

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Atendendo ao pedido da pessoa interessada, **JR IMOVEIS ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, estabelecido comercialmente à Rua Roberto Augusto Collin, nº12 – São Paulo/SP, efetuou a avaliação do seguinte imóvel:

1. **Imóvel Objeto desta Avaliação:** Uma casa e seu respectivo terreno localizado no CONDOMÍNIO PORTAL DE IBIÚNA - Rua Al. Das Palmeiras – Quadra H - Lote 2 – setor 1 – Ibiúna/SP - CEP 18150-000, matriculado sob o nº 9.309 e inscrito no contribuinte: 40.95971.23.07.0123.00.000.

COM AS SEGUINTE METRAGENS APROXIMADAS:

- **Terreno** 1.115m²;
- **Área construída aproximada:** 270m² (conforme inscrição cadastral sob o nº 40.95971.23.07.0123.00.000);
- **Documentação:** Matrícula sob o nº 9.309 do Oficial do registro de imóveis da comarca de Ibiúna)

FOTOS DO IMÓVEL





Avaliação de Imóvel: Valor da avaliação **R\$ 400.000,00** (quatrocentos mil reais). Levando em consideração, o tamanho de terreno, localização, área construída e estado de conservação.

Região: A cidade de Ibiúna está localizada a cerca de 1 hora da capital, oferece oportunidade de negócios, amplo comércio, turismo e área verde.

Finalizo o presente colocando-me a disposição para outros esclarecimentos caso seja necessário.

Assina o presente instrumento em 02 (duas) vias e 02 (duas) folhas, de igual teor e forma.

São Paulo/SP, 02 de dezembro de 2021.

Wilson Gomes de C. Junior

JR IMOVEIS ADMINISTRACAO E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - CRECI 23.490-J
AVALIADOR DE IMOVEIS - CNAI 3389/ CRECI 91.961-F



INCORPORAÇÃO E VENDAS E IMOVEIS
Carlos Zaqueu de Lima Imobiliária

CRECI - J 27035

Carlos Zaqueu de Lima
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO SP – Nº80-894 F
PARECER SOBRE VALOR DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Pelo presente, declaramos para os devidos fins, A quem possa interessar; que nesta data, estivemos no imóvel., localizado na Alameda das Palmeiras s/n, Lote sob o nº 02 da Quadra H, Loteamento Portal de Ibiúna, Bairro Curral, perímetro urbano Ibiúna/SP, consistente em um imóvel, cujo terreno possui uma área total de 1.115,00M2, com 269,00 M2aproximadamente de área construída, encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna, na matrícula nº 9.309, do registro geral livro nº 02, e devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Ibiúna/SP, sob o nº 40.95971.23.07.0123.00.000; para emitir um parecer sobre o valor de mercado do referido imóvel.

Constatamos que o referido terreno se encontra todo cercado, possui construções e benfeitorias não averbadas na matrícula, necessitando de conservação, está inserido em Zona residencial, área urbana do município de Ibiúna/SP., cujo logradouro é cascalho, fazendo frente à Alameda das Palmeiras, e possui energia elétrica, telefone, internet, iluminação pública, próximo de vários condomínios residencial, alguns comércios (depósito de material de construção, mercearias), ponto de ônibus, igrejas, linha de ônibus municipais e intermunicipais e etc...

Trata-se de um imóvel residencial, aonde sua vizinhança é: (vários condomínios).

Tendo concluído que o valor total do imóvel objeto, a preço médio de mercado imobiliário local, será definido pela soma do valor estimado ao terreno e o valor estimado às áreas construídas e benfeitorias, como segue:

- Valor do Terreno..... = R\$ 130.000,00
- Valor das construções e benfeitorias. = R\$ 330.000,00
- VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 460.000,00

VALOR TOTAL ESTIMADO DO IMÓVEL = R\$ 460.000,00
(Quatrocentos SessentaMilReais) NOVEMBRO /2021

E para que produza os seus efeitos legais, eu, Carlos Zaqueu de Lima, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2 a. Região sob nº80894 assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Carlos Zaqueu de Lima
CRECI – nº. 80894 F

Ibiúna, 07 de dezembro de 2021.

