

MAGALHÃES IMÓVEIS

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS – AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

CRECI 15.175 – FONE: (19) 9126.9125 – 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Destina-se o presente laudo a atribuição do valor de mercado dos bens imóveis da empresa falida Industria e Comercio de Material de Construção Padovan Ltda, localizados nesta cidade de São João da Boa Vista-SP, conforme descrição seguinte:

I - DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO REGISTRO IMOBILIÁRIO - IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 24.589, LIVRO 2-DS, DO CRI LOCAL:

REGISTRO GERAL
LIVRO 2-DS.

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Bel. Ladislau Asturiano Filho - Serventuário
SÃO JOÃO DA BOA VISTA ESTADO DE SÃO PAULO

199
ANO 1987.

MATRÍCULA nº24.589. (Vinte e quatro mil, quinhentos e oitenta e nove). São João da Boa Vista, 21 de dezembro de 1987.

IMÓVEL: UM TERRENO constituído por parte do lote nº01 (um), situado no prolongamento da Vila Brasil, Bairro do Nascimento, em zona urbana desta cidade, medindo 10,83 ms. (dez metros e oitenta e três centímetros) de frente; 10,80 ms. (dez metros e oitenta centímetros) nos fundos; -- 53,04 ms. (cinquenta e três metros e quatro centímetros) do lado direito e 52,84 ms. (cinquenta e dois metros e oitenta e quatro centímetros) do lado esquerdo, confrontando pela frente com a RUA HENRIQUE MARTARELO, do lado direito com Agenor Silva, proprietário do lote nº02, e com a RUA SALOMÃO ELIAS, do lado esquerdo. Dito imóvel encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal local sob nº11.039.0210. Proprietária: MARIA FRANCISCA DE ANDRADE FERREIRA LIER, brasileira, viúva, professora, RG nº6.789.731-SSP-SP e inscrita no CPF sob nº143.776.598-00, residente e domiciliada na cidade de São Paulo-SP, à rua Vitorino de Moraes nº422, na Chác. Santo Antonio. Título Aquisitivo: Reg. número - 3/M-874 do livro 2-D, deste Cartório. O Escrevente Autorizado: --- (Edelson Geremias Pinto). tnf.

Ao imóvel ora descrito, foi feita uma anexação de área, esta objeto da Matrícula n. 33.434, Livro 2, CRI local, abaixo copiada:

MAGALHÃES IMÓVEIS

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS – AVALIAÇÕES – PERÍCIAS

CRECI 15.175 – FONE: (19) 9126.9125 – 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

33434

Bel. Ladislau Asturiano Filho

Serventuário

LIVRO 2

SAO JOAO DA BOA VISTA -- ESTADO DE SAO PAULO

ANO 1.994.

MATRICULA n. 33.434. (Trinta e três mil, quatrocentos e trinta e quatro). SÃO JOÃO da Boa Vista, 12 de abril de 1.994.

IMÓVEL: UM TERRENO identificado por LOTE 2-B, no lugar denominado Prolongamento da Vila Brasil, em zona urbana desta cidade de São João da Boa Vista, com a área de 291,60 m². (duzentos e noventa e um metros e sessenta centímetros quadrados), medindo 10,66 ms. (dez metros e sessenta e seis centímetros) na face que confronta com o lote 2-A; 10,80 ms. (dez metros e oitenta centímetros) nos fundos, confrontando com propriedade de Industria e Comércio de Material de Construção Padovan Ltda.; do lado direito, de quem do lote 2-A olha para o imóvel, mede 26,02 ms. (vinte e seis metros e dois centímetros), confrontando com o lote três, de propriedade de Neide Pires Elias; e do lado esquerdo, na mesma posição, mede 26,30 ms. (vinte e seis metros e trinta centímetros), confrontando com o lote um (01), de propriedade de Maria Francisca Andrade Leir; cujo imóvel destina-se a anexação ao imóvel de propriedade da firma Industria e Comércio de Material de Construção Padovan Ltda., matriculado neste Cartório sob n. 19.758 do livro 2. Dito imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob n. 14.0003.0304. == Proprietários: **JOAO VIEIRA NETO**, motorista, portador da CIRG n. 5.692.653-SSP-SP e inscrito no CPF sob n. 407.160.588-04, e sua mulher **LEONICE DA COSTA VIEIRA**, do lar, portadora da CIRG n. 26.187.133-SSP-SP e CIC comum ao casal, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Ten. Alberto Mendes Júnior n. 106. == Título Aquisitivo: Registro 1/ M-31.409 do livro 2, em data de 18 de novembro de 1.993, deste Cartório, (aquisição feita em 22/04/1993, pelo valor de Cr\$3.278.926,64, padrão da época, em área maior de 583,20 m²). A presente matrícula foi aberta nos termos do item 45, letra "a", Seção II, Cap. XX, das NSECGJ. O Escrevente Autorizado: (Edelson Geremias Pinto).

- DAS PECULIARIDADES DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel urbano, de desenho irregular, na esquina das Ruas Henrique Martarelo e Rua Lamesa, no Bairro Vila Brasil, desta cidade.

O terreno é cortado ao fundo por um córrego urbano perene, e encontra-se fechado por muros pelo lado esquerdo de quem da Rua Henrique Martarelo olha para o imóvel, e por cerca de arame pelo lado direito, no mesmo sentido, contendo ainda um rancho nos fundos, construído à margem do córrego, e em péssimo estado de conservação, parcialmente danificado.

MAGALHÃES IMÓVEIS

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS – AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

CRECI 15.175 – FONE: (19) 9126.9125 – 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

1299

Conforme consta do cadastro de Prefeitura Municipal, de n. 14-3-304-1, o terreno mede 1.146,81 metros quadrados de área total, já constando anexação, e não consta qualquer construção cadastrada.

O imóvel possui ótima localização, tem toda a infra-estrutura publica necessária e rua asfaltada, porém, é bastante desvalorizado tendo em vista o grau de aproveitamento do terreno, vez que faz divisa com um córrego perene e por isso possui uma grande área com restrição de ocupação, inclusive o próprio rancho existente no imóvel encontra-se em situação irregular.

- FOTOS:



Frente

Handwritten signature or initials in blue ink.

MAGALHÃES IMÓVEIS

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS – AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

CRECI 15.175 – FONE: (19) 9126.9125 – 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

1300



Fundos – córrego



Fundos – rancho na margem do córrego

MAGALHÃES IMÓVEIS

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS – AVALIAÇÕES – PERÍCIAS

CRECI 15.175 – FONE: (19) 9126.9125 – 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

- DO VALOR DA AVALIAÇÃO:

Considerando todas as particularidades do imóvel, como metragem, topografia, possibilidade de utilização da área, e notadamente a sua localização, bem como os valores atuais do mercado imobiliário, conforme pesquisas realizadas, avalio o imóvel em R\$ 149.000,00 (cento e quarenta e nove mil reais).

II - DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO REGISTRO IMOBILIÁRIO - IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 19.759, LIVRO 2-CT, DO CRI LOCAL:

REGISTRO GERAL CERTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E BENS

LIVRO 2-CT

Bel. Ladislau Aristiano Filho - Setecentista
SAO JOAO DA BOA VISTA - ESTADO DE SAO PAULO

169

ANO 1.985

MATRÍCULA nº 19.759. (Dezenove mil, setecentês e cinquenta e nove). São João da Boa Vista, 23 de Janeiro de 1.985.

IMÓVEL:- UM TERRENO desmembrado da Chácara constituída pelo lote nº 08 (oito), da quadra "E", do loteamento Chácara São Marcos, situada em terras da Antiga Fazenda Córrego Fundo ou Chácara dos Nascimento, desta cidade, zona urbana, encravado nos fundos, de forma quase triangular, medindo de um lado, onde confronta com o adquirente Dr. Ari Pires de Aguiar, 27,50ms. (vinte e sete metros e cinquenta centímetros de outro lado, confrontando com os transmitentes onofre Tavares, 29,00ms. (vinte e nove metros), e de outro lado, com o Córrego Fundo, 12,00ms. (doze metros), sem qualquer benfeitoria. Dito imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob nº 1400030400010 0-4.- PROPRIETÁRIOS:- Dr. ARI PIRES DE AGUIAR, e sua mulher dona Wata sena Gomes Lourenço de Aguiar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente a lei nº 6.515/77, ele advogado, inscrito no OAB/SP sob nº 16.679, ela professora, portadores das Cédulas de Identidade Rg nºs 2.112.653-SP e 2.118.830-SP, inscritos no CPF sob nºs 014.774.988-34 e 775.512.908-00, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Teófilo de Andrade 671. Título Aquisitivo:- Registro nº 51.841 do livro 3-BD, deste Certório. O Escrevente Autorizado, Amakop, (José Antonio Mourão).

