

**EXMO.SR.DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTA BARBARA D'OESTE/SP.**

PROCESSO Nº: 0002439-73.2019.8.26.0533.

REQUERENTE: VALDEMIR TADEI.

REQUERENTE: LEONICE DE SOUZA.

Edson João Amador, brasileiro, casado, perito avaliador judicial nomeado nos autos supramencionados, vem respeitosamente à presença de **V.Exa.**, atendendo ao respeitável despacho retro determinado, apresentar o seu trabalho de avaliação, consubstanciado no seguinte:

LAUDO

(1-) INTRODUÇÃO:

(1-A) – Objeto do presente LAUDO consiste em vistoriar, avaliar e atribuir o VALOR DE MERCADO de Um (01) imóvel, localizado no município e comarca de Santa Barbara D'Oeste S/P., conforme consta da descrição da matrícula Nº43.565, do CRI da comarca de Santa Barbara D'Oeste.

(1-B) – As informações necessárias à execução e fundamentação do respectivo trabalho de avaliação estão apresentadas e distribuídas no corpo do laudo.

(1-C) – Considerou-se para efeito de avaliação o bem imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou problema que venha a prejudicar o seu bom uso ou comercialização.

(2-) CRITERIO DE AVALIAÇÃO:

(2-A) – Para se chegar ao valor de mercado do respectivo imóvel consideramos o seguinte:

(2- B) – Localização e benfeitorias do local;

-Rede de água e esgoto;

-Rede de energia elétrica e telefone;

-Asfalto, guias, sarjetas e calçadas.

(2-C) –Tipo de acabamento;

(2-D) – Estado de conservação.

(3-) – FINALIDADE:

A finalidade do respectivo LAUDO é apurar e determinar, depois de efetuadas as necessárias verificações no local e pesquisas realizadas junto ao comércio específico, O VALOR DE MERCADO do bem imóvel em questão, considerando os preços que são praticados no local onde o mesmo situa-se.

(4-) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

“Um lote de terreno urbano, situado nesta cidade, no loteamento denominado ‘PARQUE PLANALTO’ identificado pelo lote 09-B da quadra 09, resultado de subdivisão, com frente para rua L, onde mede 5 metros (5.00m), mesma medida nos fundos, onde confronta com parte do lote 41, por 30 metros (30.00m) de ambos os lados, de frente aos fundos, confrontando lateralmente com os lotes 08 e 09-A, perfazendo uma área superficial de 150,00 metros quadrados”.

Benfeitorias referente ao imóvel acima citado:

O imóvel é composto pelas seguintes repartições:

- 2 Quartos;
- 1 Sala;
- 1 Banheiro
- 1 Cozinha;
- Garagem, para um veículo.
- Lavanderia
- Perfazendo uma área construída de aproximadamente 70,00 metros quadrados.

ACABAMENTOS:

Laje, paredes rebocadas com acabamento em massa corrida, pintadas com látex

Piso cerâmico

Telhas de barro

Gesso

VALOR DO TERRENO:

Valor do terreno: R\$ 770 X 150m² = R\$ 115.500,00

(Cento e quinze mil e quinhentos reais).

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

Valor do metro quadrado da construção R\$ 1.210,00

R\$ 1.210,00 X 70,00m² = R\$ 84.700,00

(Oitenta e quatro mil e setecentos reais)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL..... R\$ 200.200,00

(Duzentos mil e duzentos reais).

Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente LAUDO, para que produza seus legais efeitos

OBS: O valor atribuído para o imóvel em questão, foi baseado em comparações com valores de mercado de outros imóveis conhecidos e localizados na proximidade daquele que estamos tratando, chegando-se assim, a uma melhor homogeneização do resultado, devendo se prever uma variação de até 10% neste valor devido.

Consta infiltrações em vários pontos do referido imóvel.

Fotos anexas

Nestes termos,

P. E Deferimento.

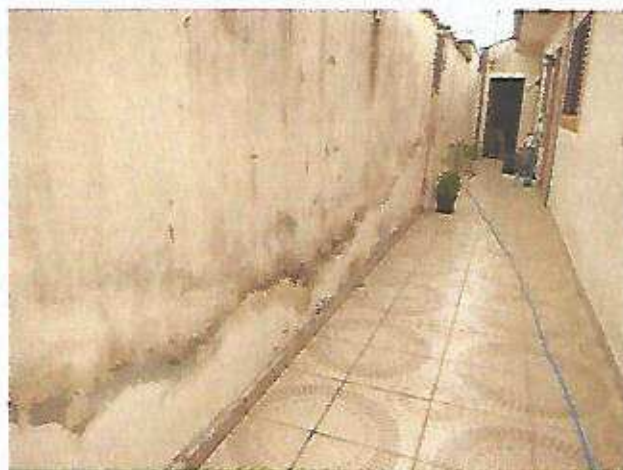
Americana, 03 de Fevereiro de 2020.

Edson João Amador

Perito Avaliador judicial

CCM: 73.892







OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Marco Antonio Zanatta - Oficial Delegado
Ricardo Romi Zanatta - Substituto do Oficial



fls. 47

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

DE

SANTA BÁRBARA D'OESTE SP

REGISTRO Nº

43.565

FICHA

1

SANTA BÁRBARA D'OESTE 28 DE maio DE 1998

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído por um TERRENO sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano, no loteamento denominado "PARQUE PLANALTO", identificado pelo lote nº 09-B da quadra 09, resultado de subdivisão, com frente para a Rua L, onde mede cinco metros (5,00m), mesma medida nos fundos, onde confronta com parte do lote 41, por trinta metros (30,00m) de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando lateralmente com os lotes 08 e 09-A, perfazendo a área superficial de 150,00 metros quadrados.

