 43-A e 44.

CONDIÇÕES DA EDIFICAÇÃO.

Referidos lotes de terrenos localizam-se à Rua Theresa Reato Pessoto, sob o numeral 322, pela visualização



503-503
B

JOSÉ IZIDRO ZAROS

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECI/SP Nº47877-F
CRECI 2a Região e CORECI

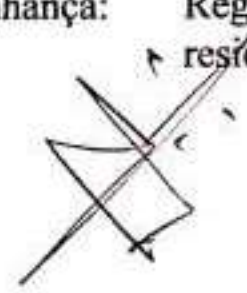
por fresta existente na porta de folha simples, observa-se que o piso é em concreto sem acabamento interno, com exceção da parede do escritório, edificado em tijolo tipo bloco cimento e parte em tijolos de oito furos tipo "baiano, sem acabamento, coberto em sua integralidade com telhas onduladas tipo amianto assentadas em estrutura metálica tipo arco apresentando ainda um portão de acionamento manual para entrada de veículos e matéria prima, nos fundos o imóvel é fechado com folhas metálicas tipo latão reaproveitado.

Referidos lotes de terrenos muito embora apresenta regulares medidas os mesmos, pelo local, apresentam declive em relação ao nível do leito da rua não sendo possível determinar com exatidão, situação esta que vem a depreciar em relação aos demais imóveis da região.

DAS CARACTERISTICAS COMPLEMENTARES:

Localização: Está localizado em bairro popular de uso misto, totalmente habitado, distante em aproximadamente 5,0Km do centro comercial e financeiro do município, servido de toda infra estrutura, tais como: rede de água, energia elétrica, esgoto, telefonia, serviço de coleta de lixo, transportes, guias, sarjetas e ruas pavimentadas.

Vizinhança: Região urbana destinada ao uso residencial/comercial.



594584
B

JOSÉ IZIDRO ZAROS

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECI/SP Nº 47.877-F
CRECI 2º Região e CRECI

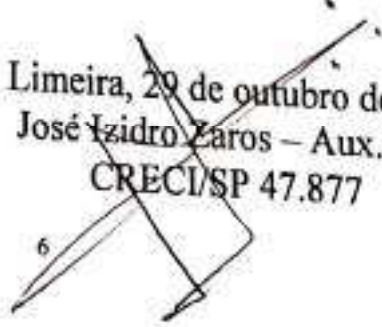
- Terreno:** Topografia regular em considerável desnível, solo firme e seco localizado em meio de quadra.
- Benfeitorias:** As descritas acima conforme reproduções fotográficas ao final do presente trabalho.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

Para sua determinação foi procedida pesquisa de valor de terreno à venda nas proximidades, em especial ao existente na Rua Ana Baitz dos Santos por coleta de valor diretamente ao proprietário, sendo que o valor relacionado a edificação, foi aplicado o valor referente a sua área construída e das condições em que se encontra, portanto, valores estes estimativos depreciativos, de características próprias e determinativas de preços locais e não de preços médios praticados com variável de valor para mais e para menos, nos quais necessariamente se aplicaria a média entre as ofertas de vendas e eventual transação realizada.

Diante das condições em que se encontra a edificação existente, do estado de abandono bem como por falta de acabamento, da área construída " in totum ", fatores depreciativos, de sua localização avalio sob minha ótica o valor estimado em R\$-290.000,-(Duzentos e noventa mil Reais) aplicando-se uma variável de 5,0% (cinco por cento) para mais ou para menos.