ANEXO I – Relatório Fotográfico:



INCORPORAÇÃO E VENDAS E IMOVEIS

Carlos Zaquieu de Lima Imobiliária
CRECI - J 27035

1. Localização do imóvel:

Fonte: Foto Google Earth – Imóvel objeto de avaliação destacado no centro:



2. Vista parcial do imóvel



Rod. BunjiroNakao Km 68 Loja 02 –Curral - Ibiúna- São Paulo-SP CEP: 18150-000
e-mail ibiimoveis@ibiimoveis.com.br Tel.: (015)3241-5809



INCORPORAÇÃO E VENDAS E IMOVEIS

Carlos Zaqueu de Lima Imobiliária
CRECI - J 27035

3. Vista parcial do imóvel:



4. Vista parcial do imóvel



Rod. Bunjiro Nakao Km 68 Loja 02 - Curral - Ibiúna- São Paulo-SP CEP: 18150-000
e-mail ibiimoveis@ibiimoveis.com.br Tel.: (015)3241-5809



INCORPORAÇÃO E VENDAS E IMOVEIS

Carlos Zaquero de Lima Imobiliária
CRECI - J 27035

ANEXO II - Documentos analisados

1. Cópia da matrícula do imóvel

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE IBIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Helio Pecci
OFICIAL

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna - S. P.

REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro Geral - Livro N.º 2

MATRICULA N.º = 9.309 (NOVE MIL, TREZENTOS E NOVE)
IBIÚNA, 27 DE Agosto DE 1986.

IMÓVEL: - DENOMINAÇÃO: - LOTE n.º 02(DOIS) DA QUADRA "H", do desmembramento denominado "PORTAL DE IBIÚNA" - **SITUAÇÃO: -** Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município - **DESCRIÇÃO: -** LOTE medindo 1.115,00 metros quadrados, assim descrito e confrontado: - mede 16,00 metros em reta e 7,50 metros em curva com frente para a Alameda das Palmeiras, do lado direito da quem dessa Alameda olha para o imóvel, mede 48,00 metros em reta e confronta-se com o lote 01, do lado esquerdo seguindo a mesma orientação, mede 62,00 metros em reta e confronta-se com o lote 03 e, nos fundos, mede 25,00 metros em reta, confronta-se com o lote n.º 21 da mesma quadra, encerrando a área total de 1.115,00 metros quadrados". Cadastrado na Prefeitura Municipal Local, conforme lançamento n.º 40-95971-23-07-0123-00-0002-45 - Exercício de 1.986. **PROPRIETÁRIA: -** DPM - EMPREENDEDORES ASSOCIADOS S/C-LTDA, com sede na cidade de Cotia, a Avenida Antonio Mathias de Camargo, n.º 700 - inscrita no CGC/MF sob n.º 51.453.959/0001-13, com seu contrato social, datado de 12 de dezembro de 1.980, devidamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos anexo ao 2º Cartório da Cotia, sob n.º 506-fis.80 do livro A-2 de Pessoas Jurídicas, em 17-12-1.980 e última alteração de 01 de setembro de 1.982, registrada no citado cartório, sob n.º 706 - fis.156 do citado livro, em 10-setembro-1.982. **TÍTULOS AQUISITIVOS: -** Registro n.º 01(HUM) feito na matrícula n.º 3.951, estando o desmembramento registrado em conformidade com a lei n.º 6756/79, sob n.º 04/3.951 deste livro e cartório. O Oficial Maior Subst.: - **(VITOR DA SILVA)**

AV.01/9.309.- Ibiúna, 27 de Agosto de 1.986.- Conforme o memorial de registro do desmembramento, sobre essa lote, passam matriculas quanto a construção e quanto ao uso do lote. O Oficial Maior Subst.: - **(VITOR DA SILVA)**

R.02/9.309.- Ibiúna, 27 de Agosto de 1.986.- Pela escritura pública de venda e compra, lavrada aos quatorze(14) dias do mês de agosto de 1.986, as fis.158 do livro n.º 068, das notas do 2º Cartório de Cotia-SP, a proprietária, acima qualificada, pelo preço de C\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos cruzados), **TRANSMITIU AO SR. OSWALDO PAULINO FILHO**, motorista, portador da cédula de identidade RG.n.º 1.564.742-SP, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da lei n.º 6.515/77 com a Sr. IDAYR ALVES PAULINO, senhora do lar, portadora da cédula de identidade RG.n.º 4.288.699-SP, ambos brasileiros, inscritos em conjunto no CPF/MF sob n.º 517.161.198-04, residente e domiciliado a Alameda das Palmeiras, n.º 500 - Portal de Ibiúna, A TOTALIDADE DO IMÓVEL MATRICULADO. O Oficial Maior Subst.: - **(VITOR DA SILVA)** a escreveu e subscrevi.

