



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

LAUDO EXTRAJUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

NOVEMBRO / 2016



1/54

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

RESUMO

SOLICITANTE:

BANICRED FOMENTO MERCANTIL LTDA

IMÓVEL:

Rua Ângelo Zeviani nº 90 - Residencial Royal Parque
Município de Jaboticabal – SP - CEP 14890-094

CATEGORIA:

Imóvel Urbano Residencial

OBJETIVO:

Determinar o Valor de Mercado para Comercialização (Venda à Vista) e Valor de Venda por Liquidação Forçada

FINALIDADE:

Conhecimento de Valor de Mercado (Garantia Bancária)

DATA DA VISTORIA:

22 de novembro de 2016

VALOR DA AVALIAÇÃO:

- a) Venda à Vista: R\$960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais)
- b) Venda por Liquidação Forçada: R\$720.000,00 (setecentos e vinte mil reais)



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Extrajudicial de Imóvel Residencial é assinado por um Perito Avaliador de Imóveis, credenciado pelo CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) inscrito sob nº 12.006, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando como Perito Avaliador de Imóveis.

O objetivo deste Laudo é determinar, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado, do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653.

2 - PREMISSAS

O imóvel, objeto desta avaliação, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados no local.



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Laudo Extrajudicial de Avaliação de Imóvel constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3 - METODOLOGIA

Procurou-se adotar o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando.

O Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

Assim, o valor expresso ao final deste Laudo Extrajudicial representa a opinião geral dos operadores do mercado local, e principalmente, a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Perito Avaliador de Imóveis reflete uma convicção de valor pessoal deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem.

4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este Laudo Extrajudicial de Avaliação de Imóvel está classificado na modalidade simplificada, conforme definido pela NBR 14.653 da ABNT, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

5 - DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- IPTU 2016

11.960/04

PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO - SETOR CADASTRO TÉCNICO
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - IPTU - 2016

NOME DO CONTRIBUINTE RONALDO GARCIA DA SILVA GIRIO		VALOR (R\$)	
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL R. ANGELO ZEVIANI, 90 RES ROYAL PARK 14890-094 Quadra: 2 Lote: 28/29 (ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA)		IMPOSTO PREDIAL ? 2.458,56	
Código 029054		IMPOSTO TERRITORIAL EXPEDIENTE (UNICA) 0,00	
IDENTIFICAÇÃO 1.02.0178.00038.03.00.000		EXPEDIENTE (PARCELA) 0,00	
NATUREZA predial		TOTAL EM R\$ (UNICA) 2.212,70	
ÁREA DO TERRENO (M²) 391-8		TOTAL EM R\$ (PARCELAS) 2.458,56	
ÁREA CONSTRUÍDA (M²) 720,00		PAGUE SEU IPTU EM DIA E COLABORE COM UM FUTURO MELHOR PARA NOSSA CIDADE	
VALOR VENAL TERRENO (R\$) 14.256,00		CONFIRA OS DADOS DO SEU CARNÊ	
VALOR VENAL CONSTRUÇÃO (R\$) 274,00		TESTADA PRINCIPAL / MÉDIA (M) 24,00	
VALOR VENAL TERRENO (R\$) 149.647,80		VALOR VENAL IMÓVEL (R\$) 163.903,80	

00637566-011960

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

- Matrícula do Imóvel

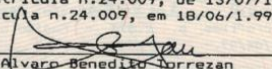
 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE JABOTICABAL - ESTADO DE SÃO PAULO
Álvaro Benedito Torrezan
OFICIAL MATRÍCULA N.º 24579 - PÁGINA 001 DE 002

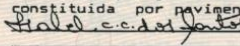
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

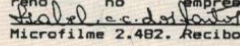
MATRÍCULA N.º 24.579 FOLHA -1-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JABOTICABAL - S. P.
Jaboticabal, 18 de junho de 1996

IMÓVEL: O LOTE 28 DA QUADRA 02, DO LOTEAMENTO "RESIDENCIAL ROYAL PARK", situado nesta cidade e comarca de Jaboticabal, com frente para a Rua D, onde mede 12,00 metros, pelo lado direito mede 30,00 metros, confrontando com o lote 29, pelo lado esquerdo mede 30,00 metros, confrontando com o lote 27, e nos fundos mede 12,00 metros, confrontando com o lote 47, encerrando 360,00 metros quadrados. PROPRIETÁRIA: THEREZA MANOELA FERREIRA, RG 4.366.478, CPF 459.207.888/87, brasileira, empresária, divorciada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua São Sebastião n.º 639. REGISTRO ANTERIOR: Registro n.º 01, na matrícula n.º 24.009, de 13/07/1.995 e Loteamento registrado sob n.º 04, na matrícula n.º 24.009, em 18/06/1.996.

O Oficial: 
Álvaro Benedito Torrezan

AV.01/24.579 - Em 18 de junho de 1.996. Restrições Urbanísticas. Restrições impostas pela Municipalidade: O imóvel desta matrícula tem destinação residencial, vedação de desmembramento, assim como vedação de construção de mais de uma residência. Restrições impostas pela Loteadora: a) qualquer edificação ou construção possuirá no mínimo 150,00 metros quadrados de área construída; b) O(s), as) comprador (es, a, as) se obrigam a edificarem no terreno respeitando um recuo de 5,00 metros, sendo 3,00 metros da legislação municipal e 2,00 metros, na frente, que se destina a jardim, sendo vedado em referido recuo de 2,00 metros a colocação de cercas, tapumes, valas ou qualquer outro tipo de tapume divisorio ou fechamento; c) A calçada será constituída apenas de uma passarela central de 1,00 metro, devendo o restante da calçada ser preenchido por grama natural; d) Será permitido a edificação de residência constituída por pavimento terreo e um superior. A Escrevente Autorizada:  Isabel Christina C. dos Santos.