CADASTRADO NA PML sob nº 4351.

PROPRIETÁRIO: ROMEU COMERCIAL E IMOBILIÁRIA LTDA., com sede em Americana-SP, à Avenida Afonso Pansan, nº 1036, Bairro Jardim São Paulo, inscrita no CGCMF sob nº 58.535.063/0001-62.

TÍTULO AQUISITIVO: Registro nº 02 da matrícula 10.183 deste Serviço Registral, datado de 15/10/1997. Protocolado e microfilmado sob nº 83.606. Santa Bárbara d'Oeste, 28 de maio de 1.998.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado

Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta

AV-01/43.565: Santa Bárbara d'Oeste, 28 de maio de 1.998. Procede-se esta averbação nos termos da Certidão nº 238/98, expedida pela Prefeitura Municipal, para constar que a Rua L denomina-se atualmente Rua Vitória Gubbina Scomparin.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado

Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta

R-02/43.565: Santa Bárbara d'Oeste, 03 de junho de 1.998. Por Escritura de Venda e Compra, datada de 30 de setembro de 1.994, livro 285 - fls. 230 do 2º Cartório de Notas de Americana-SP, a proprietária acima qualificada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula para MIGUEL JACINTO NUNES, industrial, RG/SP 16.571.196 e CIC 286.504.419-04, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, em 15/09/1973, com ANTONIA LUVIZETO NUNES, do lar, RG/SP 27.287.938-1 e CIC 171.648.948-25, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua do Ouro, nº 505, Jardim Mollon, nesta cidade, pelo valor de R\$ 0,03 (três centavos). Valor Base R\$ 1.345,74. Protocolado e microfilmado sob nº 83.618.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado

Antonio Manuel Aranha
2º Substituto do Oficial

R-03/43.565 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 29 de outubro de 2003. Por Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 28 de dezembro de 2000, livro 751 - fls. 175/177, do 2º Tabelião de Notas local, os proprietários já qualificados, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula para LEONICE DE SOUZA, brasileira, desquitada, comerciante, RG/SP 9.260.329, CIC 005.015.938-02, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Vitória Gubbina Scomparin, nº 175, Parque Planalto, pelo valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Valor base R\$ 2.132,27. Protocolado e microfilmado sob nº 110.699.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado

Antonio Manuel Aranha
Escrivente Autorizado

30 AGO 2019

Continua p. 2

Rua XV de Novembro, 1540 - Vila Imópolis CEP 13450-044 Santa Bárbara d'Oeste - SP

Tel 710.1155 1433 • 3.600 1717 e-mail: cartulao@cartamozanatta.com.br

MATRÍCULA Nº
43.565

Dea. Ana R. Romi Zanatta
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santa Bárbara d'Oeste - SP

12039-4-AA 235941

12039-4-235941-235941-011

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Marco Antonio Zanatta - Oficial Delegado
Ricardo Romi Zanatta - Substituto do Oficial



fls. 48

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

43.565

43.565

02

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

AV-04/43.565 - UNIÃO ESTÁVEL - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de agosto de 2013. Nos termos da Certidão de Objeto e Pé, expedida nos autos do processo nº 0006152-76.2007.8.26.0533 (533.01.2007.006152-2) Ordem nº 1290/2007, procede-se a esta averbação para constar que por r. Sentença de fls. 348/352, do MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, datada de 18/01/2011, transitada em julgado em 10/04/2012, foi reconhecida a união estável entre LEONICE DE SOUZA, brasileira, separada do comércio, RG. nº 9.260.329, CPF nº 005.015.938-02, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Vivória Scamparini, nº 175, Parque Planalto e VALDEMIR IADEL, brasileiro, separado do comércio, RG. 6.453.980, CPF nº 772.645.508-00, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Maceió, nº 138, Cidade Nova, a partir do ano de 1993. Protocolado sob nº 170.858 em 02/08/2013.

Altair Martins
Escritor Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Escritor Autorizado

AV-05/43.565 - CONDOMÍNIO PRÓ-INDIVISO - Santa Bárbara d'Oeste, 09 de agosto de 2013. Nos termos da Certidão de Objeto e Pé, expedida nos autos do processo nº 0006152-76.2007.8.26.0533 (533.01.2007.006152-2) Ordem nº 1290/2007, procede-se a esta averbação nos termos da r. Sentença de fls. 348/352, do MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta Comarca, datada de 18/01/2011, transitada em julgado em 10/04/2012, para constar a dissolução da união estável entre LEONICE DE SOUZA e VALDEMIR IADEL, a qual perdurou durante o interregno de 1993 a 2004, período no qual ocorreu a aquisição registrada sob nº 03, à título oneroso, permanecendo o imóvel objeto desta matrícula, no estado de comunhão entre os mesmos, no regime de "condomínio pró-indiviso", na proporção de 50% a cada um. Valor base R\$ 17.665,74. Protocolado sob nº 170.858 em 02/08/2013.

Altair Martins
Escritor Autorizado

Carlos Alberto Modesto
Escritor Autorizado



Dr. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Registrada

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP