

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE DESCALVADO-SP.

207/10

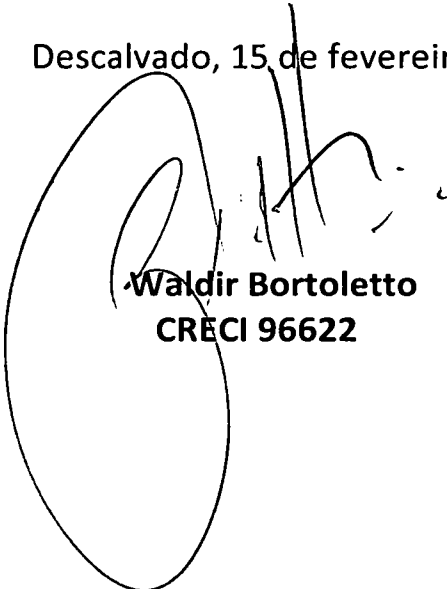
Processo n. 0003331-49.2010.8.26.0160

WALDIR BORTOLETTO, brasileiro, —casado, advogado e corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob n. 96622, e na OAB/SP sob n. 89611, com escritório sito à Rua 24 de Outubro, n. 148, centro, nesta cidade de Descalvado/SP, infra-assinado, nomeado para fins avaliação imobiliária do imóvel urbano, sito na Rua José Ferreira, n. 596, centro, nesta cidade de Descalvado/SP, penhorado na **AÇÃO DE EXECUÇÃO** movida pela **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A** em face de **CLAUDEMIR FONSECA ME E OUTROS** perante o DD Juízo, respeitosamente, vem à presença de V.Exa., apresentar, anexo, o **LAUDO DE AVALIAÇÃO E FOTOGRAFICO**, bem como as respostas aos quesitos apresentados pelo Credor.

Termos em que,

P. deferimento.

Descalvado, 15 de fevereiro de 2018.


Waldir Bortoletto
CRECI 96622

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I. INTRODUÇÃO

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO, do imóvel urbano, sito na Rua José Ferreira, n. 596, centro, nesta cidade de Descalvado/SP, penhorado na **AÇÃO DE EXECUÇÃO** movida pela **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A** em face de **CLAUDEMIR FONSECA ME E OUTROS** perante o DD Juízo da 1ª Vara Cível de Descalvado/SP – processo n. 0003331-49.2010.8.26.0160 -, consoante r. decisão de fls. 228 e 243, dos respectivos autos;

1. OBJETIVO

Visa o presente Laudo a Determinação do Valor de Mercado de um imóvel urbano, assim descrito:

UM PRÉDIO RESIDENCIAL, RESPECTIVO TERRENO E QUINTAL, com frente para a Rua José Ferreira n. 596, nesta cidade de Descalvado/SP, medindo o todo, 17,00 metros (dezessete metros) de frente, por 36,00 (trinta e seis metros) da frente aos fundos, de formato regular, encerrando a área de 627,30 ms.2 (seiscentos e vinte e sete metros e trinta centímetros quadrados), confrontando de um lado com propriedade de Aderico Caviola; por outro lado com propriedade de Francisco Carlos de Oliveira ou sucessores; e pelos fundos com propriedade de Antonio Altoé e Luiz Otávio Altoé; imóvel esse cadastrado na Municipalidade local, sob n. 01-01-048-0129-001, descrito e caracterizado às margens da matrícula 16.749, do CRI, de Descalvado/SP.

2. METODOLOGIA EMPREGADA:

O método empregado na avaliação é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme recomenda a NORMA NBR 14.653-2 DA ABNT, assim definida, em que o valor obtido da comparação de mercado relativo a outros, de características similares.

3. NOTA

Na presente avaliação considera-se, além das observações deste Perito, como também das informações fornecidas por outros corretores autônomos, ofertas de imóveis semelhantes na região e, através pesquisa de mercado, o que se tornam verdadeiras e prestadas de boa fé.

II. VISTORIA

1. CONTEXTO GERAL

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se na sede urbana do município, mais precisamente na em sua área central, em rua de grande movimentação, dotada de rede de abastecimento público de água, coleta de esgoto, iluminação pública, guias e sarjetas, rede de água fluviais, transporte coletivo e demais infra estruturas afins e correlatas, situado em uma região muito valorizada, perto do hospital, principais mercados e escolas o que aumenta consideravelmente a procura por interessados e potenciais compradores.

1.2 - VALOR DE MERCADO

Para a determinação do valor, optamos pela utilização, do "Método Comparativo Direto" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região do imóvel, nos últimos 06 (seis) meses.