AV.02/24.579 - Em 14 de novembro de 1.996. Alteração das restrições urbanísticas impostas pela loteadora. Pelo requerimento datado de 20 de agosto de 1.996, Thereza Manoela Ferreira, alterou as restrições urbanísticas por ela impostas ao loteamento denominado "Residencial Royal Park", constantes das letras "a" e "b" da AV.01 supra, a saber: a) qualquer edificação ou construção possuirá no mínimo 120,00 metros quadrados de área construída; b) O(s), as) comprador (es, a, as) se obriga(m) a edificar(em) no terreno respeitando um recuo de 3,00 metros, sendo 3,00 metros da legislação municipal e 2,00 metros, na frente, que se destina a jardim, sendo vedado em referido recuo de 2,00 metros a colocação de cercas, tapumes, valas ou qualquer outro tipo de tapume divisorio ou fechamento, bem como a edificação de garagem ou qualquer tipo de construção. Fica desde já esclarecido que no recuo de três metros da legislação municipal, poderá ser edificada garagem, desde que aceita pela Secretaria de Obras do Município de Jaboticabal, sendo que o(s), as) comprador (es, a, as) se compromete(m) a apresentar a vendedora cópia do respectivo projeto de construção. Inseriu ainda, dispositivo para futura abertura de Associação dos Moradores, a saber: Fica esclarecido que o loteamento será totalmente fechado, obrigando-se o(s), as) comprador(es), a formalizar(em) juntamente com a vendedora a abertura de personalidade jurídica da associação que cuidará dos interesses e moradores do Residencial Royal Park, arcando cada titular de lote ou residência no empreendimento, com sua respectiva cota no rateio das despesas do residencial, de acordo com seu coeficiente de participação de área de terreno no empreendimento. A Escrevente Autorizada:  Isabel Christina C. dos Santos). Guia n.º 218/96. Microfilme 2.482. Recibo n.º 38.974. Protocolo n.º 68.598, de 14/11/1.996.

segue no verso

Av. Major Novaes, 535 - Centro - Jaboticabal/SP - CEP: 14870-080
Fone/Fax: (16) 3202-3015 - e-mail: ri.jaboticabal@terra.com.br

12007-1-AA 062672

12007-1-AA 062672

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

MATRÍCULA Nº 24579 - PÁGINA 002 DE 002

MATRÍCULA
Nº 24.579

FOLHA
-01-
VERSO

AV.03/24.579 - Jaboticabal, 03 de abril de 1.997.-
 Pelo requerimento de 20 de março de 1.997, Thereza Manoela Ferreira, alterou as restrições urbanísticas por ela impostas aos futuros adquirentes dos lotes do loteamento **RESIDENCIAL ROYAL PARK**, a saber:- 1) Restrição de área mínima consignada na cláusula décima primeira - Parágrafo Único - Letra "A", que passa ter a seguinte redação:- "A) Qualquer edificação ou construção no (s) lote (s) objeto do presente contrato, possuirá no mínimo 100,00 metros quadrados de área construída". 2) Excluiu o dispositivo para futura abertura de Associação dos Moradores, consignada na cláusula décima nona. A Escrevente Autorizada: Isabel Christina C. dos Santos Guia n. 62/97 - Microfilme n. 2.573 - Recibo n. 39.747 - Protocolo n. 69.360 de 01/04/97.-

AV.04/24.579 - Em 17 de fevereiro de 2009 - CADASTRO.
 Conforme Certidão de Valor Venal nº 000424, (processo nº 38229/2009), expedida em 13 de fevereiro de 2009, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula, está cadastrado sob nº 01.02.0178.00038.03. O Escrevente Autorizado: Alex Ijanc' Fernandes.

AV.05/24.579 - Em 17 de fevereiro de 2009 - Atualização de denominação de via pública.
 Conforme Lei Municipal nº 2.512, de 26/11/1996, a Rua D, passou a denominar-se RUA ANGELO ZEVIANI. O Escrevente Autorizado: Alex Ijanc' Fernandes.

R.06/24.579 - Em 17 de fevereiro de 2009 - VENDA E COMPRA.
 Prenotação nº 110.140, de 13/02/2009.
 Pela escritura lavrada às páginas 146/149, do livro nº 382, em 25 de novembro de 2008, no 1º Tabelião de Notas desta cidade, Thereza Manoela Ferreira, empresadora, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$4.100,00 (Quatro mil e cem reais), a RONALDO GARCIA DA SILVA GIRIO, RG nº 22.237.775-6-SSP/SP, CPF nº 253.737.248/40, administrador de empresas, casado em 23/12/1998, sob o regime da comunhão parcial de bens, previsto na Lei 6.515/77, com JULIANA MARCONATO GIRIO, RG nº 29.102.540-7-SSP/SP, CPF nº 291.938.878/92, empresadora, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Manoel Fernandes Batista, número 77, Jardim Bela Vista. Valor atualizado: R\$8.186,40. O Escrevente Autorizado: Alex Ijanc' Fernandes. Relação nº 032/09.

AV.07/24.579 - Em 09 de junho de 2016 - Distribuição de Ação de Execução de Título Extrajudicial.
 Pelo requerimento datado de 25 de maio de 2016 e Certidão do Juízo de Direito da 4ª Vara desta Comarca, expedida em 25 de maio de 2016, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, é feita esta averbação para constar que foi distribuída no dia 20/04/2016 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, à 4ª Vara desta Comarca, processo nº 1001799-08.2016.8.26.0291, em que são partes como exequente Banicred Fomento Mercantil Ltda, CNPJ/MF nº 06.995.805/0001-07, e como executados Ronaldo Garcia da Silva Girio e Juliana Marconato Girio, já qualificados, José Augusto Marconato, CPF nº 979.817.448/00, Wania Maria Beutler Marconato, CPF nº 167.071.108/02, e Rafael Beutler Marconato, CPF nº 310.363.678/43, cujo valor da causa é de R\$219.370,61 (duzentos e dezenove mil, trezentos e setenta reais e oitenta e um centavos). O Substituto do Oficial: João Carlos Pereira (José Pedro Júnior). Relação nº 108/16 - Prenotação nº 150.967, de 06/06/2016.

