

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DA COMARCA DE BEBEDOURO/SP

Processo Físico: 0002228-19.2006.8.26.0072

Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença Pelo Procedimento Comum – Valor da Execução / Cálculo / Atualização**

Requerente: **Orlando Cantieri Filho e outro**

Requerido: **Domingos Cantieri Neto**

Ato de nomeação: 767

Certa Negócios Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ nº 60.253.523/0001-71, com sede à rua Prudente de Moraes, nº 652, centro, nesta cidade e Comarca de Bebedouro – SP, na pessoa de seu gestor Carlos Alberto da Silva, corretor de imóveis, CRECI SP 19.881, Perito Avaliador Judicial, atendendo nomeação judicial de folhas 767 do processo retro mencionado para Avaliação de imóveis, procede visita “in loco” sendo atendido pela Sr. Jcsus Domingos Cantieri, ocasião em que realizamos registro de imagens do imóvel.

Objetivo: aferição de valor mercadológico de 5 imóveis, sendo 3 imóveis urbanos e 2 imóveis rurais.

Objetos:

- I. Trata-se de um terreno objeto da matrícula de nº 13.303, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 09908107900.
- II. Trata-se de um imóvel residencial objeto da matrícula de nº 7.714, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 0099.081.068-00.
- III. Trata-se de um imóvel residencial objeto da matrícula de nº 7.715, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 0099.081.211-00.
- IV. Trata-se de um imóvel rural objeto da matrícula 14.738.
- V. Trata-se de um imóvel rural objeto da matrícula nº 14.739.

Descrição da matrícula nº 13.303: Um terreno à Rua Tobias Lima, correspondente a parte dos lotes nº 5-6 e 7 da Villa Ipiranga, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, medindo 11,25 metros da frente; igual medida na linha dos fundos, por 20,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando área de 230,62 metros quadrados, confrontando pela frente com a Rua Dr. Tobias Lima; por um lado com o lote nº 04; por outro lado com o remanescente dos lotes nº 5- 6 e 7; e nos fundos com os lotes nº 14 e 15.

Certa Negócios Imobiliários Ltda – CJ/11521

Rua Prudente de Moraes, 625-G – Telefone: 17 3342-7377 / 17 99107-6905 – CEP 14701-130 – Bebedouro – SP
E-MAIL: imobiliariacerta22@hotmail.com - certa33@hotmail.com - SITE: www.imobiliariacerta.com

1

530/06
dir

Características do imóvel objeto da matrícula nº 13.303: Trata-se de um imóvel urbano com frente para a Rua Tobias Lima, medindo 11,25 metros de frente por igual medindo na linha dos fundos por 20,50 metros de frente aos fundos de ambos os lados, com área total de 230,62m² topografia plana sem benfeitorias exceto um abrigo improvisado para veículo e as divisas por muro de alvenaria na frente e divisas com vizinhos; servido de infraestrutura pública de asfalto, guia e sarjeta, rede de água e esgoto, rede elétrica; telefonia fibra ótica. Localizada na Vila Ipiranga, próximo a faculdade e fácil acesso ao Anel Viário da cidade.

Descrição da matrícula nº 7.714: Um terreno, correspondente ao lote nº04 da quadra nº07, na Vila Ypiranga, com frente para a Rua Dr. Tobias Lima, de formato retangular, medindo 11,00 metros de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,50 metros de ambos os lados, de frente aos fundos, perfazendo uma área de 225,50 metros quadrados, confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, por um lado com o lote nº03 de propriedade de Lutério Padovani, por outro lado com o lote nº05 de Fernando França Valente e pelos fundos com o lote nº12 de propriedade de Alcides Emilio Pagnoca. Cadastro na Prefeitura Municipal local sob o nº 0099.081.068-00

Descrição da matrícula nº 7715: Um prédio residencial, situado nesta cidade de Bebedouro, com frente para a Viela D. Pedro I nº37, de tijolos e coberto de telhas, edificado em um terreno de formato retangular, correspondente ao lote nº12 de quadra 7 na Vila Ipiranga e que mede 11,00 metros de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,50 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, perfazendo uma área de 225,50 metros quadrados, confrontando em sua integridade, pela frente com aquela Viela, por um lado com propriedade de Luterio Padovani, por outro com José Olés e pelos fundos com Nabia de Melo. Cadastro na Prefeitura Municipal local sob o nº 0099.081.211-00

