

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA COMARCA DE BEBEDOURO/SPProcesso Digital: **1001990-31.2016.8.26.0072**Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**Exequente: **Banco Bradesco S.A.**Executado: **Comeri Comercial de Automóveis Ltda e outro**Ato de Nomeação: **fls. 1604**

Certa Negócios Imobiliários 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, atendendo nomeação judicial de folhas 1604 do processo retro mencionado para Avaliação de imóvel, procede a visita “in loco”, juntamente com o zelador Sr. Wilson no dia 14/08/2024, ocasião em que realizamos registro de imagens dos bens em questão.

Proprietário do Imóvel: Edevard Scaranelo Junior e outro

Objetivo: - Aferição de valor de 3 (três) vagas de garagens, Edifício Canadá em Ribeirão Preto/SP

Objeto: - Trata-se de 3 (três) vagas de garagens das matrículas 43.909, 43.903 e 43.904, localizadas no Edifício Canadá, cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP sob nº 150457 e matrícula do CRI de Ribeirão Preto/SP

Localização: - Rua Barão Amazonas, nº685, esquina com a Rua Florêncio de Abreu nº 675, 681 e 687, Centro, Ribeirão Preto/SP.

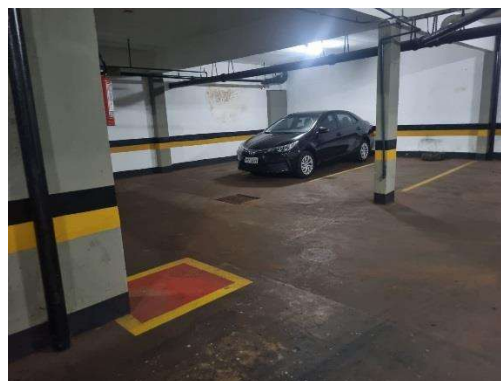
Características do Imóvel: Trata-se de 3 (três) vagas de garagens localizadas no Edifício Canadá, situado à Rua Barão do Amazonas, nº685 e Rua Florêncio de Abreu, nº 675, 681 e 687 na cidade e comarca de Ribeirão Preto/SP, as quais tem acesso pela Rua Florêncio de Abreu e estão situadas indeterminadas no subsolo ou sobre loja. Atualmente, objeto das respectivas matrículas nº 43.903, 43.904 e 43.909 do cartório de registro de imóveis de Ribeirão Preto/SP “CARTÓRIO NACCAROTO”, onde consta em cada uma das referidas matrículas a “área total de 30,3433712m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,39453024% no respectivo terreno e nas coisas comuns”, cadastradas na Prefeitura Municipal sob o nº 150457. As referidas vagas de garagens não têm local determinado oficialmente, nem numeração ou confrontantes de forma que a vaga de estacionamento a ser usada no momento é a que estiver disponível podendo ser no subsolo ou sobreloja.

IMAGENS DO BEM AVALIANDO

Fachada do prédio



Vaga de garagem

**Certa Negócios Imobiliários Ltda – CJ/11521**

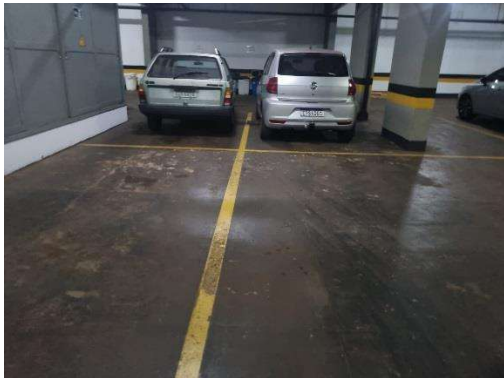
Rua Prudente de Moraes, 652-G – Telefone: 17 3342-7377 / 17 99107-6905 / 17 99158-5792

CEP 14701-130 - Bebedouro/ SP E-mail: imobiliariacerta22@hotmail.com - certa33@hotmail.comSite: www.imobiliariacerta.com

Vaga de garagem



Vaga de garagem



PARADIGMAS PARA VENDA

PARADIGMA I:

Centro, Ribeirão Preto

Rua Florêncio de Abreu

21 m²

0 - 1 - 4

0 - 1

R\$ 85.000

Encontramos 4 anúncios deste imóvel ⓘ

Exibir Anúncios

PARADIGMA II:

Centro, Ribeirão Preto

Rua Florêncio de Abreu

Excelente sala comercial com aproximadamente 22 m², edifício comercial com ótima localização, próximo a Rua Barão do Amazonas; Sala ampla com...

21 m²

R\$ 120.000

Cond. R\$ 800 | IPTU R\$ 100

Telefone

Mensagem

PARADIGMA III:

Centro

Sala em Ribeirão Preto

Edifício Canada

Sala comercial em prédio corporativo, ótima localização, próximo a Av. Nove de Julho e Av. Independência, com 21 m², w...

21,12 m²

R\$ 900/mês

R\$ 85.000

Condomínio R\$ 300

IPTU R\$ 9/mês

Detalhes

Contato

SA0713-FC3

Considerações: Trata-se de 3 (três) vagas de estacionamento para veículos de pequeno para médio porte (tipo suv) as quais não são identificadas oficialmente por numeração ou confrontantes e estão localizadas no subsolo ou sobreloja com acesso pela Rua Florêncio de Abreu no Edifício Canadá edificado na década de 60. O Edifício em questão foi planejado e

Certa Negócios Imobiliários Ltda – CJ/11521

Rua Prudente de Moraes, 652-G – Telefone: 17 3342-7377 / 17 99107-6905 / 17 99158-5792

CEP 14701-130 - Bebedouro/ SP E-mail: imobiliariacerta22@hotmail.com - certa33@hotmail.com

Site: www.imobiliariacerta.com

edificado com 132 unidades entre conjuntos e salas comerciais com um total de 50 vagas para estacionamento.

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 de Imobiliária Cezar Paschoal tel. (16) 2101-0800; Sebastião Renato Pontes tel. (16) 3623-1960; Audecio de Freitas cel. (16) 98106-080, pesquisas em sites, como Roca Imóveis, Zap Imóveis e nosso arquivo pessoal, bem como inspeção in loco no dia 14/08/2024, com registro de fotos atuais do imóvel.

Conclusão: - De acordo com fatos elencados, bem como a situação econômica que passa o país, avalio cada uma das vagas de estacionamento em **R\$ 15.000,00** (Quinze Mil Reais) o que perfaz um valor total das 3 (três) vagas em **R\$ 45.000,00** (Quarenta e Cinco Mil Reais), livre de quaisquer ônus de despesas de condomínio, IPTU, 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 para que surta os efeitos a que se destina.

Bebedouro/SP, 28 de agosto de 2024.

Certa Negócios Imobiliários Ltda.

CNPJ 60 253 523/0001-71

Carlos Alberto da Silva

CRECI-SP 19.881

Dados do perito: Atuante desde 1980 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”.

Certa Negócios Imobiliários Ltda – CJ/11521

Rua Prudente de Moraes, 652-G – Telefone: 17 3342-7377 / 17 99107-6905 / 17 99158-5792

CEP 14701-130 - Bebedouro/ SP E-mail: imobiliariacerta22@hotmail.com - certa33@hotmail.com

Site: www.imobiliariacerta.com