CERTIDÃO

ALVARO BENEDITO TORRESAN, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de JABOTICABAL - SP, CERTIFICA que a presente certidão foi extraída do próprio original nos termos do artigo 19 parágrafo 1º da Lei 6.015/78, não havendo hipotecas ou quaisquer ônus reais, além dos constantes desta matrícula, ou ainda citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias gravando o imóvel. *****

Último ato: AV. 07

JABOTICABAL, 25 DE NOVEMBRO DE 2016

JOÃO CARLOS PEREIRA - ESCRIVENTE

***** VALORES COBRADOS *****

OFICIAL.....: 28,12

ESPED.....: 7,99

TRSP.....: 4,12

REGISTRO CIVIL.....: 1,48

TRIB. JUST.....: 1,93

IMPOSTO MUNICIPAL.....: 0,56

MINISTÉRIO PÚBLICO.....: 1,35

TOTAL.....: R\$ 45,55

Relação nº 222/2016

Pedido nº 109967

Emitida às 11:05:54

VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS

Para efeitos exclusivamente

Notariais. Item 15, "c", cap.

XIV das Normas de Serviço.

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE JABOTICABAL - ESTADO DE SÃO PAULO

Álvaro Benedito Torrezan
OFICIAL MATRÍCULA Nº 24580 - PÁGINA 001 DE 004

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

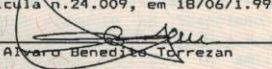
MATRÍCULA Nº 24.580 FOLHA -1-

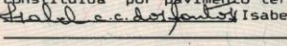
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JABOTICABAL - S. P.
Jaboticabal 18 de junho de 1996

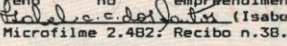
IMÓVEL: O LOTE 29 DA QUADRA 02, DO LOTEAMENTO "RESIDENCIAL ROYAL PARK", situado nesta cidade e comarca de Jaboticabal, com frente para a Rua D, onde mede 12,00 metros, pelo lado direito mede 30,00 metros, confrontando com o lote 30, pelo lado esquerdo mede 30,00 metros, confrontando com o lote 28, e nos fundos mede 12,00 metros, confrontando com o lote 46, encerrando 360,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: THEREZA MANDELA FERREIRA, RG 4.366.478, CPF 459.207.888/87, brasileira, empresária, divorciada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua São Sebastião n.639.

REGISTRO ANTERIOR: Registro n.01, na matrícula n.24.009, de 13/07/1.995 e Loteamento registrado sob n.04, na matrícula n.24.009, em 18/06/1.996.

O Oficial: 
Álvaro Benedito Torrezan

AV.01/24.580 - Em 18 de junho de 1.996. Restrições Urbanísticas. Restrições impostas pela Municipalidade: O imóvel desta matrícula tem destinação residencial, vedação de desmembramento, assim como vedação de construção de mais de uma residência. Restrições impostas pela Loteadora: a) qualquer edificação ou construção possuirá no mínimo 150,00 metros quadrados de área construída; b) O(s,a,as) comprador (es,a,as) se obrigam a edificarem no terreno respeitando um recuo de 5,00 metros, sendo 3,00 metros da legislação municipal e 2,00 metros, na frente, que se destina a jardim, sendo vedado em referido recuo de 2,00 metros a colocação de cercas, tapumes, valas ou qualquer outro tipo de tapume divisorio ou fechamento; c) A calçada será constituída apenas de uma passarela central de 1,00 metro, devendo o restante da calçada ser preenchido por grama natural; d) Será permitido a edificação de residência constituída por pavimento térreo e um superior. A Escrevente Autorizada:  Isabel Christina C. dos Santos).

AV.02/24.580 - Em 14 de novembro de 1.996. Alteração das restrições urbanísticas impostas pela loteadora. Pelo requerimento datado de 20 de agosto de 1.996, Thereza Mandela Ferreira, alterou as restrições urbanísticas por ela imposta ao loteamento denominado "Residencial Royal Park", constantes das letras "a" e "b" da AV.01 supra, a saber: a) qualquer edificação ou construção possuirá no mínimo 120,00 metros quadrados de área construída; b) O(s,a,as) comprador (es,a,as) se obriga(m) a edificar(em) no terreno respeitando um recuo de 5,00 metros, sendo 3,00 metros da legislação municipal e 2,00 metros, na frente, que se destina a jardim, sendo vedado em referido recuo de 2,00 metros a colocação de cercas, tapumes, valas ou qualquer outro tipo de tapume divisorio ou fechamento, bem como a edificação de garagem ou qualquer tipo de construção. Fica desde já esclarecido que no recuo de três metros da legislação municipal, poderá ser edificada garagem, desde que aceite pela Secretaria de Obras do Município de Jaboticabal, sendo que o(s,a,as) comprador (es,a,as) se compromete(m) a apresentar a vendedora cópia do respectivo projeto de construção. Inseriu ainda, dispositivo para futura abertura de Associação dos Moradores, a saber: Fica esclarecido que o loteamento será totalmente fechado, obrigando-se o(s,a,as) comprador(es,a,as) a formalizar(em) juntamente com a vendedora a abertura de personalidade jurídica da associação que cuidará dos interesses e moradores do Residencial Royal Park, arcando cada titular de lote ou residência no empreendimento, com sua respectiva cota no rateio das despesas do residencial, de acordo com seu coeficiente de participação de área de terreno no empreendimento. A Escrevente Autorizada:  Isabel Christina C. dos Santos). Guia n.218/96. Microfilme 2.482. Recibo n.38.974. Protocolo n. 68.598, de 14/11/1.996.

segue no verso

Av. Major Novaes, 535 - Centro - Jaboticabal/SP - CEP: 14870-080
Fone/Fax: (16) 3202-3015 - e-mail: ri.jaboticabal@terra.com.br

 João Carlos Pereira
Escrevente / R.I.

12007-1-AA 062673

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Cartório de Jaboticabal - SP

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

MATRÍCULA N.º 24580 - PÁGINA 002 DE 004

MATRÍCULA N.º 24.580 FOLHA -01- VERSO

AV.03/24.580 - Jaboticabal, 03 de abril de 1.997.-
Pelo requerimento de 20 de março de 1.997, Thereza Manoela Ferreira, alterou as restrições urbanísticas por ela impostas aos futuros adquirentes dos lotes do loteamento **RESIDENCIAL ROYAL PARK**, a saber:- 1) Restrição de área mínima consignada na cláusula décima primeira - Parágrafo Único - Letra "A", que passa ter a seguinte redação:- "A) Qualquer edificação ou construção no (s) lote (s) objeto do presente contrato, possuirá no mínimo 100,00 metros quadrados de área construída". 2) Excluiu o dispositivo para futura abertura de Associação dos Moradores, consignada na cláusula décima nona. A Escrevente Autorizada: Isabel Cristina C. dos Santos (Isabel Christina C. dos Santos) Guia n. 62/97 - Microfilme n. 2.573 - Recibo n. 39.747 - Protocolo n. 69.360 de 01/04/97.-

AV.04/24.580 - Em 19 de setembro de 2.002 - CADASTRO.
Conforme Notificação de Lançamento do I.F.T.U., do exercício de 2.002, o imóvel está cadastrado sob nº 01.02.0178.00009.03. O Escrevente Autorizado: Alex Ijanc' Fernandes.