Características dos imóveis objeto das matrículas 7.714 e 7.715: Trata-se de um imóvel anexo pela linha dos fundos unificado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 09908106800 atualmente objeto das **matrículas 7.714 e 7.715** com uma área de terreno de 451,00 m² e uma área construída de 236,00 m², contendo no corpo principal do imóvel que faz frente para viela D. Pedro; três dormitórios, sala, dois banheiros, cozinha, área de serviços na varanda dos fundos, varanda na frente para a VIELA D. PEDRO I, demais edificações contém um quarto com banheiro com laje e coberto com telhas cerâmica, um dormitório de laje sem cobertura, um abrigo simples coberto com telhas de Eternit e quintal com piso de cimento rústico, um cômodo com um banheiro, copa e sala com laje e cobertura de madeiramento e telha cerâmica, uma capela de alvenaria com frente para Rua Tobias Lima.

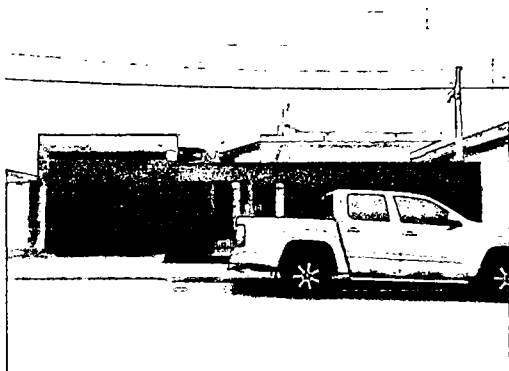
Acabamento: Sala, cozinha, banheiros, área de serviços com piso frio. Quartos com piso de taco precisando reformar. Revestimento de paredes com reboco e pintura tinta látex, exceto paredes da cozinha e banheiros que são revestidos de cerâmica. Cobertura, madeiramento e telhas cerâmicas tipo francesa. Forros de madeira pintados com tinta esmalte. Ferragens, portas em madeira e metálicas pintadas com tinta esmalte. Janelas e vitrox metálicos pintados com tinta esmalte. Sistema elétrico e hidráulico embutidos dentro de padrões adequados para uso residencial. Terreno unificado na Prefeitura sem a devida regularização da Averbção em cartório de Registros de Imóveis, mede 11,00 x 41,00 com área total de 451,00m², com desnível acentuado de frente a Viela D. Pedro I para a via do fundo a Rua Tobias Lima.

Certa Negócios Imobiliários Ltda – CJ/11521

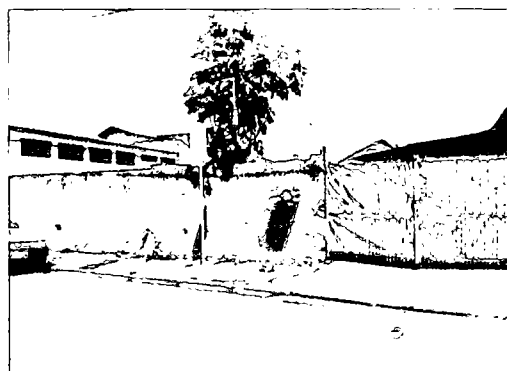
Rua Prudente de Moraes, 625-G – Telefone: 17 3342-7377 / 17 99107-6905 – CEP 14701-130 – Bebedouro – SP
E-MAIL: imobiliariacerta22@hotmail.com - certa33@hotmail.com - SITE: www.imobiliariacerta.com

FOTOS ATUAIS DO IMÓVEL AVALIANDO

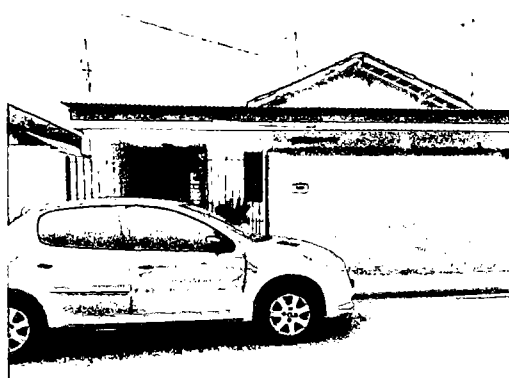
Fachada do imóvel para Rua Dr. Tobias Lima



Fachada do imóvel da lateral para Rua Dr. Tobias Lima



Fachada do imóvel da Viela D. Pedro I



Fachada do imóvel da lateral da Viela D. Pedro I



Vista da área de serviço



Vista da lateral e área de serviço



Vista da frente da capela



Vista da lateral da capela



Certa Negócios Imobiliários Ltda - CJ/11521

Rua Prudente de Moraes, 625-G - Telefone: 17 3342-7377 / 17 99107-6905 - CEP 14701-130 - Bebedouro - SP
E-MAIL: imobiliariacerta22@hotmail.com - certa33@hotmail.com - SITE: www.imobiliariacerta.com

[Handwritten signature]

Vista do abrigo improvisado



Vista do abrigo por outro ângulo



Vista da cozinha



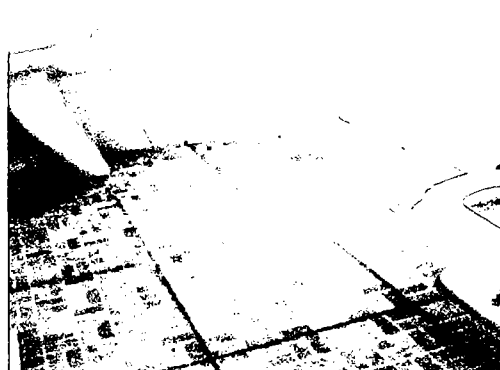
Vista lateral do vitraux e forro da cozinha



Vista do forro do banheiro



Vista do piso do banheiro



Descrição da matrícula nº 14.738: Um imóvel rural, destacado da Fazenda Agua Limpa, nesta município e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com a área de 3,00 alqueires de terras, ou seja 7,26 has., confrontando com Ramiro de Souza Lima; com Jose Pimentel; com remanescente do imóvel e ainda com parte do remanescente do imóvel, ou seja, o quinhão nº02.

Descrição da matrícula nº 14.739: Um imóvel rural, destacado da Fazenda Agua Limpa, quinhão nº02, nesta município e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com a área de 3,08 alqueires de terras, ou seja 7,4536 has., confrontando com Ramiro de Souza Lima; com o quinhão nº03; com o quinhão nº04; com o quinhão nº05 e novamente com Ramiro de Souza Lima.

Certa Negócios Imobiliários Ltda – CJ/11521

Rua Prudente de Moraes, 625-G – Telefone: 17 3342-7377 / 17 99107-6905 – CEP 14701-130 – Bebedouro – SP
E-MAIL: imobiliariacerta22@hotmail.com - certa33@hotmail.com - SITE: www.imobiliariacerta.com

Características dos imóveis objeto das matrículas 14.738 e 14.739: Trata-se de imóvel rurais de topografia com leve declínio, com parte em direção ao córrego da égua, totalmente mecanizável, de cana de açúcar no terceiro corte arrendado para usina Tercos; divisas com estrada municipal pelo córrego da égua, carregadores, cerca de arame com lascas de madeiras e mourões de concreto, localizado em Bebedouro, próximo ao distrito de Botafogo e Turvânia.