2.- DAS BENFEITORIAS

Que, sobre o terreno foram construídos **02 (dois) imóveis**, sendo 01 (um) comercial e 01 (uma) casa de morada, assim, **totalizando uma área de construção de 333,25 m²** (trezentos e trinta e três metros e vinte e cinco centímetros quadrados), assim descritas:

CASA DE MORADA: possuindo na frente uma garagem coberta para dois carros, com laje e piso frio, 01 sala, 01 corredor, 03 quartos, 01 banheiro, 01 copa e uma área de serviço. Todos os cômodos são com forro de laje e piso frio em cerâmica. A cobertura do imóvel é de telhas em cerâmica, tipo francesa de barro.

O quintal possui 01 banheiro, 01 pia, piso de cimento sem forro, telha de amianto, 01 quarto de despejo, sem forro e com piso em cimento.

O restante do quintal a maior parte do todo em terra.

ÁREA COMERCIAL: 01 COMÉRCIO TIPO "BAR", CONTENDO: Na entrada, 01 cobertura com estrutura de ferro, coberta de zinco, sem forro e com piso de cimento;

Um salão com piso em cerâmica, com azulejo na altura de 1,80 metros, forro PVC, 01 balcão de alvenaria com revestimento de azulejo e granito e 01 pia em granito;

Uma cozinha com laje, azulejada até o teto e piso em cerâmica;

Uma sala de depósito com prateleiras em alvenaria, sem forro e com cobertura de cimento;

Um salão, sem forro, com piso de cerâmica, 02 banheiros com azulejos, 01 hall com laje e piso em cerâmica;

02 salões sem forro, com piso em cimento.

IV. DA AVALIAÇÃO

Levando em consideração todas as razões e informações constantes deste laudo em detrimento com a perícia "in loco", aferimos o seguinte valor para pagamento à vista:



TERRENO: 627,30 M2 X R\$380,00/M2 = R\$238.374,00

CONSTRUÇÃO: 335,35 M2 X R\$650,00/M2 = R\$216.612,00

***TOTAL GERAL (TERRENO + CONSTRUÇÃO) = R\$454.986,00
(quatrocentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e oitenta e seis reais).***

V – FONTES DE REFERÊNCIAS:

CORRETORES//IMOBILIÁRIAS:

- Renato Kumini – contato (19) 992644646
- Casa Certa Imóveis – José Renato – (19) 992507748

VI – RESPOSTAS AOS QUESITOS DE FLS. 237/238:

1.- R. Vide Item I, “2”.

2.- R. Vide Item I, “1”.

3.- R. Através de pesquisa junto ao cartório de Registro Imobiliário, M.16.749, o imóvel avaliado encontrasse em nome de **CLAUDEMIR JOSÉ FONSECA** e sua mulher **NARA MARIA DE CAMPOS FONSECA** e, detém uma **HIPOTECA EM PRIMEIRO GRAU** em favor da Exequente, **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A**.

4.- R. Quanto a liquidez entende o Sr Perito que pode ser classificada de **NORMAL**. Que o mercado imobiliário atual, como aliás, em todo o País, está em **BAIXA**, conseqüentemente o número de ofertas de imóveis é **ALTA**.



E, quanto a absorção pelo mercado é difícil prever, pois como citei, a demanda de ofertas de imóveis é muito grande e depende muito das condições do imóvel, preço e principalmente as condições de pagamento. E, por fim quanto a absorção pelo mercado, entende o Perito ser de boa perspectiva diante do imóvel oferecido e sua excelente localização. – VIDE Item II. **VISTORIA - 1. CONTEXTO GERAL - 1.1. LOCALIZAÇÃO**

5.- R. Que, o imóvel está localizado no centro urbano da cidade a 02 (duas) quadras (aproximadamente 200 metros), do centro comercial.

6.- R. Vide resposta ao quesito n. "1".

7.- R. Seguem, anexas ao laudo.

8.- R. Como já salientado no Laudo o imóvel encontrasse na sede urbana central do município dotado de todas as infraestruturas, como água, rede de esgoto, energia elétrica etc.

9.- R. As características de acesso ao imóvel está dotada de ruas asfaltadas, bem sinalizadas e de fácil acesso.

10.- R. Sim, as benfeitorias constam do laudo. As benfeitorias não estão averbadas às margens da matrícula correspondente, muito embora tenha projeto das construções junto a municipalidade local.

11.- R. R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

12.- R. Entendo que para venda forçada é aceitável uma redução de até 5% (cinco por cento) do valor avaliado encontrado.