R.05/24.580 - Em 19 de setembro de 2.002 - DAÇÃO EM PAGAMENTO.
Prenotação n. 85.971, de 17/09/2.002.
Pela escritura lavrada às fls. 257/268, do livro n. 454, em 17 de julho de 2.002, no 2º Tabelião de Notas desta cidade, Thereza Manoela Ferreira, professora, já qualificada, transmitiu a título de ação em pagamento, a **CEM - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede e foro nesta cidade e Comarca de Jaboticabal, na Avenida Carlos Berchieri, nº 870, centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.759.947/0001-35, o imóvel desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$882,00 (oitocentos e oitenta e dois reais). Valor Venal Atualizado: R\$2.275,20. O Escrevente Autorizado: Alex Ijanc' Fernandes. Guia n. 177/02.

AV.06/24.580 - Em 03 de agosto de 2006 - Atualização de denominação de via pública.
Conforme Lei Municipal nº 2.512, de 26/11/1996, a Rua D, passou a denominar-se RUA ANGELO ZEVIANI. O Escrevente Autorizado: Alex Ijanc' Fernandes.

R.07/24.580 - Em 03 de agosto de 2006 - VENDA E COMPRA.
Prenotação nº 98.592, de 31/07/2006.
Pela escritura lavrada às fls. 225/227, do livro nº 457, em 03 de fevereiro de 2003, no 2º Tabelião de Notas desta cidade, **Cem Empreendimentos Imobiliários Ltda**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$4.000,00 (Quatro mil reais), a **ANDERSON CARNIO**, RG nº 12.516.911-5-SSP/SP, CPF nº 090.358.118/36, zootecnista, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **EUNICE MENDES DA SILVA CARNIO**, RG nº 19.361.577-0-SSP/SP, CPF nº 109.091.388/50, comerciante, ambos brasileiros, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Castro Alves, nº 646, Centro. O Escrevente Autorizado: Alex Ijanc' Fernandes. Guia nº 146/06.

R.08/24.580 - Em 10 de novembro de 2006 - VENDA E COMPRA.
Prenotação nº 99.665, de 19/11/2006.
Pela escritura lavrada às páginas 226/228, do livro nº 477, em 19 de novembro de 2006, no 2º Tabelião de Notas desta cidade, **Anderson Carnio**, aviador, e sua mulher **Eunice Mendes da Silva Carnio**, já qualificados, segue às fls. 02

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE JABOTICABAL - ESTADO DE SÃO PAULO
Álvaro Benedito Torrezan
OFICIAL MATRÍCULA Nº 24580 - PÁGINA 003 DE 004

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
MATRÍCULA Nº 24.580 FOLHA 02
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

venderam o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$4.000,00 (Quatro mil reais), a RONALDO GARCIA DA SILVA GIRIO, RG nº 22.237.775-6-SSP/SP, CPF nº 253.737.248/40, comprador, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com JULIANA MARCONATO GIRIO, RG nº 29.102.540-7-SSP/SP, CPF nº 291.938-878/92, estudante, ambos brasileiros, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Manoel F. Batista, nº 77. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Guia nº 211/06.

AV.09/24.580 - Em 09 de junho de 2016 - Distribuição de Ação de Execução de Título Extrajudicial. Pelo requerimento datado de 25 de maio de 2016 e Certidão do Juízo de Direito da 4ª Vara desta Comarca, expedida em 25 de maio de 2016, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, é feita esta averbação para constar que foi distribuída no dia 20/04/2016 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, à 4ª Vara desta Comarca, processo nº 1001799-08.2016.8.26.0291, em que são partes como exequente Banicred Fomento Mercantil Ltda, CNPJ/MF nº 06.995.805/0001-07, e como executados Ronaldo Garcia da Silva Girio e Juliana Marconato Girio, já qualificados, José Augusto Marconato, CPF nº 979.617.448/00, Wania Maria Beutler Marconato, CPF nº 167.071.108/02, e Rafael Beutler Marconato, CPF nº 310.363.678/43, cujo valor da causa é de R\$219.370,84 (duzentos e dezenove mil, trezentos e setenta reais e oitenta e um centavos). O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior). Relação nº 106/16 - Prenotação nº 150.967, de 06/06/2016.

CERTIDÃO
ÁLVARO BENEDITO TORREZAN, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de JABOTICABAL - SP., CERTIFICA que a presente certidão foi extraída do próprio original nos termos do artigo 19 parágrafo 1º da Lei 6.015/73, não havendo hipotecas ou quaisquer ônus reais, além dos constantes desta matrícula, ou ainda citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias gravando o imóvel. *****
Último ato: AV. 09

JABOTICABAL, 25 DE NOVEMBRO DE 2016
JOÃO CARLOS PEREIRA - ESCRIVENTE

***** VALORES CORRADOS *****
OFICIAL.....: 28,12
ESTADO.....: 7,99
IPESF.....: 4,12
REGISTRO CIVIL.....: 1,48
TRIB. JUST.....: 1,93
IMPOSTO MUNICIPAL.....: 0,56
MINISTÉRIO PÚBLICO.....: 1,35
T O T A L.....: R\$ 45,55
Relação nº 222/2016
Pedido nº 105967
Emitida às 11:06:20

VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS
Para efeitos exclusivamente
Notariais. Item 15, "c", cap.
XIV das Normas de Serviço.

Av. Major Novaes, 535 - Centro - Jaboticabal/SP - CEP: 14870-080
Fone/Fax: (16) 3202-3015 - e-mail: ri.jaboticabal@terra.com.br

12007-1-AA 062674



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

6 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel de uso residencial localiza-se na Rua Ângelo Zeviani nº 90, no Residencial Royal Parque, Município de Jaboticabal – SP, CEP 14890-094.