FOTOS ATUAIS DOS IMÓVEIS RURAIS AVALIANDO

Vista do entroncamento da estrada municipal com rodovia



Vista do entroncamento da estrada municipal com rodovia



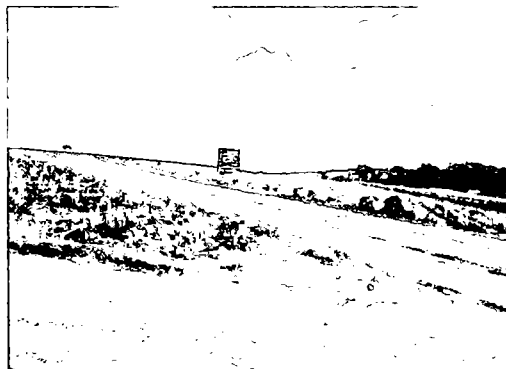
Vista dos carregadores entre os sítios



Vista do desnível da área para o córrego



Vista parcial de propriedades vizinhas



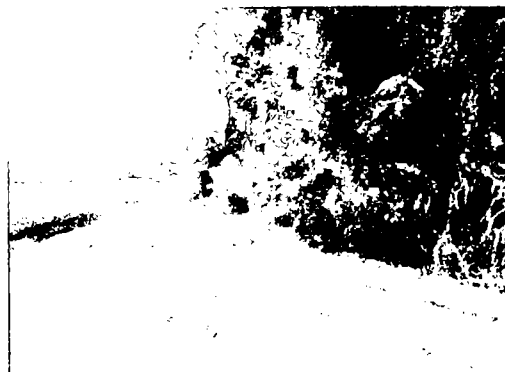
Vista da propriedade com divisa de cerca



Vista da divisa da área por cerca com sítio
Nossa Senhora Aparecida



Vista da estrada na divisa



Metodologia: - O método adotado é o comparativo segundo **NBR 14.653 – 2 e 3** da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado da região do imóvel, observando o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estudo e estratégia da pesquisa — iniciando-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor, atendendo o item 8.2.1.1 da NBR, com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado da região de imóvel assemelhado que se encontra a venda através de corretores; imobiliárias locais e sites: Marcos Lutero Imóveis - cel. 17 981558-8691; Isman Imóveis, site: www.isman.com.br, telefone 3342-1122; Imobiliária Parceria, - telefone 17 3343-5331; Tonioli Imóveis, site: www.imobiliariatonioli.com.br, telefone (17) 3343-1259 e nosso arquivo pessoal; bem como inspeção in loco no dia **24/05/2023** com registro de fotos dos imóveis avaliando.

IMÓVEIS PARADIGMAS URBANOS I- II-III:

PARADIGMAS I



Imóvel residencial localizado no Centro de Bebedouro,
com 3 dormitórios, 1 banheiro e 2 garagens.

Área: 250,00m²

Valor: R\$ 300.000,00

Contato: <https://imobiliariatonioli.com.br/>

Certa Negócios Imobiliários Ltda – CJ/11521

Rua Prudente de Moraes, 625-G – Telefone: 17 3342-7377 / 17 99107-6905 – CEP 14701-130 – Bebedouro – SP
E-MAIL: imobiliariacerta22@hotmail.com - certa33@hotmail.com - SITE: www.imobiliariacerta.com

PARADIGMAS II



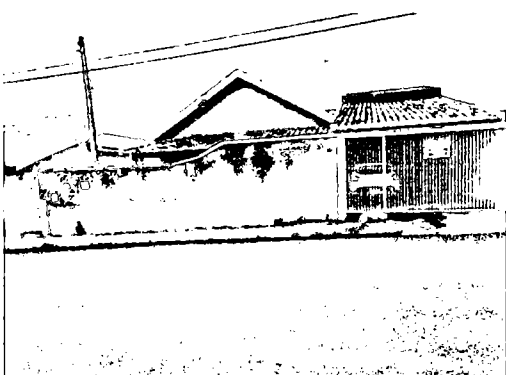
Imóvel residencial localizado na Rua General Osorio, Centro, Bebedouro, com 3 dormitórios, banheiro, sala e garagem.

Área: 27,5x9,00

Valor: R\$ 380.000,00

Contato: Cel (17) 99153-4213

PARADIGMAS III



Imóvel residencial localizado na Rua Francisco de Paula, nº 409, Centro, Bebedouro, com 3 dormitórios sendo uma suíte, 2 banheiros e garagem.

Área: 215m²

Valor: R\$ 300.000,00

Contato: Marisa (17) 99791 - 4343

REFERÊNCIA DE IMÓVEIS RURAIS NO MUNICÍPIO DE BEBEDOURO A VENDA OU VENDIDO RECENTEMENTE.

IMÓVEIS PARADIGMAS RURAIS IV-V- VI:

PARADIGMA IV: Propriedade rural objeto da matrícula 28.998 do CRI local:

Com área de 27,508 hectares ou 11.3671 alqueires com plantio de cana de açúcar, sendo parte como área de cana e para uso no pequeno engenho em um abrigo com 4 cômodos, uma parte da área plantada com café e outra com coco, casa de sede com varanda e churrasqueira, casa para empregada e um barracão para abrigo de maquinaria. Topografia da região ondulada com leve declínio para o córrego localizado a margem direita dada Estrada Municipal Bebedouro 050 que liga Bebedouro a Taiaçu, distando aproximadamente 15km do centro da cidade de Bebedouro. Valor de R\$ 380.000,00 por alqueires o que resulta em R\$ 4.319.498,00.

PARADIGMA V: Propriedade rural objeto da matrícula 29.000 do CRI local:

Com uma área de 10,3592 hectares, ou seja, 4.2807 alqueires toda formada em cana de açúcar arrendado. Topografia ondulada localizada a margem esquerda da Estrada Municipal de Bebedouro-Taiaçu, distando aproximadamente 14km do centro da cidade. Valor de 380.000,00 por alqueire o que resulta no valor de 1.626.666,00.

CERTA Negócios Imobiliários Ltda - CJ/11521

Rua Prudente de Moraes, 625-G - Telefone: 17 3342-7377 / 17 99107-8905 - CEP 14701-130 - Bebedouro - SP
E-MAIL: imobiliariacerta@hotmaill.com - certa33@hotmail.com - SITE: www.imobiliariacerta.com

PARADIGMA VI: Propriedade rural objeto da matrícula 29.001 do CRI local:

Com uma área de 30.6949 hectares ou 12.6838 alqueires de terra limpa. Topografia levemente arrendada, localizada a esquerda da margem da Estrada Municipal de Bebedouro 050 que liga Bebedouro a Taiaçu, distando aproximadamente 16 km da cidade de Bebedouro- SP. Valor de 330.000,00 por alqueire o que resulta em R\$ 4.185.654,00

Considerações: Todos os dados que constam na presente avaliação de bens, foram levantados, por este perito, através de pesquisa de mercado junto com imobiliárias locais, pessoas ligadas ao mercado de compra e venda de imóveis urbanos e rurais para expressar o resultado obtido, retratando a realidade mercadológica atual do mercado em nossa cidade.

Conclusão: - De acordo com as condições retro mencionadas, observando as normas da NBR – 14 653/2 da ABNT; e as condições atuais de mercado bem como a conjuntura econômica do país, avalio:

Imóvel I: objeto da matrícula nº 13.303.

Avalio em **R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais)**

Imóvel II e III: objeto das matrículas nº 7.714 e 7.715

Avalio em **R\$ 772.000,00 (Setecentos, Setenta e Dois Mil Reais)**

Imóvel IV: objeto da matrícula rural nº 14.738

Avalio em **R\$ 1.140.000,00 (Um Milhão, Cento e Quarenta Mil Reais)**

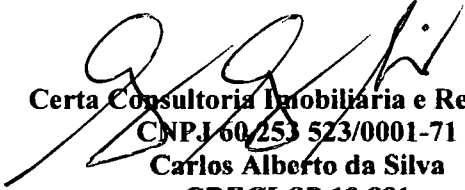
Imóvel V: objeto da matrícula rural nº 14.739

Avalio em **R\$ 1.170.400,00 (Um Milhão, Cento e Setenta Mil e Quatrocentos Reais)**

Sendo está a conclusão dos valores atribuídos a cada um dos imóveis e suas respectivas benfeitoria sem quaisquer pendências ou dívidas de qualquer natureza junto a órgãos públicos, autarquias ou provenientes de ações judiciais.

Desta forma, encerro o presente laudo de avaliação em 8 (oito) laudas, que segue datado e assinado, para que surta os efeitos a que se destina

Bebedouro/SP, 28 de junho de 2023.


 Certa Consultoria Imobiliária e Rep. 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, 625-G – Telefone: 17 3342-7377 / 17 99107-6905 – CEP 14701-130 – Bebedouro – SP
 E-MAIL: imobiliariacerta22@hotmail.com - certa33@hotmail.com - SITE: www.imobiliariacerta.com