Emots: 257,90 - Estado: 69,63 - Apos: 51,58 (Obs.- Emots foram calculados com base no vlr.venal de C\$ 11.774,00, atribuído pela Prefeitura Local/86).

R.03/9.309.- Ibiúna, 14 de Novembro de 1.986.- Pela escritura pública de venda e compra, lavrada aos vinte e três(23) dias do mês de outubro de 1.986, as fis.113 do livro n.º 33, das notas do 2º Cartório desta cidade, os proprietários, **OSWALDO PAULINO FILHO**, brasileiro, motorista, portador do RG.n.º 1.564.742-SSP/SP e sua mulher dona **IDAYR ALVES PAULINO**, brasileira, do lar, portadora do RG.n.º 4.288.699-SSP/SP, casados entre si, pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei n.º 6.515/77, inscritos conjuntamente no CPF/MF sob n.º 517.161.198-04, residentes e domiciliados a Alameda das Palmeiras, n.º 500 - Portal de Ibiúna - 88 - do Soares, pelo preço de C\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzados), **TRANSMITIRAM** a

continuação no verso

Pag.: 001/003
Certidão na última página

Rua Zico Soares, 444 - Centro - Ibiúna/SP - CEP: 18150-000
Fone: (15) 3248-2932 - Fax: (15) 3241-1938 - e-mail: criaibi@terra.com.br
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Rod. Bunjiro Nakao Km 68 Loja 02 - Curral - Ibiúna - São Paulo-SP CEP: 18150-000
e-mail: ibimoveis@ibimoveis.com.br Tel.: (015)3241-5809



INCORPORAÇÃO E VENDAS E IMOVEIS

Carlos Zaqure de Lima Imobiliária
CRECI - J 27035

à SRª. BLANCA HERMINIA IRMA SENESE DE SENESE, argentina, viúva, do lar, portadora de cédula de identidade RG, para estrangeiro sob.nº 3.452.609-Mod.19, expedida em 20-05-64-SP, inscrita no CPF/MF sob.nº 110.933.418-40, residente e domiciliada em Rua Frederico Von Martius, nº 135- Vila Monumento-SP-, A TOTALIDADE DO IMÓVEL MATRICULADO, cadastrado na Prefeitura Municipal Local, conforme lançamento nº 40-95971-23-07-0123-00-000-2-45 - Exercício de 1.986. O Oficial Maior Substituto :- (VITOR DA SILVA) a escrevi e subscrevi.-
Emots: R\$ 1.021,80 - Estado: 275,91 - Após: 204,38 -

AV.04/9.309 - Ibiúna, 03 de Abril de 1.998 - Procede a esta averbação, à vista da certidão de óbito, encartada nos autos, objeto do registro subsequente, expedido pelo 28º Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca da Capital (Jardim Paulista), para ficar constando o óbito da Srª. Blanca Herminia Irma Senese de Senese, ocorrido em 09-11-94, tudo conforme termo nº 24.019- fls. 53vº do livro C-40 daquele cartório. O Substº do Oficial :- (VITOR DA SILVA) a escrevi e subscrevi.-
Emots :- R\$ 2,60 - Estado :- R\$ 0,70 - Após :- R\$ 0,52 -

R.05/9.309 - Ibiúna, 03 de Abril de 1.998 - Por Carta expedida aos 13 de Junho de 1.995, pela 3ª Vara da Família e das Sucessões- Regional I - Santana-, subscrita pelo Exmo Sr.Dr. Vitorino Angelo Filipin, extraído dos autos de arrolamento dos bens deixados por falecimento de BLANCA HERMINIA IRMA SENESE DE SENESE que também assinava BLANCA SENESE(proc.nº 2.280/94), tendo a sentença que adjudicou os bens, transitado em julgado em 17-05-95, foi o lote objeto da presente matrícula, partilhado ao único herdeiro filho - LUIGI SENESE, italiano, engenheiro, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei nº 6.515/77 com dona LIDIA AUGUSTA SENESE portador da cédula de identidade-RNE.W.126.486-D e CPF/MF nº 376.920.708-49, residente e domiciliado à Rua Felipe de Vitry, 124- Tremembé. Valor :- R\$ 19.000,00, abrangendo outro imóvel. Cadastrado na Prefeitura Municipal Local, para o pagamento do IPTU, conforme inscrição nº 9597123070123000002 - Exercício de 1.998. O Substº do Oficial :- (VITOR DA SILVA) a escrevi e subscrevi.-
Emots :- R\$ 203,51 - Estado :- R\$ 54,94 - Após :- R\$ 40,70 (Emots foram calculados sobre 50% do vlr.supra, visto abranger outro lote nesta data registrado).-

