

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

Processo nº 0003228-15.2010.8.26.0072
Grupo: 302- Família e sucessão
Classe: 52 - Alienação Judicial de Bens
Assunto(s): 10454- Alienação Judicial
Rte: JOSÉ ROBERTO MATHEUS
Rqdo: LÚCIA HELENA CARDOSO
At. Nomeação: fls.344 de 14/10/ 2016

072.6830.16.001.23580-0 14/10/2016 11

CARLOS ALBERTO DA SILVA, brasileiro, casado, técnico em transações imobiliárias, inscrito no CRECI número 19.881, 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 14/10/2016, folhas 344 do processo retro mencionado para Avaliação de imóvel urbano; procede a visita in loco em 16/12/2016, constatando o seguinte:

Proprietário do Imóvel:- José Roberto Matheus

Objeto: TRANSCRIÇÃO 21.608, registrada no livro B 12 nº 8688, transcrita no livro 3- S folhas 165, sob numero de ordem 21 608, em 6 de novembro de 1975: Uma casa residencial a rua Colômbia, nº 219, nesta cidade, edificada para dentro do alinhamento num terreno que corresponde ao lote 24, da quadra B, Jardim Luciana, medindo 10 m de frente mais ou menos, por vinte me da frente aos fundos, confrontando pela frente com aquela rua, de um lado com o lote 25,26 e 27 de outro lado com o lote 23 e no fundo com o lote 28.

Características do Imóvel:- Imóvel residencial, tipo sobrado, com cobertura de madeiramento aparente e forro de madeira invertido, envernizados, e telhas cerâmicas contendo:-

Piso inferior: garagens; sala de visita e sala de estar; lavabo; escada metálica para acesso ao piso superior com área de iluminação; Hall para um banheiro, sala de espera e dormitório com piso cerâmico; uma área de iluminação com acesso a sala de massagem e corredor de circulação externo, hall de acesso a suíte (com armário embutido) e banheiro privativo; corredor de circulação interno com acesso a copa; área de iluminação; cozinha; banheiro e dormitório com piso cerâmico; despensa ; lavanderia; pátio; churrasqueira e banheiro de serviço. Paredes internas e externas em bom estado de conservação, pintados com tinta látex. Lavabo com paredes pintadas com tinta látex em mau estado de conservação. Cozinha, lavanderia e banheiro com piso de cerâmica e azulejo até o teto, piso de salas e suíte em assoalho de madeira com sinteko. Ferragens em bom estado de conservação, pintadas com tinta esmalte, sistema elétrico com fiação embutida em conduíte. O pavimento térreo tem área de 270,75m²

Piso superior: Dois quartos, sendo um com armário embutido com maleiro, em madeira de cerejeira, com sacada; um banheiro; uma sala ampla com vitral quadriculado, metálico com vidros transparentes; sendo o piso de quartos e sala em assoalho de madeira com sinteko; banheiro com piso cerâmico com revestimento de azulejo até o teto; teto com madeiramento aparente e forro invertido; portas internas de madeira envernizadas e com fechadura Bronze; ferragens em bom estado de conservação, pintadas com tinta esmalte e paredes em bom estado de conservação, pintadas com tinta látex. Piso de sala e quarto em assoalho de madeira com sinteko. Sistema elétrico com fiação embutida em conduíte. O pavimento superior tem área de 70,45m².

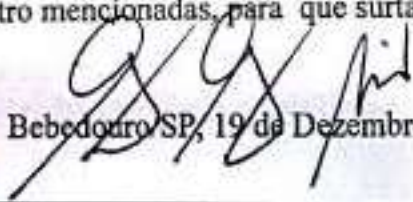
Conforme croqui de páginas 90 e 91 dos autos (cópia anexa) totaliza uma área construída de 341,20m², informo ainda que em certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Bebedouro ade nº 1310/2016 de 08/12/2016 a área construída existente é de 276,74m².

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 Isman Imóveis - telefone: 17 3342 1122/33423579, contato Sérgio Ismael; Imobiliária Torrieri - telefone: 17 3342 1255, contato com Adriano; Marcos Lutero Imóveis - cel. 17 9815588691 contato com Marcos), bem como inspeção in loco no dia 16/12/2016 com registro de fotos que seguem no anexo 1, em 2 laudas.