Ao imóvel ora descrito, foi feita uma anexação de área, esta objeto da Matrícula n. 32.667, Livro 2, CRI local, abaixo copiada:

MAGALHÃES IMÓVEIS

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS – AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

CRECI 15.175 – FONE: (19) 9126.9125 – 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Bl. Lodislau Asturiano Filho

Serventuário

LIVRO 2

SÃO JOÃO DA BOA VISTA – ESTADO DE SÃO PAULO

ANO 1.993

32667

MATRICULA n. 32.667. (Trinta e dois mil, seiscentos e sessenta e sete). SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 20 de dezembro de 1.993.

IMÓVEL: UM TERRENO, constituído do LOTE 3-B, desdobrado do lote três (03), do Bairro dos Nascimento, no prolongamento da Vila Brasil, em zona urbana desta cidade de São João da Boa Vista, com a área de 282,66 m². (duzentos e oitenta e dois metros e sessenta e seis centímetros quadrados), medindo 10,66 ms. (dez metros e sessenta e seis centímetros), na face que confronta com o lote 3-A; 10,80 ms. (dez metros e oitenta e oitenta centímetros) nos fundos, confrontando com propriedade de Indústria e Comércio de Materiais de Construção Padovan Ltda.; do lado direito, de quem do lote 3-A, olha para o imóvel, mede 26,00 ms., confrontando com o lote quatro (04); e do lado esquerdo, mede 26,30 ms. (vinte e seis metros e trinta centímetros), confrontando com o lote dois (02); cujo imóvel destina-se a ANEXAÇÃO ao imóvel de propriedade da firma Indústria e Comércio de Materiais de Construção Padovan Ltda., cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob n. 1400303040000-4 e matriculado neste Cartório sob n. 19.758 do livro 2-CT. === Proprietária: **NEIDE PIRES ELIAS**, brasileira, viúva, do lar, filha de José Pires e de Olivia Berndt Pires, inscrita no CPF sob n. 068.563.048-03, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Josias Freire Santiago n. 320. === Título Aquisitivo: R.1/ M-32.117 do livro 2-Reg. Geral, deste Cartório, em data de 03/11/93, (Aquisição feita em 14 de novembro de 1.986, pelo valôr de Cz\$12.000,00, padrão da época). A presente matrícula foi aberta nos termos do item 45, letra "b", Seção II, Cap. XX, das NSECGJ. O Escrevente Autorizados (Edelson Geremias Pinto).

- DAS PECULIARIDADES DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel urbano, de desenho irregular, com frente para a Rua Lamesa, no Bairro Vila Brasil, desta cidade.

O terreno faz divisa com um córrego urbano perene, ao fundo, e encontra-se fechado por muros por todos os lados.

Possui duas edificações, sendo um escritório e um barracão para uso diverso, contudo, ambas as construções encontram-se abandonadas, sem nenhuma manutenção, e em péssimo estado de conservação. Inclusive ao que se percebeu quando da vistoria pericial, o imóvel está invadido por terceiro, desconhecido, que lá guarnece animais, charrete e alimento para os animais.

MAGALHÃES IMÓVEIS

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS – AVALIAÇÕES – PERÍCIAS

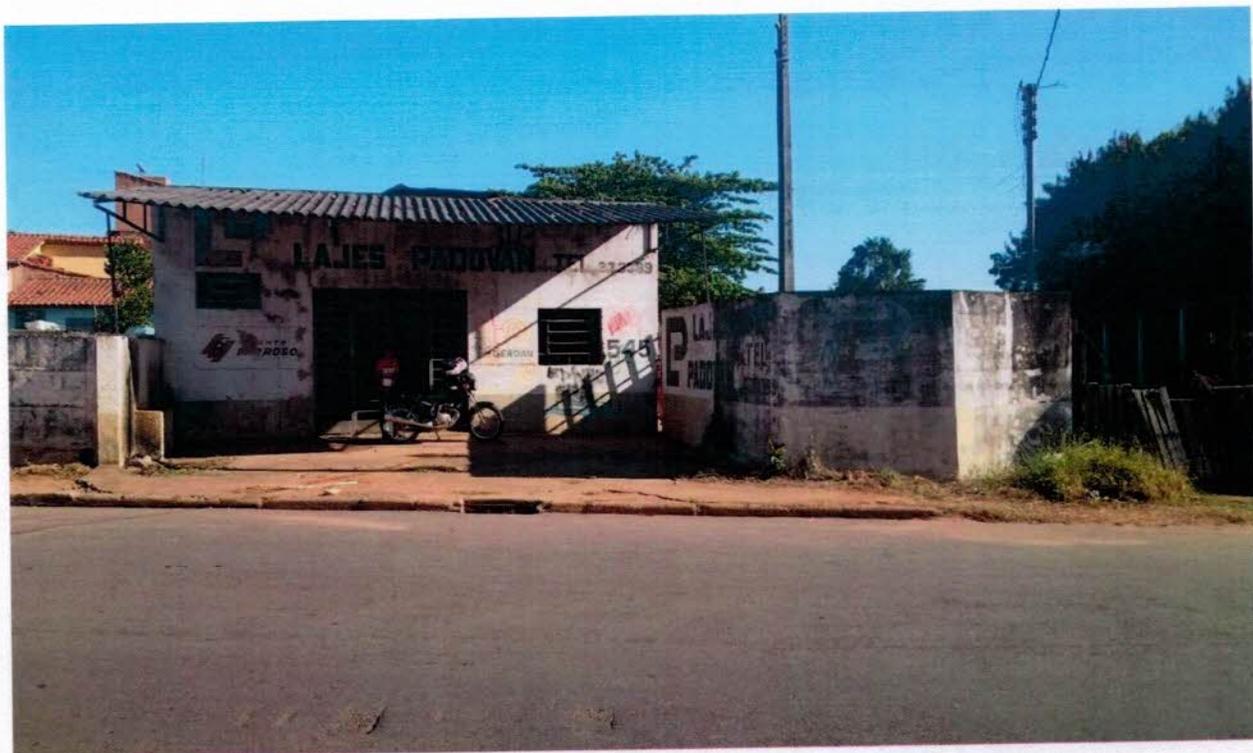
CRECI 15.175 – FONE: (19) 9126.9125 – 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

Conforme consta do cadastro de Prefeitura Municipal, de n. 14-3-400-1, o terreno mede 1.404,00 metros quadrados de área total, já constando anexação, e 585,12 metros quadrados de construção.

O imóvel possui ótima localização, tem toda a infra-estrutura publica necessária e rua asfaltada, porém, é bastante desvalorizado tendo em vista o grau de aproveitamento do terreno, vez que faz divisa com um córrego perene e por isso possui uma grande área com restrição de ocupação, inclusive os próprios edificações existentes no imóvel encontra-se em situação irregular, sendo impedida a sua ampliação e permitida somente reforma.

- FOTOS:



Frente

1303

1304

MAGALHÃES IMÓVEIS

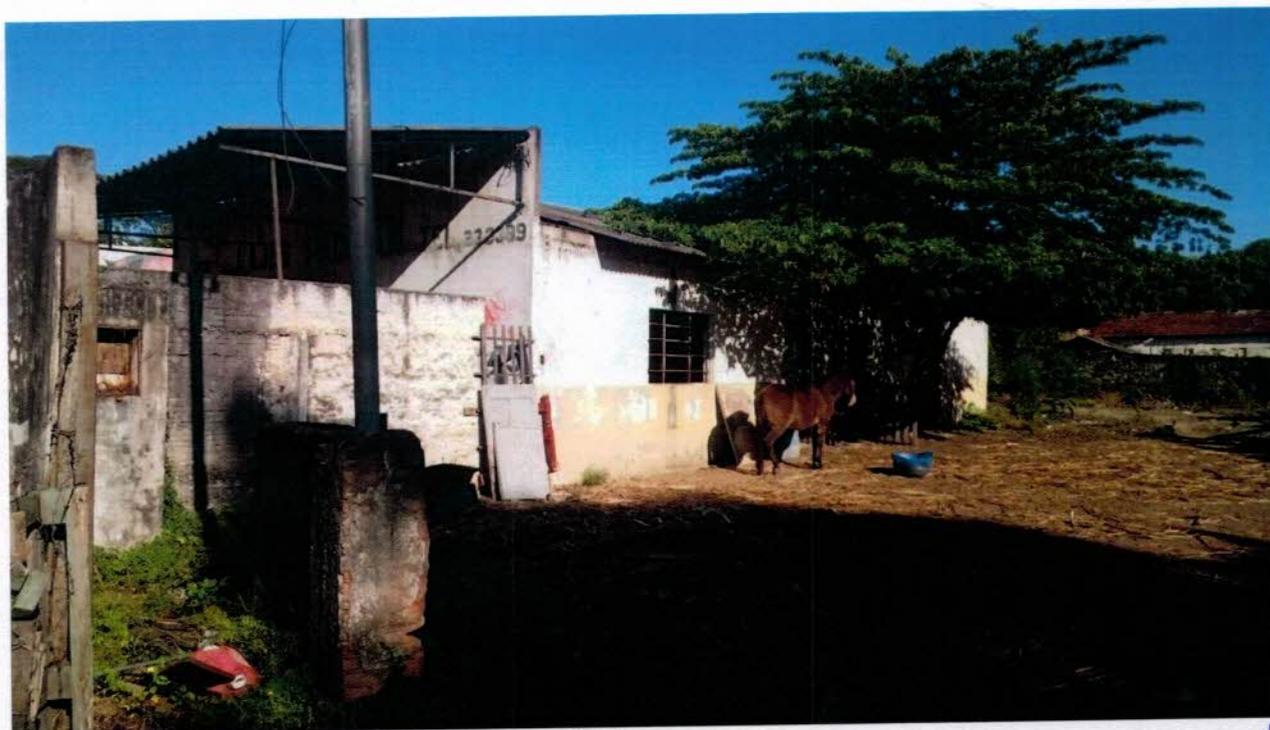
TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS – AVALIAÇÕES – PERÍCIAS

CRECI 15.175 – FONE: (19) 9126.9125 – 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP



Vista do interior do terreno – barracão



Vista do interior do terreno – escritório

MAGALHÃES IMÓVEIS

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS – AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

CRECI 15.175 – FONE: (19) 9126.9125 – 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

- DO VALOR DA AVALIAÇÃO:

Considerando todas as particularidades do imóvel, como metragem, topografia, possibilidade de utilização da área de terras, e notadamente a sua localização, bem como os valores atuais do mercado imobiliário, conforme pesquisas realizadas, avalio o imóvel em R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais).

III - INFORMAÇÕES PERTINENTES:

Há que se dizer, ainda, que diante das pesquisas realizadas pelo perito, este logrou a informação de que existe outro imóvel cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob o n. 13-3.320-1, também de propriedade da empresa falida, e que está encravado na área supra descrita, com frente para a Rua Lamesa, contendo a área total de 160,00 metros quadrados.

Todavia, esta área não foi objeto da avaliação, e não consta nenhum registro imobiliário no CRI local a respeito desse terreno.



MAGALHÃES IMÓVEIS

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS – AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

CRECI 15.175 – FONE: (19) 9126.9125 – 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

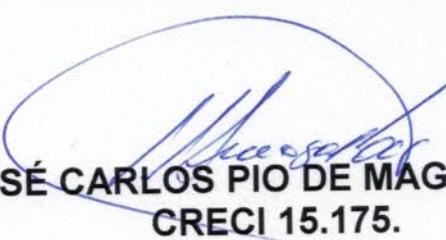
Conforme se verifica na imagem acima, pode-se identificar perfeitamente os imóveis objeto desta avaliação.

- A área delimitada na cor amarelo é o imóvel objeto da Matrícula n. 19.759, com a anexação da área objeto da Matrícula n. 32.667.
- A área delimitada na cor azul é o imóvel objeto da Matrícula n. 24.589, com a anexação da área objeto da Matrícula 33.434.
- A área delimitada em vermelho é objeto do cadastro municipal n. 14-3-320-1, da qual o perito não logrou angariar registro imobiliário.
- Por ultimo, na faixa delimitada na cor verde pode-se perceber a existência do córrego que divisa os imóveis e causa restrição ambiental de ocupação do solo.

IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Nada mais havendo a avaliar, é encerrado este laudo avaliatório, em dez laudas impressas somente no anverso, sendo esta última datada e assinada, esclarecendo este perito que se encontra à ordem e disposição do Juízo.

São João da Boa Vista-SP, 17 de Agosto de 2015.


JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES
CRECI 15.175.