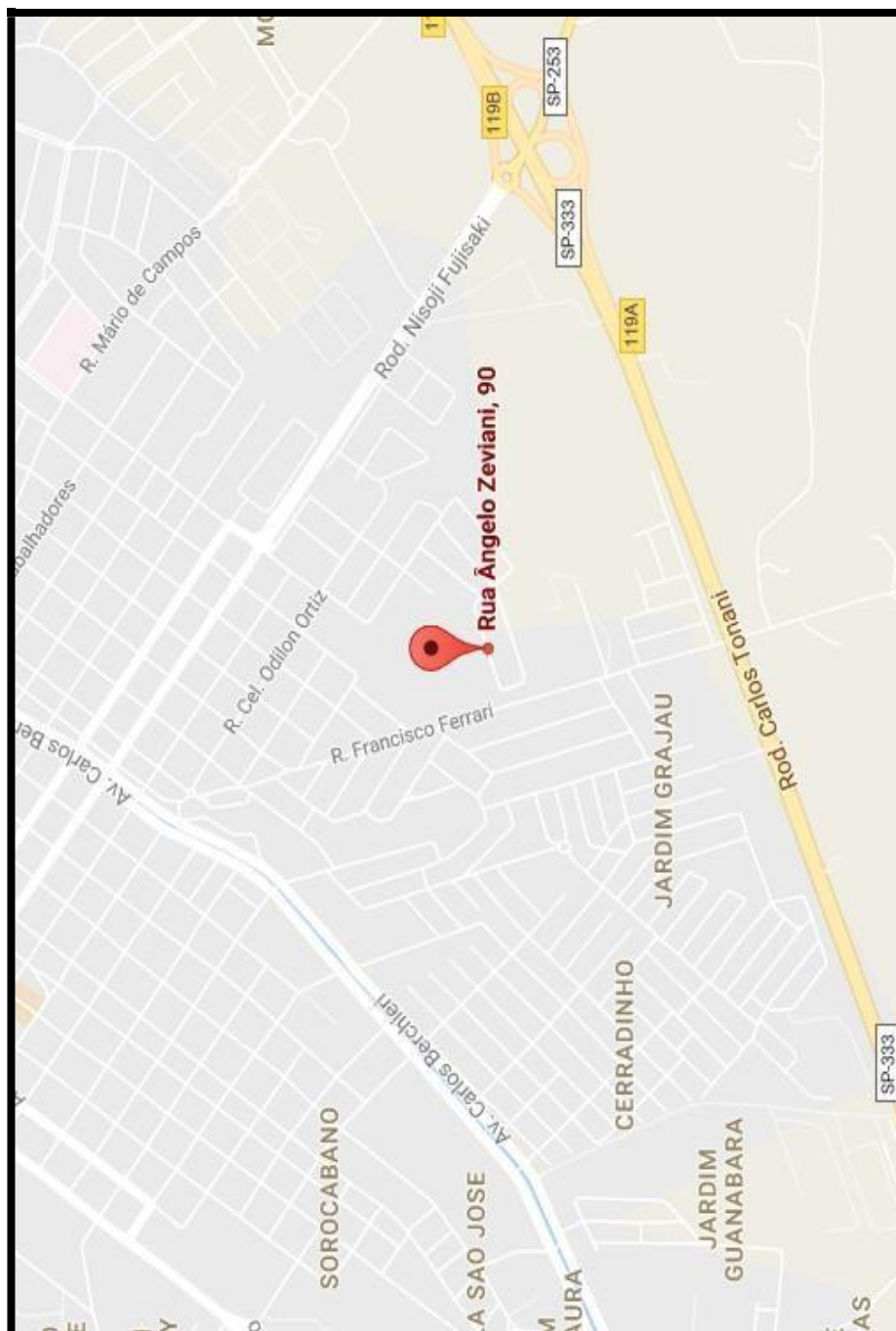
Dista cerca de 1,5 Km da Rodoviária de Jaboticabal e 1 Km da Rodovia Nisoji Fujisaki.

Destaca-se nas proximidades, além da Rodoviária de Jaboticabal, a Rodovia Brigadeiro Faria Lima e a Rodovia Carlos Tonani.

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



14/54

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

VISTA AÉREA DA REGIÃO



15/54

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

7 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial de alto padrão, do tipo casa isolada, edificado em concreto armado e alvenaria, com localização em área nobre da cidade de Jaboticabal.

Seu terreno se apresenta com topografia plana e ao nível do logradouro, com formato aproximadamente retangular, medindo 24 metros de frente por aproximadamente 30 metros de profundidade, e encerrando a **área de terreno de 720 m²**.

Sua construção possui a seguinte distribuição interna:

Térreo:

Piscina, jardim com viveiro, garagem para 5 automóveis, cozinha e 2 WC's, sala de ginástica, salão social de entrada, sala de jantar, sala de vídeo, sala de almoço, (copa) cozinha, despensa e lavanderia e 1 suíte.

Superior:

Possui 2 suítes e 1 closet.

Sua área total construída é de 274 m².

Obs.: As informações acima de área de terreno e área construída foram extraídas do IPTU.

16/54

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

FACHADA DO IMÓVEL





RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

RUA ÂNGELO ZEVIANI





RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

RUA ÂNGELO ZEVIANI





RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPETOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