R.06/9.309. Ibiúna, 06 de maio de 1.998. Pela escritura públicas de venda e compra, lavrada aos 27(vinte e sete) dias do mês de abril de 1.998, às fls. 217/218, do livro II, do Tabelião de Notas e de Protesto desta cidade, os proprietários, LUIGI SENESE, italiano, engenheiro civil, portador da cédula de identidade do estrangeiro RNE.W.126.486.D SE/DPMF/DPF e do CIC/MF nº 376.920.708.49 e sua esposa dona LIDIA AUGUSTA SENESE, portuguesa, do lar, portadora da cédula de identidade de estrangeiro RNE.W.260.330.6 SE/DPMF/DPF, e do CIC/MF sob.nº 554.102.548.72, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515.77, residentes e domiciliados em São Paulo Capital, a Rua Felipe de Vitry 124, Tremembé, pelo preço de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais). TRANSMITIRAM AO SR. JOÃO LUCAS DE FRANCA FILHO, brasileiro, divorciado, técnico em radiologia, portador da cédula de identidade RG. 6.354.640.1 SSP.SP, e do CIC/MF sob.nº 565.364.538.91, residente e domiciliado em São Paulo/Capital, à rua Jaguaribe 760, aptº 82, A TOTALIDADE DO LOTE MATRICULADO, cadastrado na Prefeitura Municipal Local, conforme lançamento nº 95971 23.07.0123.00.000.2. Exercício de 1.998. O Escrevente Autorizado. (ADOLFO CESAR DE SOUZA), a escrevi e subscrevi.
Emots R\$ 192,18 Estado R\$ 51,89 Após R\$ 38,42

Pag.: 002/003
Certidão na última página

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURAS OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Rod. Bunjiro Nakao Km 68 Loja 02 - Curral - Ibiúna- São Paulo-SP CEP: 18150-000
e-mail ibiimoveis@ibiimoveis.com.br Tel.:(015)3241-5809



INCORPORAÇÃO E VENDAS E IMOVEIS

Carlos Zaquie de Lima Imobiliária
CRECI - J 27035

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE IBIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Helio Pecci
OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição Imobiliária de IBIÚNA - SP

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE que a presente cópia é reprodução fiel e autêntica da matrícula estampada e foi extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973 Ibiúna, data e hora abaixo indicados

SIMONE REGINA CUSTODIA CARDOSO - ESCRIVENTE AUTORIZADA

1207333C3009309C14225319N

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 9309

Ao Oficial...	R\$ 31,68
Ao Estado...	R\$ 9,00
Ao IPESP...	R\$ 6,16
Ao Reg.Civil	R\$ 1,67
Ao Trib.Just	R\$ 2,17
Ao ISS.....	R\$ 1,67
Ao FEDME....	R\$ 1,52
Total.....	R\$ 53,87

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Pedido: 25875
Certidão expedida às 14:22:52 horas do dia 07/10/2019. Certidão assinada digitalmente.
Código de controle de certidão: 1207333C3009309C14225319N

Pag: 003/003

Rua Zico Soares, 444 - Centro - Ibiúna/SP - CEP: 18150-000
Fone: (15) 3248-2932 - Fax: (15) 3241-1938 - e-mail: criaibi@terra.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Rod. Bunjiro Nakao Km 68 Loja 02 - Curral - Ibiúna - São Paulo - SP CEP: 18150-000
e-mail ibiimoveis@ibiimoveis.com.br Tel.: (015) 3241-5809



desde 1991
LIBOREDO
VENDA, ALUGUEL E CONDOMÍNIO

São Paulo, 13 de Dezembro de 2021.

A
CESAR AUGUSTO FILHO
S. P. – Capital

Prezado Sr.

A quem possa interessar, conforme solicitação, vimos apresentar-lhe, nossa avaliação de venda do imóvel situado na Comarca de Ibiúna deste Estado, situado no condomínio PORTAL DE IBIÚNA, situado na Alameda das Paineiras, Quadra H, lote 2, CEP-18.150-000, possuindo terreno de 1.115m² e área construída de 270,00m² necessitando de reparos, padrão médio, tem como preço médio de mercado o valor de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)

Sem mais para o momento.

Atenciosamente

LIBOREDO NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS SS LTDA
CRECI: 11.695-J