Limeira, 29 de outubro de 2019
José Izidro Zaros - Aux. Jud.
CRECI/SP 47.877



595-585
B

JOSÉ IZIDRO ZAROS

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECIS/SP Nº 47877-F
CRECI 2o Região e COFREI

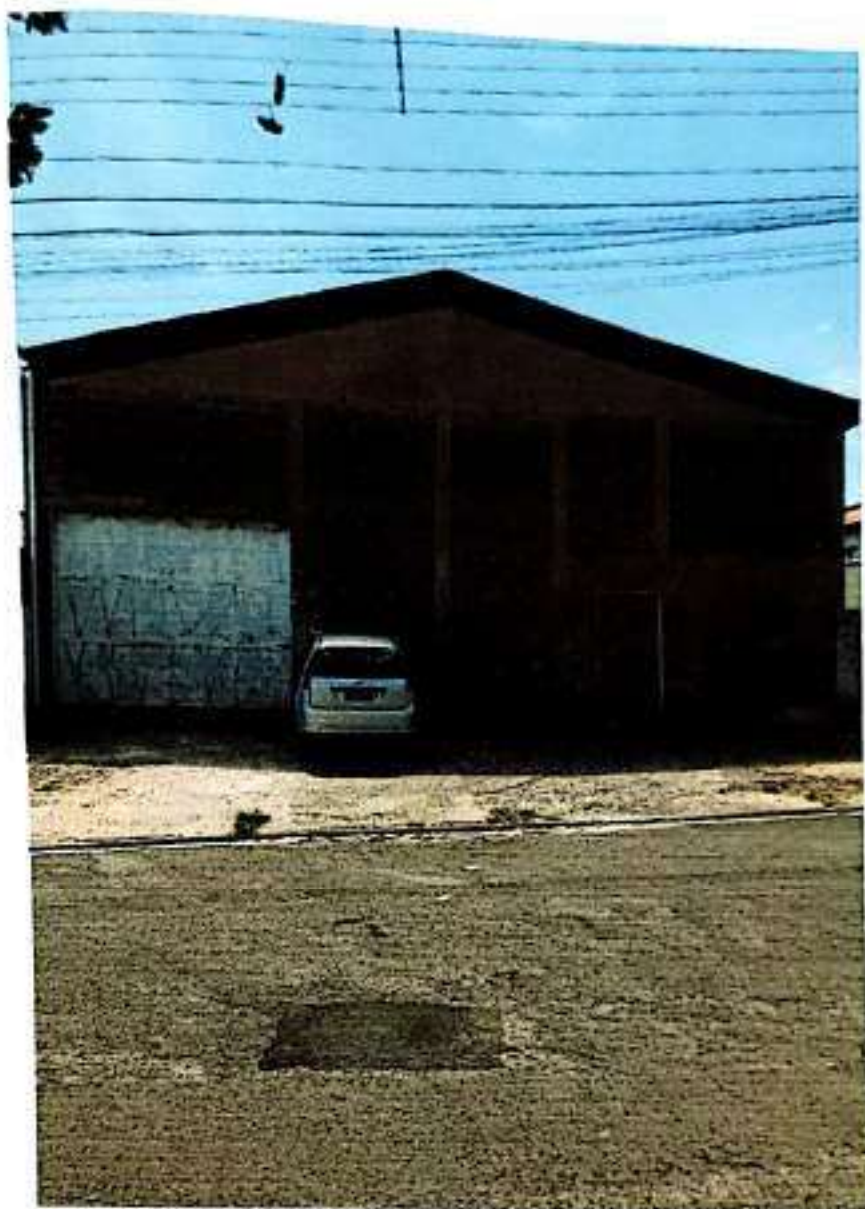
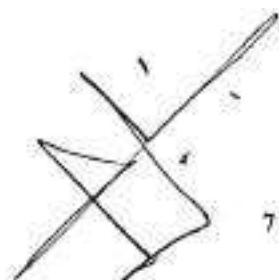


Foto 01 – Frente do imóvel



596-586
B

JOSÉ IZIDRO ZAROS

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMOVEIS CRECI/SP Nº47877-F
CRECI 2a Região e COFECI



Foto 02 – Lateral lado direito



597 ~~587~~

B

JOSÉ IZIDRO ZAROS

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECI/SP N°47877-F
CRECI 2a Região e COPECI

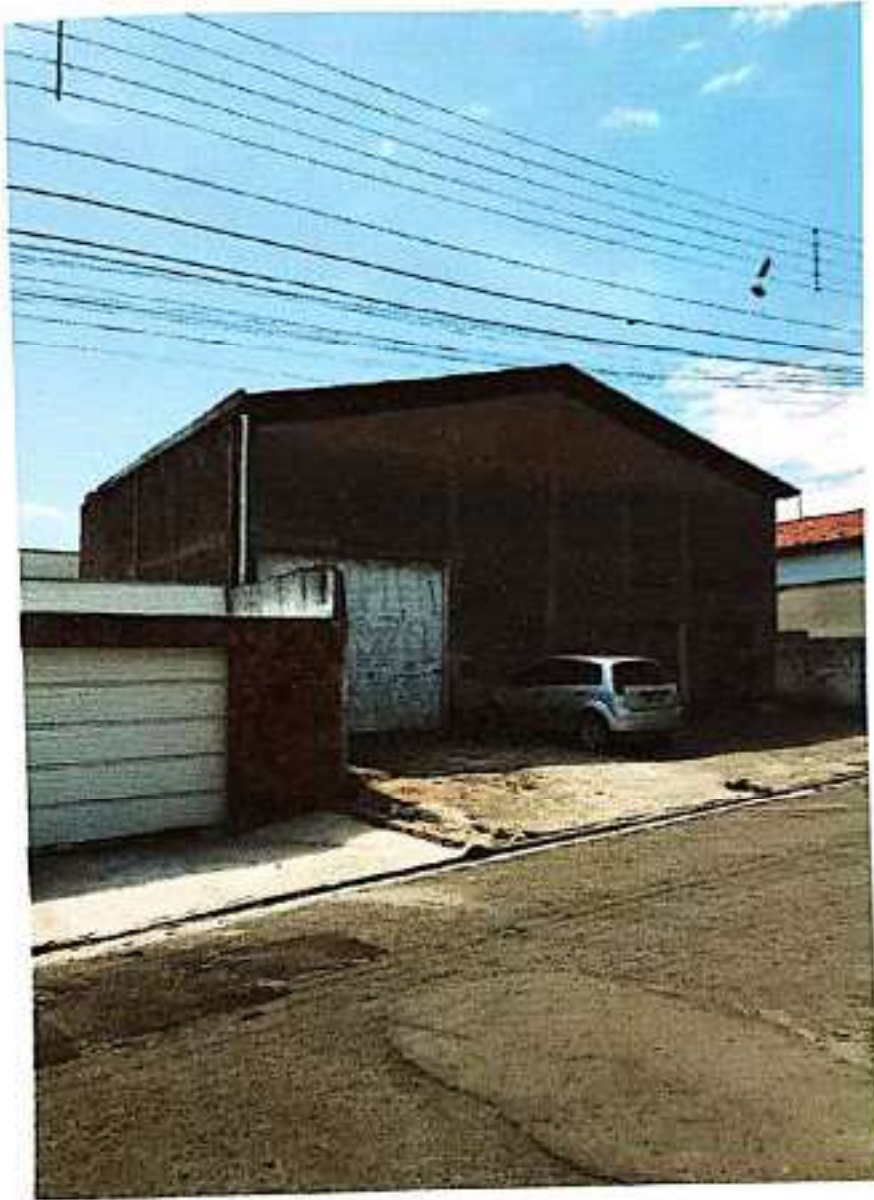
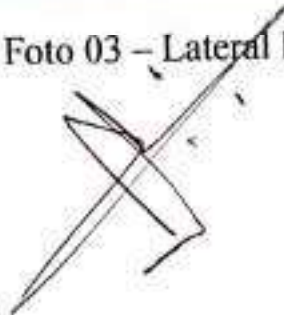


Foto 03 – Lateral lado esquerdo.



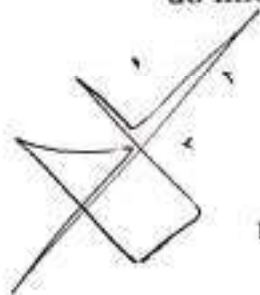
698588
P

JOSÉ IZIDRO ZAROS

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMOVEIS CRECI/SP Nº47877-F
(CRECI 2o Região e COFECI)



Foto 04 – Visualização interna, fechamento dos fundos do imóvel.



599 ~~509~~
B

JOSÉ IZIDRO ZAROS

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CRECLSP Nº47877-F
CRECI 2ª Região e CORECI



Foto 05 – Idem.



Foto 06 - Visão dos fundos do imóvel.



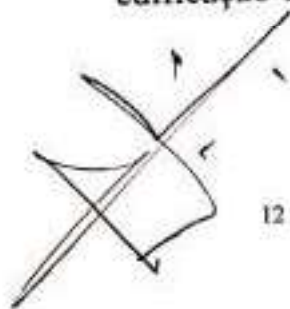
600 ~~590~~
B

JOSÉ IZIDRO ZAROS

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMOVEIS CRECI/SP Nº47877-F
CRECI 2a Região e CUFECI



Foto 07 – Ampliação do fechamento dos fundos da edificação existente.



601 ~~594~~
B

PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA
Ficha Imobiliária - Descritivo Para Simples Conferência
(Base CONAM)

Sexta, 20 de Setembro de 2019

Identificação:

Inscrição Unificada: _____ Data do Cadastro: 05/03/2001
Compromissário: _____ Documento: _____

Local do Imóvel:

Número: 00312 Complemento: _____ Bairro: SAO SIMAO -JD.
Lote: 8/9 CEP: 13480-000 Zona: 00-NAO INFORMADA

Endereço de Entrega:

Número: 00322 Complemento: _____
Cidade: LIMEIRA-SP CEP: 13488-454

Informações do Imóvel:

Área da Piscina: 0,00 Fator Topografia: 1
Fundo Médio: 34,00 Topografia: PLANO
Alugada: SIM Tipo de Construção: POPULAR (INDUSTRIAL)
Estado de Conservação: NOVA (0 A 15 ANOS)

Dados do Lançamento:

Valor Venal do Terreno: 23.399,73 Valor Venal da Construção: 36.862,56
Taxa de Lixo: 0,00 Valor do Imposto Sem Lixo: 0,00

Informações sobre Isenção:

| posto | %Taxa | Valor do Imposto | Valor da Taxa | Tipo de Isenção |
|-------|-------|------------------|---------------|-----------------|
| | | | | NORMAL |

Áreas Públicas:

Área Pública

Testadas do Lote:

| Testada | Medida |
|--------------------------|--------|
| Testada Frente | 20 m |
| Testada Direita | 0 m |
| Testada Esquerda | 0 m |
| Testada Fundos | 0 m |
| Curva Esquerda de Frente | 0 m |
| Curva Esquerda do Fundo | 0 m |

Ocorrências BIC:

| Data | Ocorrência |
|------------|---|
| 01/12/2012 | Prot: 115259. LANC.111076 /TRANSF.DE ANTONIO SIMAO E OU P/JOAO MRIBEIRO E REQ.CONSTR.CIAL.PRC.19276 DE 160791 AREAProt:115260. 161.00M2 APR.050392 /REQ.REMISSAO REF.IPTU 95 a 99PRC.6131/99-INDEF. IALT.ARCON.CFE.FOTO AEREA/98 EMProt: 295066. 080101Pr |
| 01/12/2012 | ot: 315697. ENTROU COM REMISSAO REF.IPTU 94 A 98 PROC.22007/99 03/08/2007 ENTROU COM REMISSAO REF |

