

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Bebedouro/SP**Processo digital nº:** 1002997-87.2018.8.26.0072**Classe – Assunto:** Alienação Judicial de Bens – Alienação Judicial**Requerente:** Pedro Simões e outro**Requerido:** José de Jesus Simões e outros

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”; 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 folha 58 de 31/10/2018 do processo retro mencionado para Avaliação de imóveis, procedeu à visita in loco nos imóveis: no dia 16/02/19 tendo sido atendido pelo Sr. Pedro Simões, no imóveis da Rua Brandão Veras, 1.707 – Centro e no dia 23/02/19 tendo sido atendido pelo Sr. José Jesus de Simões e Sra. Maria Izabel Simões, no imóvel da Rua Amazonas, 84 – Jardim Marajá; constatando o seguinte:

Objetivo:- Aferição de valor mercadológico de dois imóveis residenciais:

Objetos: Aqui descritos e identificados como itens (A e B).

A) Imóvel:- Matricula nº 4.043 do Cartório de Registro de Imóveis de Bebedouro.

B) Imóvel:- Matricula nº 7.570 do Cartório de Registro de Imóveis de Bebedouro.

Proprietários dos Imóveis:- Pedro Simões e outros.

Características dos Imóveis:-

A) - Imóvel residencial, geminado constituído por duas moradias, cadastrado na Prefeitura municipal sob nº 120.105.011-00 localizado na Rua Brandão Veras 1.703 e 1.707 de edificação simples, coberto com madeiramento e telhas cerâmica com divisa em comum para 2 moradias divididas por muro na frente e fundos; hidrômetro para as duas casas instaladas no 1.703 e entrada de energia 2 medidores instalados na 1.707, a saber:

- 1.707 – Frente muro com chapisco e 1 portão de pedestre metálico com entorno cimentado; 1 quarto na frente e um no fundo com parede de divisória de madeira improvisada para corredor; sala; cozinha; banheiro e área de serviço no fundo; piso de cerâmica e taco; foro de madeira e laje sem cobertura no banheiro e na área de serviço.

Obs.: corredor lateral a partir do corpo da casa iniciando com 1,00 metros de largura e termina no final do corpo da casa na área de serviço com 1,50 metro de largura.

- 1.703 – Muro com chapisco e 1 portão de garagem metálico; garagem com cobertura de madeira e telhas cerâmica com forro de madeira invertido e envernizado com 2 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço com pisos de cerâmica e quintal cimentado.

Obs.: Cumpre informar que o terreno carece de retificação de área para apurar as irregularidades das linhas de divisas e tamanho de área, embora a matrícula não informe encerramento de área constando apenas tratar-se de terreno de 10.00m de frente e igual medida na linha dos fundos por 20.00 m da frente aos fundos e tal descrição diverge da área física do imóvel.

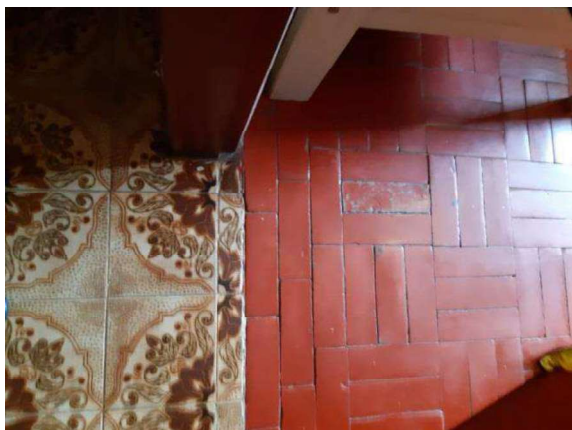
Vista da frente do imóvel



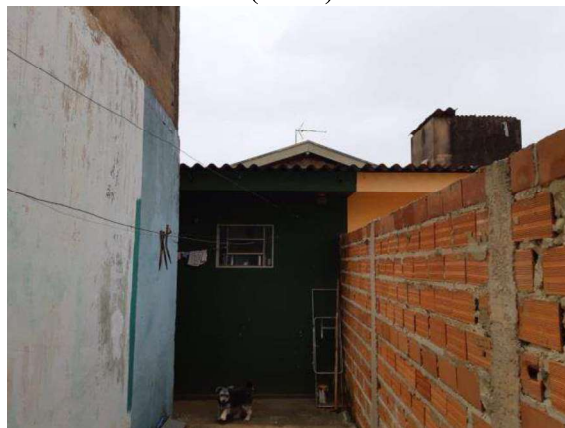
Vista interna da entrada do (1.707)



Vista de pisos do imóvel (1.707)



Vista de muro lateral (1.707)



Vista da garagem (1.703)



Vista interna da garagem



Vista de piso e janelas (1.703)



Vista do fundo do imóvel (1.703)

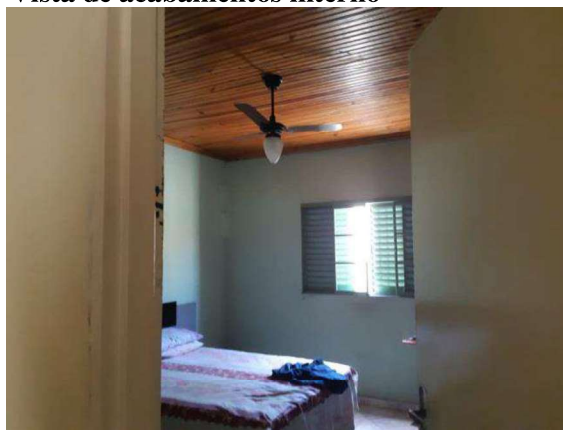


B) Um imóvel residencial localizado na Rua Amazonas,84 – Jardim Marajá cadastrado na Prefeitura municipal sob nº 138.106.329-00, contendo duas moradias, de edificação simples, coberta com madeiramento e telha francesa, sendo uma com portão de pedestre e portão de garagem metálicos, contendo: 2 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço; piso de cerâmica; forro de madeira em parte do imóvel e parte sem forro; na sequencia outra edificação com muro de divisão coberto com de madeiramento e telha francesa, com entrada por um corredor lateral com um portão de pedestre, contendo: 2 quartos, sala, cozinha, banheiro e pequena área de serviço e quintal onde cria 2 cães de grande porte da raça Rottweiler, ambas com acabamentos simples próprios de edificação popular.