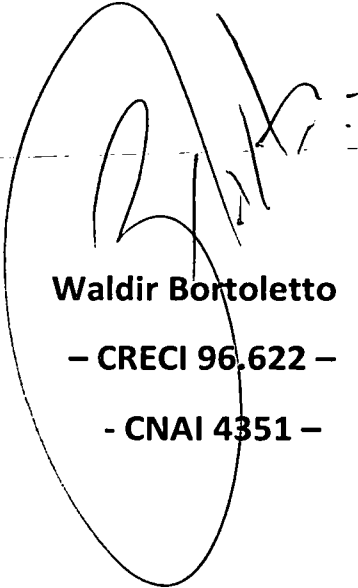
13.- R.- As benfeitorias encontradas no imóvel muito embora sejam antigas e que dependem de uma reforma no geral, são de um bom padrão construtivo, bem conservadas, com idade aproximada de 30 (trinta) anos.

ENCERRAMENTO:

Encerramos o presente laudo que se compõem de 07 (SETE) folhas digitalizadas, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

E, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **WALDIR BORTOLETTO**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 96.622, e no CNAI-Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários, sob n. 4351, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Descalvado, 15 de fevereiro de 2.018.



Waldir Bortoletto

– CRECI 96.622 –

- CNAI 4351 -

LAUDO FOTOGRÁFICO:

Processo n. 0003331-49.2010.8.26.0160

1ª VARA CÍVEL DE DESCALVADO/SP

**AÇÃO DE EXECUÇÃO: PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A X CLAUDEMIR
FONSECA ME E OUTROS**

FACHADA – PONTO COMERCIAL - BAR



FOTO INTERIOR BAR



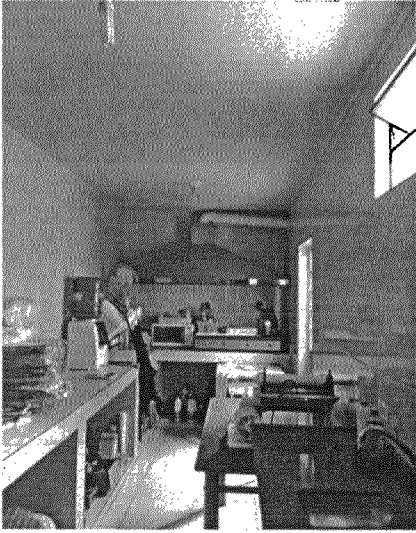
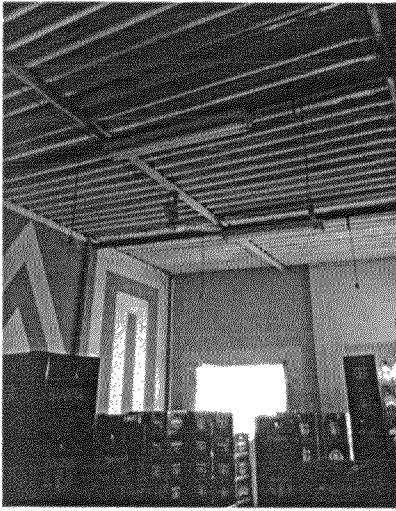


FOTO SALÃO – DEPÓSITO

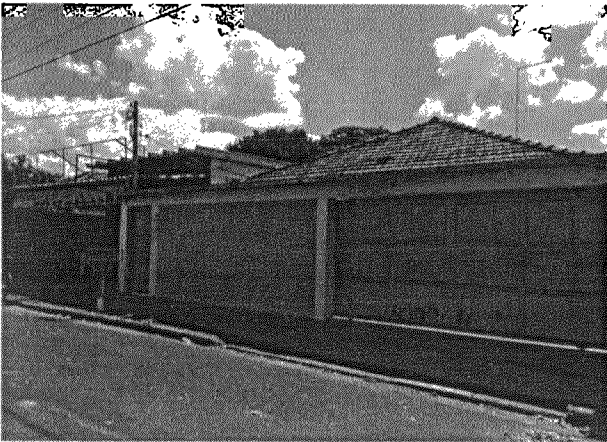


SALÃO:

Handwritten signature or mark inside an oval shape.



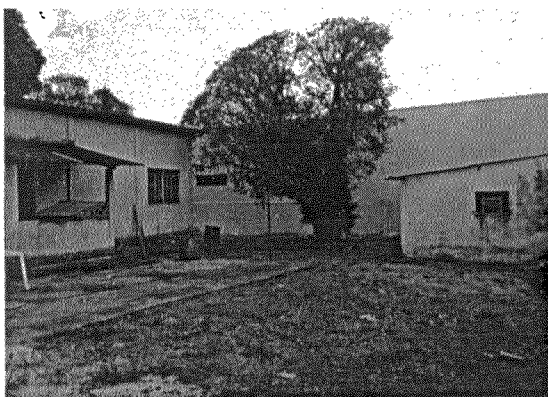
FACHADA - RESIDÊNCIA



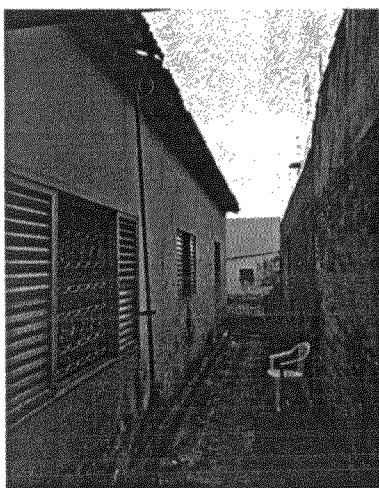
[Handwritten signature]



QUINTAL:



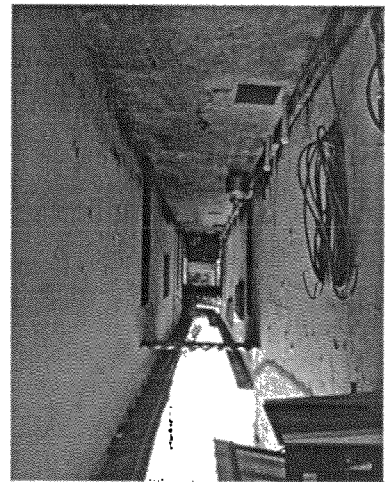
CORREDOR LATERAL

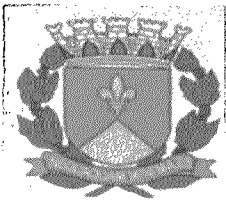


3

258

22/08/2022





Prefeitura Municipal de Descalvado
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

Rua José Quirino Ribeiro - 55 - - Jardim Belém
DESCALVADO - SP - CEP: 13690-000

Divisão de Arrecadação - Seção de Tributação

e-mail: tributacao@descalvado.sp.gov.br

telefones: (019) 3583-9320 e 3583-9325

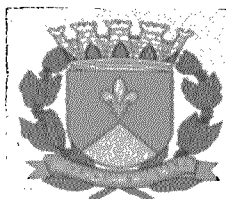
CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO NEGATIVA

Certifica, para os fins que se fizerem necessários e, tendo em vista o quanto foi solicitado, que revendo nos assentamentos e arquivos existentes nesta prefeitura, deles constatei que o imóvel abaixo identificado, situado nesta cidade de DESCALVADO, encontra-se no que diz respeito ao IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano),
seguintes situações:

CADASTRO: 01-02-048-0129-001 PROPRIETÁRIO: CLAUDEMIR JOSE FONSECA ENDEREÇO: RUA JOSE FERREIRA, 00596 - CENTRO - 13690-000, DESCALVADO, SP

Encontra-se em situação regular, perante a Fazenda Pública Municipal, até a presente data, no que se refere a IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO, inscritos em dívida ativa, parcelados nos acordos: 0/2014 em 60 vezes, o(s) exercício(s) de 2014 e está em dia com o pagamento. DESCALVADO, domingo, 11 de fevereiro de 2018;

Certidão expedida via Internet.
Número: 10885
Código de verificação: 43BD-B242
Emitida em 11/02/2018
Válida até 13/03/2018

**Prefeitura Municipal de Descalvado**

Rua José Quirino Ribeiro - 55 - - Jardim Belém

DESCALVADO - SP - CEP: 13690-000

Divisão de Arrecadação - Seção de Tributaçãoe-mail: tributacao@descalvado.sp.gov.br

telefones: (019) 3583-9320 e 3583-9325

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certifica, a pedido de pessoa interessada, que revendo nos livros, autos e demais papéis que constituem o arquivo desta Municipalidade, deles verificou constar que o imóvel residencial lançado em nome de **CLAUDEMIR JOSE FONSECA**, localizado em Descalvado-SP, à RUA JOSE FERREIRA, 00596 - CENTRO - 13690-000, DESCALVADO, SP, Quadra , Lote: mede 612 m2 de terreno e 333,25 m2 de área edificada.

Certifica ainda que seu valor venal foi fixado em Janeiro/2018, encontrando-se o imóvel acima mencionado com os seguintes registros nesta Seção de Tributação:

Nº DO CADASTRO URBANO:	01-02-048-0129-001
VALOR VENAL DO TERRENO:	R\$ 114.970,32
VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO:	R\$ 187.768,04
VALOR VENAL DO IMÓVEL:	R\$ 302.738,36

Referido é verdade e dá fé.

Descalvado, domingo, 11 de fevereiro de 2018.

Certidão expedida via Internet.

Número: 10886

Código de verificação: 442C-3CF5

Emitida em 11/02/2018