Conclusão:- De acordo com as seguintes considerações: área do terreno de mais ou menos 270,00 m² e de área construída de 341,20 m², padrão da construção e dos imóveis circunvizinhos, sistema de edificação e idade; tipo de materiais utilizados; estado de conservação do imóvel; observando as normas da NBR - 14 653/2 da ABNT; e as condições atuais de mercado bem como a conjuntura econômica do país avalio conforme descrito nos Itens **A;B e C:-**

- A- Valor do terreno em R\$ 540,00 (quinhentos e quarenta reais) o metro quadrado perfazendo um valor de **R\$ 145.800,00** (cento e quarenta e cinco mil e oitocentos reais);
- B- Valor da construção em R\$ 900,00 (novecentos reais) por metro quadrado perfazendo um valor de **R\$ 308.070,00** (trezentos e oito mil e setenta reais);
- C- Valor do imóvel como um todo a importância de **R\$ 453.870,00** (**QUATROCENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL, OITOCENTOS E SETENTA REAIS**).

Desta forma encerro o presente laudo de avaliação em 2 (duas) laudas de um só lado de igual teor que segue datado e assinado juntamente com o anexo 1 com cópia da TRANSCRIÇÃO 21.608, certidão de área construída, cópia do croqui e fotos atuais do imóvel, retro mencionadas, para que surta os efeitos a que se destina.


Bebedouro SP, 19 de Dezembro de 2016.



Anexo 1

Laudo de avaliação Processo nº0003228-15.2010.8.26.0072

- 1- Cópia da TRANSCRIÇÃO 21.608
- 2- Certidão de área construída
- 3- Cópia do croqui
- 4- Duas laudas com fotos atuais do imóvel.



COMARCA DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**

JOSE ROBERTO SILVEIRA
OFICIAL
DÉBORA LOPES DE SOUZA
OFICIALA SUBST.

GEDÁLIA P. VEIRA BERENGUEL
ESCREVENTE AUTORIZADA

ANA ALICE GARCIA CAMPOS
ESCREVENTE AUTORIZADA

CERTIDÃO

GEDÁLIA P.V. BERENGUEL, Escrevente autorizada do Oficial de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo etc...

CERTIFICA A pedido verbal, que revendo o arquivo, dele verificou constar que por contrato particular em duas vias datada de 06 de novembro de 1975, e registrada no livro B12 nº 8688, transcrita no livro 3-S, fls. 165, 166 nº de ordem 21.608, em 06 de Novembro de 1.975; JOSE ROBERTO MATEUS, filho de José Roberto Mateus e Maria de Fátima, residente nesta cidade, adquiriu através de venda e compra de EDNE ROBERTO PIFFER, e sua mulher; -Uma casa residencial a Rua Colombia, 219, nesta cidade, edificada para dentro do alinhamento num terreno que corresponde ao lote nº 24, da quadra B, Jardim Luciana, medindo seis metros de frente mais ou menos, por vinte e sete metros, da frente aos fundos, confrontando pela frente com aquela rua, de um lado com os lotes 25,26 e 27 de outro com o lote 23 e fundos com o lotes 28. - **AVERBAÇÕES.** - AV. 01 : Bebedouro, 24/03/97 Procedeu-se a presente averbação nos termos do art. 213. Parágrafo 1º da Lei nº 6015, para ficar constando que, a vista novamente do contrato que deu origem ao registro ao lado, verificou constar que o imóvel residencial situado a Rua Colombia nº 219 é todo murado, e edificado para dentro do terreno ao lado. AV. 02:- Bebedouro, 03 de Novembro de 1.998, conforme instrumento particular datado de 27 de Outubro de 1.998, devidamente instruído por certidão de casamento expedida pelo cartório de registro Civil desta comarca, em 13 de dezembro de 1.975, me foi autorizada esta averbação para ficar constando que, o proprietário Sr. JOSE ROBERTO MATHEUS, contraiu matrimônio com LUCIA HELENA CARDOSO, a qual passou a assinar LUCIA HELENA CARDOSO MATHEUS, E O REGIME ADOTADO FOI DA Comunhão de Bens. - Nada mais o referido é verdade e sou fê, Bebedouro, 05 de Dezembro de 2.016, Fe. (GEDÁLIA P. V. BERENGUEL) Escrevente Autorizada a seguinte conferi e assino. -

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
José Roberto Silveira
Oficial
Débora Lopes de Souza
Oficiala Substituta
Gedália P. Vieira Berenguel
Ana Alice Garcia Campos
Renata Cesar de Barros Lillo
Escritas Autorizadas
Bebedouro - Estado de São Paulo

SELOS Paga
POR VERBA



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

CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA Nro: 1310/2016

Data da emissão: 08/12/2016

Hora da emissão: 16:39:39

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 R. COLOMBIA 00219 J. LUCIANA Cep: , nesta cidade, cadastro nº 12410523800, possui uma área construída de 276,74 m², com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2016, em R\$ 226.461,07, lançado em nome de JOSE ROBERTO MATHEUS .

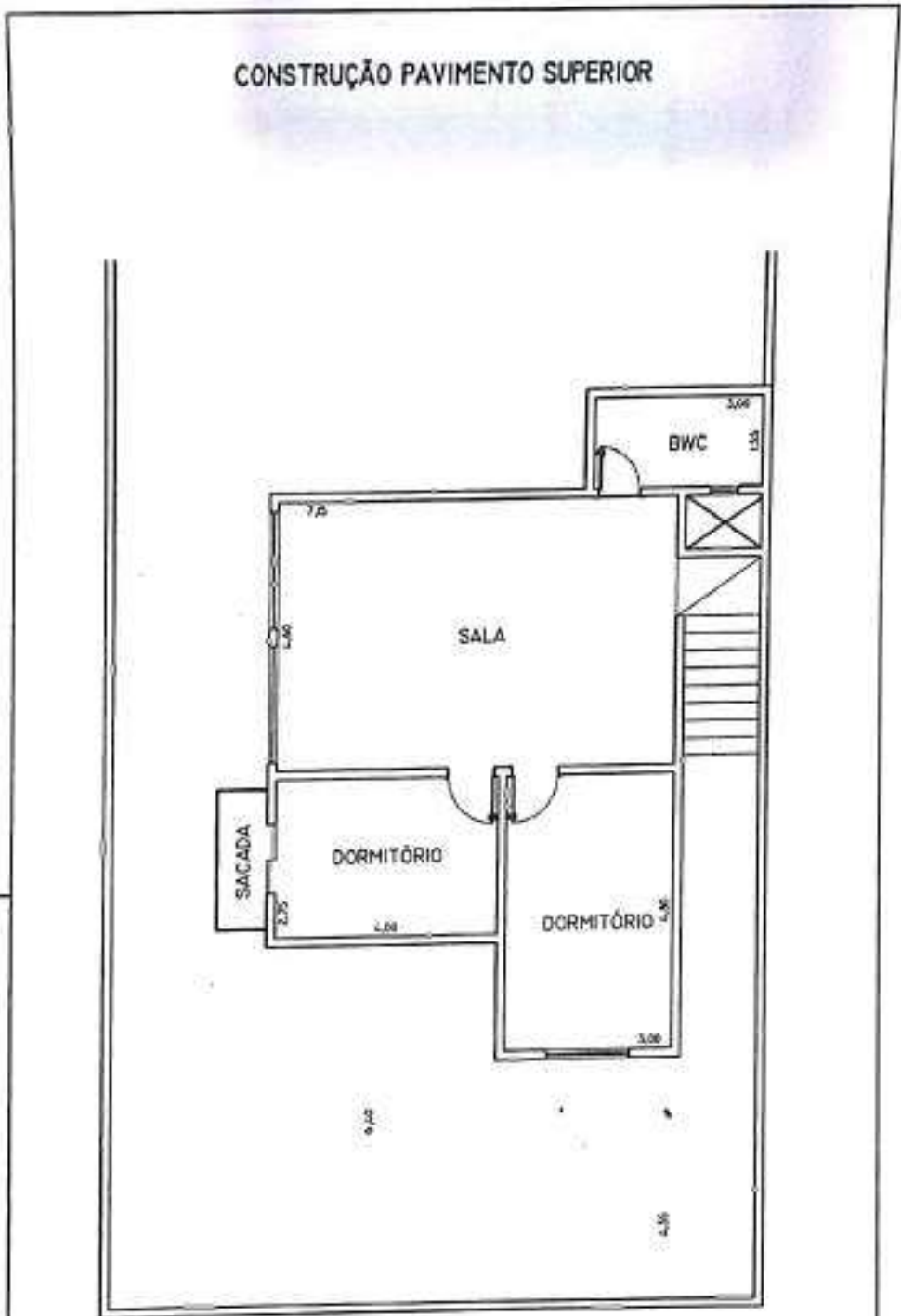
Certidão emitida em conformidade com Decreto número 9.163, em 27 de julho de 2011 e, sua validade é de 30 dias. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bebedouro.sp.gov.br>
Número de controle : 6628695f992ef48f200ecd4e31ce52c7

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

Handwritten initials/signature in the top left corner.

CONSTRUÇÃO PAVIMENTO SUPERIOR

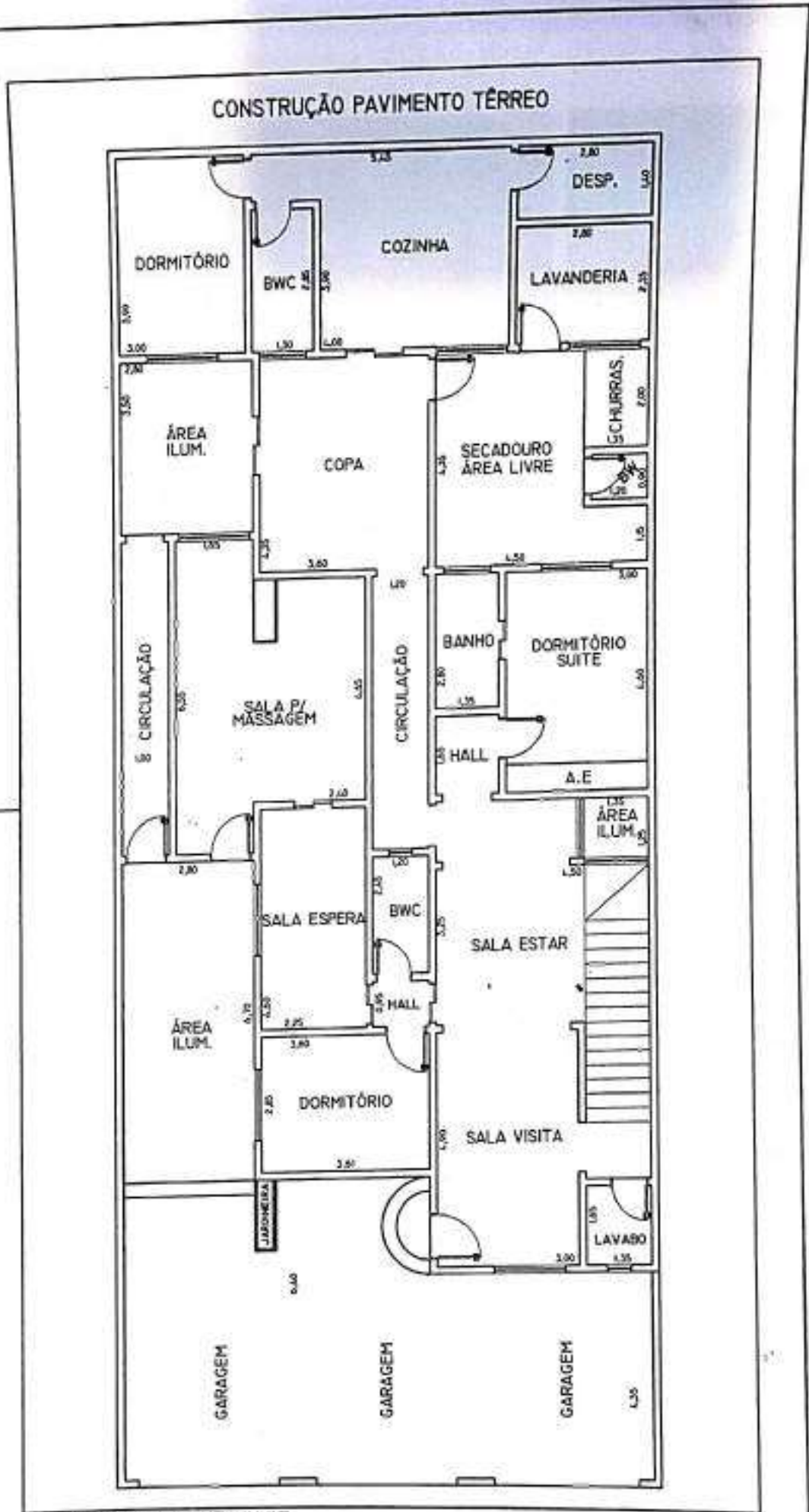


PAV. TÉRREO.....	270,75
PAV. SUPERIOR.....	70,45
TOTAL CONSTRUÇÃO.....	341,20

CARLOS GUILHERME MUNIZ

8

14



CARLOS GUILHERME MUNIZ

Processo 1ª Vara Judicial

0003228-15.2010.8.26.0072

Vista Parcial da Fachada



Vista Parcial da Fachada



Vista Parcial da garagem



Vista Parcial da garagem



Vista Parcial da garagem



Vista Parcial da escada



Vista Parcial do lavabo



Vista Parcial da porta do lavabo



Vista Parcial do poço de ar



Vista Parcial acabamento do banheiro



Vista Parcial de armário embutido



Vista Parcial do corredor de circulação



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

334

Processo 1ª Vara Judicial

0003228-15.2010.8.26.0072

Vista Parcial acabamento do teto



Vista Parcial da sala com piso cerâmico



Vista Parcial do assoalho



Vista Parcial da lavanderia



Vista Parcial do quintal



Vista Parcial da churrasqueira com piso cerâmico



Vista Parcial da cozinha, piso e parede



Vista Parcial do sala do piso superior



Vista Parcial do teto da sala superior



Vista do teto e parede do banheiro do piso superior



Vista do teto e parede da sala do piso superior



Vista Parcial de parede, teto e janela



g