Vista da fachada do imóvel



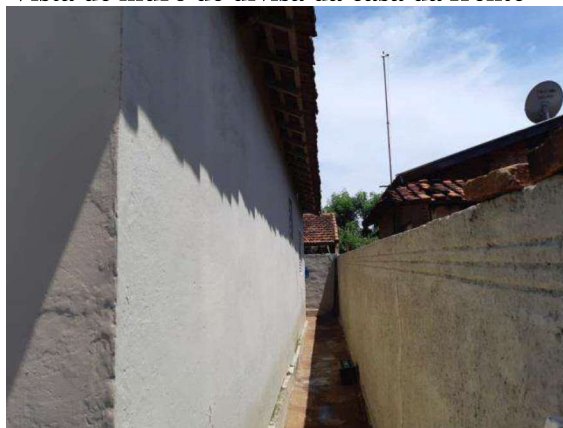
Vista de acabamentos interno



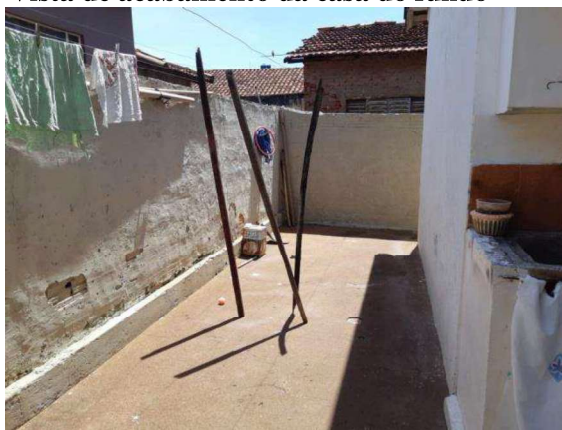
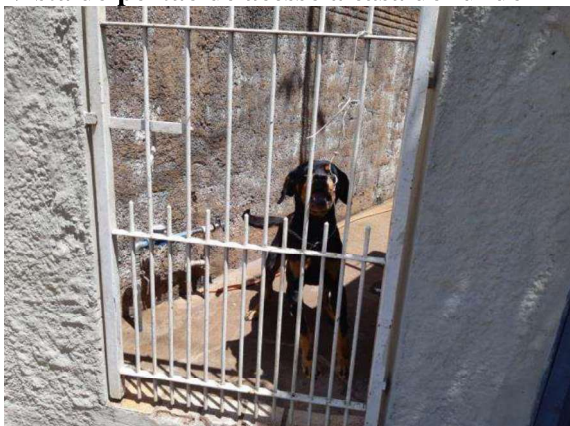
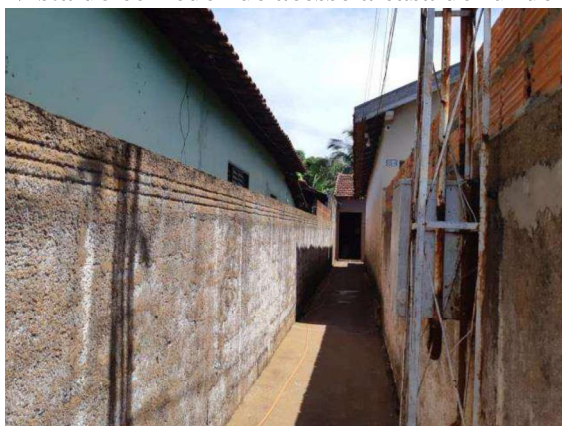
Vista de acabamento da cozinha



Vista de muro de divisa da casa da frente



Vista de acabamento da casa do frente

Vista de acabamento da casa do fundo

Vista do portão de acesso a casa do fundo

Vista do corredor de acesso a casa do fundo


Metodologia:- O método adotado conforme segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado da região de imóvel, através da Imobiliária I9 - telefone: 17 99259 2842 e 3345 5211, contato Alessandro Delamarta e site www.redeimobiliariai9.com.br; Marcos Lutero Imóveis - cel. 17 9815588691, contato com Marcos Lutero Serra Leite, através da Isman Imóveis, site: www.isman.com.br, contato com Sérgio – telefone 3342- 1122; bem como inspeção in loco em cada um dos imóveis com registro de fotos.

Conclusão:- De acordo com as seguintes considerações: topografia, padrão de construção circunvizinhas, benfeitorias implantadas, localização em região dotada de infraestrutura de guia, sarjeta, rede elétrica e telefônica e facilidade de acesso viário; observando as normas da NBR – 14 653/2 da ABNT; e as condições atuais de mercado bem como a conjuntura econômica do país, avalio os imóveis em:

A) Imóvel objeto da matrícula n° 4.043.

Valor: **R\$ 150.000,00** (Cento e Cinquenta Mil Reais).

B) Imóvel objeto da matrícula n° 7.570.

Valor: **R\$ 140.000,00** (Cento e Quarenta Mil Reais).

Sendo estes os valores para os imóveis sem quaisquer pendências ou dívidas de qualquer natureza junto a órgãos públicos ou autarquias.

Desta forma encerro o presente laudo de avaliação em 6 (seis) laudas de um só lado de igual teor, que segue datado e assinado.

Bebedouro/SP, 25 de fevereiro de 2019.

Carlos Alberto da Silva
CRECI. 19.881