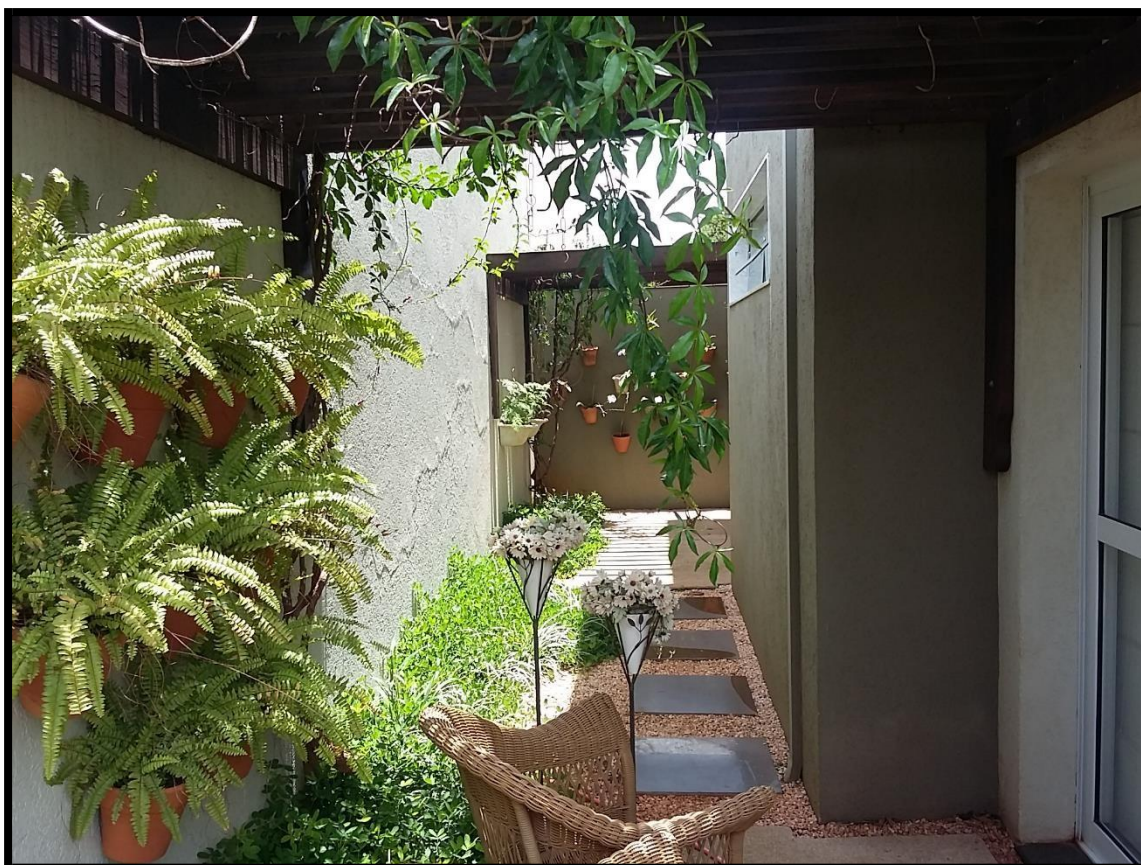
ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

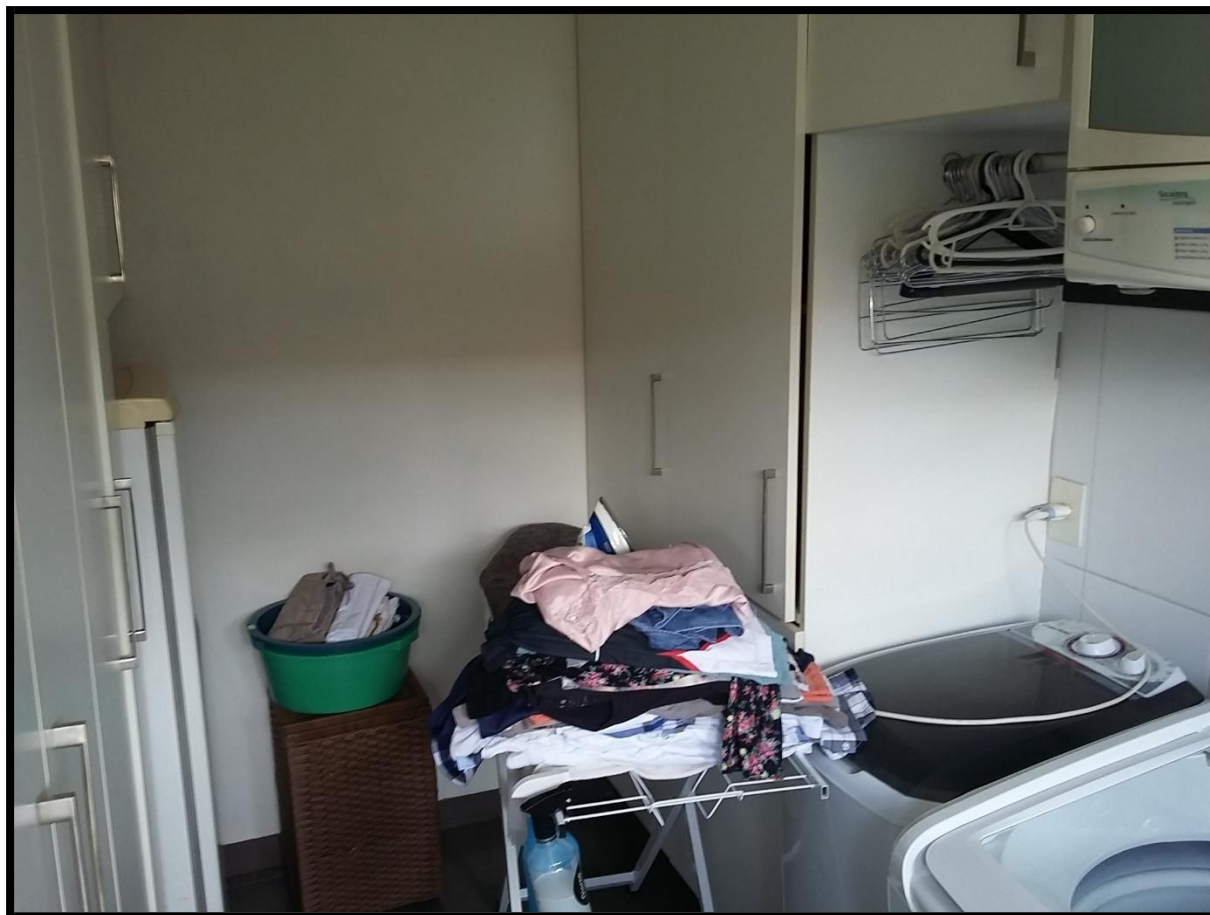
ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

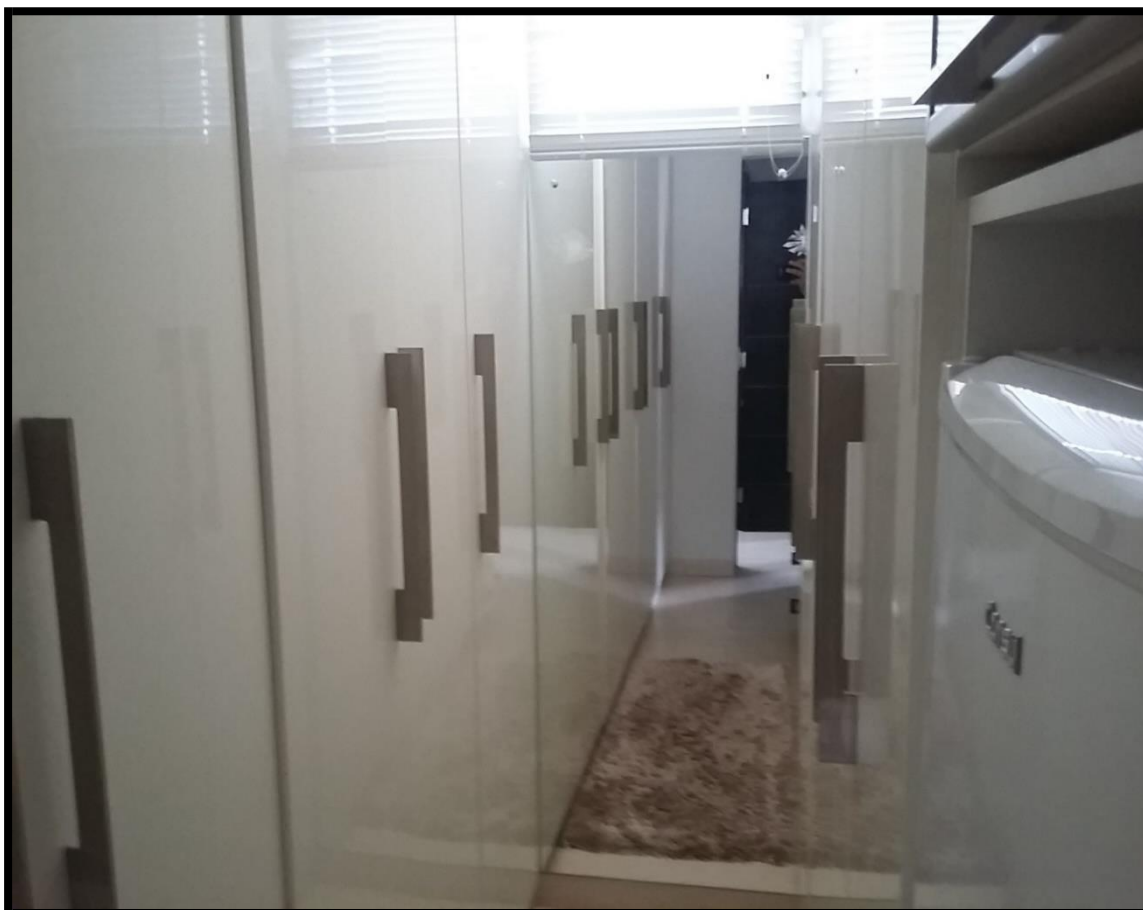
ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

8 - RESUMO DE ÁREAS

ITEM	ÁREA
Área Total de Terreno	720,00 m ²
Área Total Construída	274,00 m ²

*Obs.: Para efeito de avaliação será considerada a **Área Total Construída de 274,00 m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário. Sendo que atualmente o imóvel encontra-se acabado, com sua estrutura de alvenaria toda construída.*

9 - ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área construída do imóvel, conforme relação abaixo:

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ELEMENTO 01

Distância: 800 metros

Endereço: Avenida Amador Zardim, 212 - Jardim Eldorado

Área terreno: 936 m²

Área construída: 358 m²

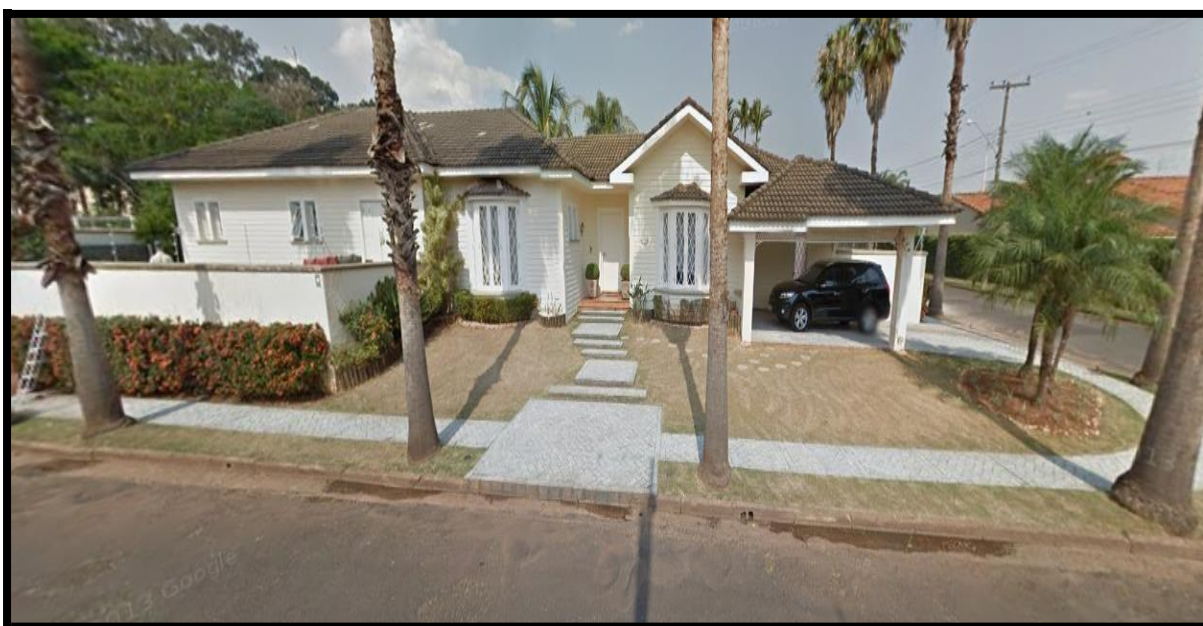
Preço em Oferta: R\$2.200.000,00

3 dormitórios, sendo 3 suítes

5 banheiros

5 vagas de garagem

Fonte: Nosralla Negócios Imobiliários - CRECI 15148-J Tel.: (16) 3512-6121



Anúncio: <http://nosrallaimoveis.com.br/index.php?page=4&Codigo=389900>

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ELEMENTO 02

Distância: 800 metros

Endereço: Alameda Leonardo Marino dos Santos, 31 - Cidade Alta

Área terreno: 1950 m²

Área construída: 334 m²

Preço em Oferta: R\$2.100.000,00

4 quartos, sendo 2 suítes

6 banheiros

5 vagas de garagem

Fonte: Nosralla Negócios Imobiliários - CRECI 15148-J Tel.: (16) 3512-6121



Anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-cidade-alta-bairros-jaboticabal-com-garagem-334m2-venda-RS2100000-id-73295381/>

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ELEMENTO 03

Distância: 900 metros

Endereço: Alameda Tapajós, 128 - Cidade Alta

Área terreno: 1.860 m²

Área construída: 278 m²

Preço em Oferta: R\$1.400.000,00

3 quartos sendo 1 suíte

4 banheiros

3 vagas de garagem Piscina, Jardim

Fonte: Nosralla Negócios Imobiliários - CRECI 15148-J Tel.: (16) 3512-6121



Anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-alta-bairros-jaboticabal-com-garagem-278m2-venda-RS1400000-id-73295340/>

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ELEMENTO 04

Distância: 1,9 km

Endereço: Alameda Rafael Linardi, 341 - Jardim Morumbi

Área terreno: 416 m²

Área construída: 306 m²

Preço em Oferta: R\$ 850.000,00

2 suítes

2 salas

4 banheiros

6 vagas de garagem

Fonte: Corretora Érica Daquila CRECI: 146679-F Tel.: (16) 99758-5900



Anúncio: <http://www.ericacorretora.com.br/imovel/260563/casa-venda-jaboticabal-sp-jardim-morumbi>

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ELEMENTO 05

Distância: 1,6 km

Endereço: Rua dos Trabalhadores, 846 - Nova Jaboticabal

Área terreno: 1512 m²

Área construída: 850 m²

Preço em Oferta: R\$ 2.300.000,00

3 dormitórios, sendo 3 suítes

9 banheiros

4 vagas de garagem Sala de jogos

Sala de Jantar

Piscina, Churrasqueira, Jardim

Fonte: Nosralla Negócios Imobiliários - CRECI 15148-J Tel.: (16) 3512-6121



Anuncio: <http://nosrallaimoveis.com.br/index.php?page=4&Codigo=384900&transacao=>

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ELEMENTO 06

Distância: 2,4 km

Endereço: Avenida Caetano Merlino, 621 - Jardim S. Marcos I

Área terreno: 480 m²

Área construída: 250 m²

Preço em Oferta: R\$ 650.000,00

3 suítes

4 banheiros

3 vagas

Piscina

Fonte: Corretora Érica Daquila CRECI: 146679-F Tel.: (16) 99758-5900



Anúncio: <http://www.ericacorretora.com.br/imovel/209939/casa-venda-jaboticabal-sp-jardim-sao-marcos-i>

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

ELEMENTO 07

Distância: 2,3 km

Endereço: Rua Gino Belodi, 152 - Jardim Santa Rita

Área terreno: 420 M²

Área construída: 416 m²

Preço em Oferta: R\$850.000,00

4 quartos, sendo 2 suítes

5 banheiros

3 vagas de garagem

Fonte: Nosralla Negócios Imobiliários - CRECI 15148-J Tel.: (16) 3512-6121



Anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-santa-rita-bairros-jaboticabal-com-garagem-416m2-venda-RS850000-id-73295002/>

50/54

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

10 - TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO R\$ / m ²
01	R\$2.200.000,00	0,90	R\$1.980.000,00	358 m ²	5.530
02	R\$2.100.000,00	0,90	R\$1.890.000,00	334 m ²	5.658
03	R\$1.400.000,00	0,90	R\$1.260.000,00	278 m ²	4.532
04	R\$850.000,00	0,90	R\$765.000,00	306 m ²	2.500
05	R\$2.300.000,00	0,90	R\$2.070.000,00	850 m ²	2.435
06	R\$650.000,00	0,90	R\$585.000,00	250 m ²	2.340
07	R\$850.000,00	0,90	R\$765.000,00	416 m ²	1.838

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

11 - INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

A média aritmética simples dos preços tratados por m² de área de construída dos treze elementos de referência em oferta resulta em R\$3.547 / m².

RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

No entanto, sobre a média acima, se faz necessário aplicar um intervalo de discrepância de 30% para expurgar os elementos acima e abaixo desse percentual, como demonstrado abaixo:

- $R\$3.547 / m^2 \times 1,30 = R\$4.611 / m^2$ (Limite Máximo)
- $R\$3.547 / m^2 \times 0,70 = R\$2.483 / m^2$ (Limite Mínimo)

Desta forma, deve-se excluir os elementos de referência acima do limite máximo (elementos 01 e 02) e os elementos de referência abaixo do limite mínimo (05, 06 e 07), o que resulta em nova média aritmética tratada de $R\$3.516 / m^2$.

Portanto, o resultado será:

274 m² (área total de construção)
x $R\$3.516 / m^2$ (preço médio tratado por m²)
= R\$ 963.384,00
ou
R\$ 960.000,00 por arredondamento de mercado



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

12 - AVALIAÇÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Extrajudicial de Avaliação de Imóvel, Rua Ângelo Zeviani nº 90, no Residencial Royal Parque, Município de Jaboticabal – SP, CEP 14890-094, pode ser **AVALIADO**:

a) Valor de Mercado para Comercialização (Venda á Vista):

R\$960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais)

b) Valor de Venda por Liquidação Forçada:

R\$720.000,00 (setecentos mil reais)



RIALBRI PARTICIPAÇÕES

Perícias em Avaliações Patrimoniais

13 - ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO, Perito Avaliador de Imóveis, inscrito no CNAI sob nº 12.006, assina e certifica este Parecer Técnico, contendo 54 (cinquenta e quatro) páginas, elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 25 de novembro de 2016

Ricardo Albuquerque Ribeiro

Perito Judicial e Extrajudicial

CNAI 12.006 - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis