956

RICARDO AUGUSTO PEREIRA ACRA, brasileiro, casado, perito avaliador judicial, residente e domiciliado nesta cidade, portador do RG nº 10.199.275 SSP/SP e CPF MF nº 051.873.428/51, avaliador judicial nomeado nos autos já referidos, vêm respeitosamente à presença de V. Exa., informar que, procedeu com todas as cautelas de estilo, a vistoria dos bens imóveis, ambos urbanos, os quais encontram-se **devidamente descritos às fls. 223 e 224**, para então após de, devidamente vistoriados "**in loco**", elaborar o presente e competente :

LAUDO PERICIAL E DE AVALIAÇÃO

Dos Bens Imóveis Urbanos :

1 : Uma Casa de Morada, situada nesta cidade e comarca de Batatais, deste estado, distrito e freguesia, à **Rua Cel. Joaquim Rosa, nº 514(quinhentos e quatorze)**, contendo nove cômodos e alpendre, sendo dois adaptados para comércio, em estado regular de conservação, edificada em terreno foreiro que mede enunciativamente 15,00m(quinze metros) de frente, por 34,50m(trinta e quatro metros e cinquenta centímetros) da frente aos fundos, por ambos os lados, e 15,00m(quinze metros) de largura nos fundos, fechado o terreno a muros e pela própria construção que é no alinhamento da rua, confrontando com Carlos de Agostini, sucessores de José Venturoso, com a citada rua e com quem mais de direito.

Do Registro Imobiliário / Cadastro Municipal :

Esse bem imóvel urbano em questão, é objeto da **matricula de nº 2.445**, Livro 02 RG., junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, e cadastrado junto a Prefeitura Municipal local, sob o **nº 01.010.790.052.001**, em nome de **Wanda Carvalho Coutinho e outros**.

Dos Proprietários :

Em consequência da matricula imobiliária supra noticiada, o "**Domínio Útil**" do mesmo, é de propriedade de **Wanda Carvalho Coutinho, seus filhos Nancy Coutinho, e outros**, e o "**Domínio Direto**", é de propriedade da **Municipalidade local**(vide Av. 2 – matricula imobiliária).

Da Localização :

Situa-se nesta cidade e comarca de Batatais, deste estado, distrito e freguesia, com frente para a já referida via pública, qual seja : Rua Cel. Joaquim Rosa, e ainda, no quadrilátero completado pelas demais vias públicas, quais seja : Rua Carlos Gomes, Praça Barão do Rio Branco, e Rua Afonso Pena, no Bairro Centro.

Das Características Gerais do Bem Imóvel Urbano :

957

Trata-se de uma **Casa de Morada**, com as características de tal, a qual é construída de tijolos, e coberta de telhas, do tipo cerâmica, do modelo "francesa", dentro das seguintes características : construída parcialmente no alinhamento predial, para par, da referida via pública, com duas janelas frontais, as quais são de madeira, um gradil frontal, de duas folhas, uma área interna livre, dando acesso a um alpendre, forro de pvc, áreas essas com piso de cerâmica, uma porta social, a qual é de ferro/vidro, dando acesso a uma sala de visita/tv, e ainda, dois quartos, cômodos esses forro de madeira, e piso de tábuas corridas, uma copa/cozinha, revestimento parcial em uma das paredes, uma pequeno corredor interno de circulação, o qual dá acesso a uma instalação sanitária, revestimento nas paredes, altura teto, sendo esses cômodos, piso de cerâmica e laje, aos fundos, uma varanda, madeiramento aparente, com destinação também à lavanderia, e ainda um cômodo, tido como sendo ½ água, madeiramento aparente, coberto com telhas do tipo Eternit, piso de concreto, um corredor externo de circulação, dando acesso ao quintal, parcialmente piso de concreto, e o restante, área permeável, e ainda, na lateral esquerda de quem da via pública olha para o imóvel, a construção de **Um Cômodo Comercial**, também construído de tijolos, e coberto de telhas, com vitrines frontais, blindex e gradil, uma porta, servindo como "de acesso", também de blindex, dando acesso a um salão, com algumas divisões internas, instalação sanitária, revestimento nas paredes, altura teto, piso de cerâmica, laje, e demais pequenas benfeitorias, dependências e acessórios, cujas construções possuem portas/portais variáveis entre madeira e blindex, esquadrias de ferro/vidro/blindex, cujo terreno é todo murado e de topografia plana.

De conformidade com a **F.C.I.(Ficha do Cadastro Imobiliário)**, expedida pela Prefeitura Municipal local, essa construção encerra a **área total construída de 187,87m2(cento e oitenta e sete metros quadrados e oitenta e sete centímetros quadrados)**.

Do Padrão / Estado de Conservação :

A construção aqui identifica como sendo "Casa de Morada", possui "baixo" padrão de construção, tendo em vista os materiais de acabamento na mesma assentados, e lapso temporal de construção, e encontra-se em "razoável" estado de uso e conservação, pois carece de reparos, os quais enquadram-se como sendo "simples/importantes", e finalmente pintura, mas em funcionamento, e a construção aqui identificada como sendo "Cômodo Comercial", enquadra-se como sendo de "muito bom" padrão de construção, tendo em vista os materiais de acabamento na mesma assentados, bem como lapso temporal de construção, e encontra-se em "muito bom" estado de uso, conservação e funcionamento, não necessitando de reparos.

Das Infraestruturas :

O mesmo é servido, sem exceção alguma, de todas as infraestruturas legalmente exigidas, bem como a pública em si, e as demais que o circundam, possuem pavimento, o qual é óra de bloquetes, e óra de asfalto.

Demais Considerações :

Todas as características físicas e atuais do bem imóvel urbano, já encontram-se no presente noticiadas, cuja construção é sólida, de razoável/boa divisão interna, muita embora, enquadra-se como sendo "antiga", de excelente localização dentro do conceito perímetro urbano" local, situando-se em meio à atividades básicas e essenciais à rotina diária

958

de qualquer família, de situação mista, ou seja : comercial/residencial, não possuindo em suas imediações, atividades incômodas e/ou poluentes, e finalmente, enquadra-se no meio imobiliário local/atual, como sendo de "razoável/fácil liquidez".

2 : Um Prédio Residencial, situado nesta cidade e comarca de Batatais, deste estado, distrito e freguesia, à **Rua Dr. Jesus Brasílio Tambellini, nº 323(trezentos e vinte e três)**, e seu respectivo terreno, constituido pelo **lote nº 06(seis), da Quadra "E"(ê)**, do **Conjunto Habitacional Parque das Araras**, encerrando a área de **248,80m2(duzentos e quarenta e oito metros quadrados e oitenta centímetros quadrados)**, tendo 9,90m(nove metros e noventa centímetros) de frente para a referida via pública, por 25,01m(vinte e um metros e um centímetro) da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com o lote nº 05(cinco), e 25,00m(vinte e cinco metros) do outro lado, onde confronta com o lote nº 07(sete), e 10,00m(dez metros) de largura nos fundos, confrontando com o lote nº 17(dezessete).

Do Registro Imobiliário / Cadastro Municipal :

Esse bem imóvel urbano em questão, é objeto da **matricula de nº 6.108**, Livro 02 RG., junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, e cadastrado junto a Prefeitura Municipal local, sob o **nº 01.210.050.111.001**, em nome de **Adriano Carlos Coutinho**.

Dos Proprietários :

Em consequência do registro imobiliário supra noticiado, precisamente junto ao **R. 4**, o mesmo pertence à **Adriano Carlos Coutinho**, e sua mulher **Zilda Auxiliadora Tomazeli Coutinho**, ali, devidamente qualificados.

Da Localização :

Situa-se nesta cidade e comarca de Batatais, deste estado, distrito e freguesia, com frente para a já referida via pública, qual seja : Rua Dr. Jesus Brasílio Tambellini, e ainda, no quadrilátero completado pelas demais vias públicas, quais sejam : Rua Antonio Simioni, Rua Vigário Manoel Pompeu de Arruda, e Rua Alberto Arantes, no conjunto habitacional já referido, entretanto conhecido popularmente por "Bancários".

Das Características Gerais do Bem Imóvel Urbano :

Trata-se de um prédio residencial, com as características de tal, sendo o mesmo construído de tijolos, e coberto de telhas, do tipo cerâmica, dentro das seguintes características : fachada com gradil, sendo parte fixa, parte móvel, ou seja, portão social, e de acesso ao abrigo/garagem, capacidade um veículo, cômodo lajotado, e ainda área externa(pequeno jardim), e tudo com piso de pedra ardósia, um portão lateral direita, dando acesso à área interna, uma porta social, a qual é de madeira/vidro, dando acesso a uma sala de visita/tv, formato "L", um corredor interno de circulação, o qual dá acesso a três quartos, todos com armários embutidos, sendo um apartamento, tudo com piso de madeira(tábuas corridas), portanto então, duas instalações sanitárias, revestimento nas paredes, altura teto, box/blindex, uma copa, uma cozinha tipo conjugada, revestimento nas paredes, altura teto, cômodos esses todos lajotados, piso de cerâmica e pedra ardósia, um corredor externo de circulação, dando acesso aos fundos do terreno, donde aí fora edificada a construção do que chamamos ao

popular de ½ água, parcialmente madeiramento aparente, uma instalação sanitária, revestimento nas paredes, altura teto, lavanderia e um cômodo destinado à despejo, sendo que o restante do terreno, destina-se ao quintal, com piso de lajotas/cerâmica, tudo com esquadrias de ferro/vidro, portas/portais variáveis entre madeira e ferro, cujo terreno é todo murado e de topografia plana.

De conformidade com **F.C.I.(Ficha do Cadastro Imobiliário)**, expedida pela Prefeitura Municipal local, essa construção encerra a **área total construída de 158,88m2(cento e cinquenta e oito metros quadrados e oitenta e oito centímetros quadrados)**.

Do Padrão / Estado de Conservação :

No geral, em vista de reformas incrementadas no mesmo, seu padrão de construção, enquadra-se como sendo "bom", tendo em vista os materiais de acabamento na mesma assentados, bem como encontra-se também em "bom" estado de uso, conservação e funcionamento, carecendo assim de reparos, os quais enquadram-se como sendo "simples", e finalmente, pintura.

Das Infraestruturas :

O mesmo é servido, sem exceção nenhuma, de todas as infraestruturas legalmente exigidas, bem como a via pública em si, e as demais que o circunda, possuem pavimento, o qual é em asfalto.

Demais Considerações :

Todas as características físicas e atuais do bem imóvel urbano, já encontram-se no presente noticiadas, cuja construção é sólida, de boa divisão interna, bem como enquadra-se como também de "boa" localização dentro do conceito "perímetro urbano" local, situando-se em meio à atividades básicas e essenciais à rotina diária de qualquer família, classificação de situação residencial, não possuindo em suas imediações, atividades incômodas e/ou poluentes, e finalmente, enquadra-se no meio imobiliário local/atual, como sendo de "razoável/fácil liquidez".

Sendo então referidos bens imóveis urbanos, devidamente vistoriados, e levando-se em consideração tudo o que possa influir em suas estimativas, bem como em confronto com o mercado imobiliário local, atual, e finalmente, em comparação com outros bens imóveis urbanos similares, à venda e vendidos, avalio, como de fato e na verdade avaliados têm, pelos valores seguintes :

1 : R$ 650.000,00(seiscentos e cinquenta mil reais).

Parte Ideal : 8,33% = R$ 54.145,00(cinquenta e quatro mil, cento e quarenta e cinco reais), sendo que explico : R$ 325.000,00(trezentos e vinte e cinco mil reais), devidos à viúva meeira Wanda(50%), e R$ 325.000,00(trezentos e vinte e cinco mil reais), diluídos entre os herdeiros(50%), os quais são em número de 06(seis), dos quais 02(dois) são falecidos.

959

2 : R$ 350.000,00(trezentos e cinquenta mil reais).

Totalizando assim :

R$ 404.145,00(quatrocentos e quatro mil, cento e quarenta e cinco reais).

Nada mais então havendo a vistoriar, posteriormente avaliar, nem mesmo a informar, dou por encerrada minha missão, pelo que coloco-me ainda inteiramente à disposição de V. Exa., para eventuais esclarecimentos, se o caso, reiterando assim os meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Batatais, 20 de Março de 2.018.

RICARDO AUGUSTO PEREIRA ACRA
PERITO AVALIADOR JUDICIAL

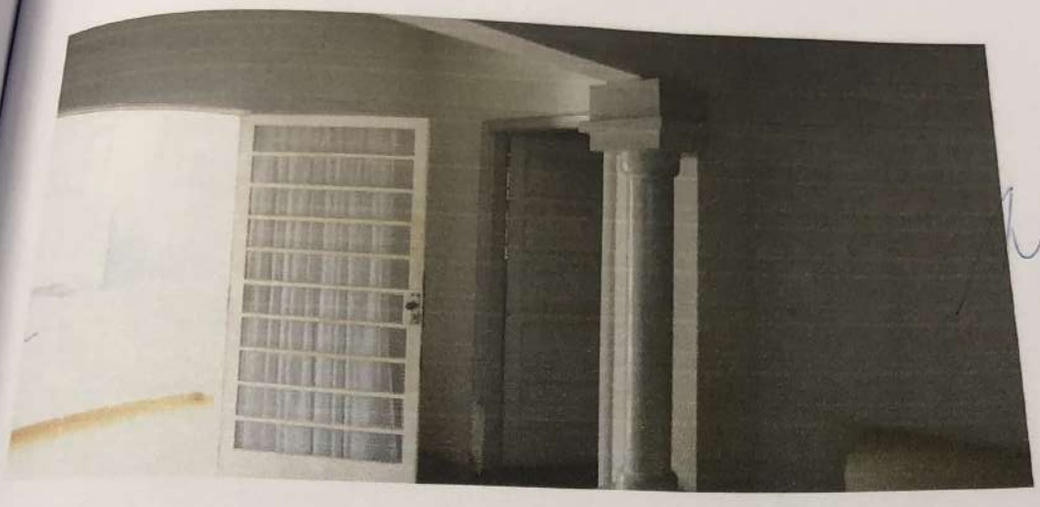
960

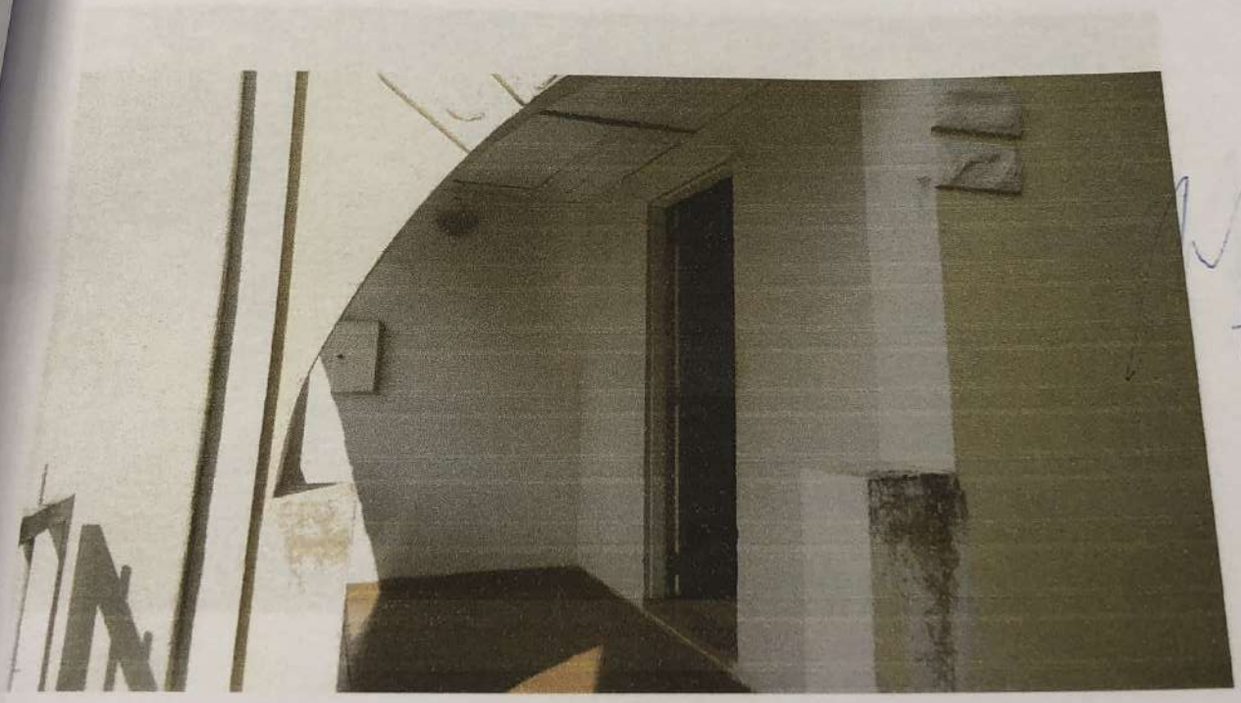
ANEXO "I"

Contém este anexo, "**Material Fotográfico**", o qual identifica parcialmente o bem imóvel urbano, identificado como sendo "**1**", e objeto dos autos **de nº 0000053-39.1998.8.26.0070 – 1ª. Vara Cível – Batatais. SP**.

961
A

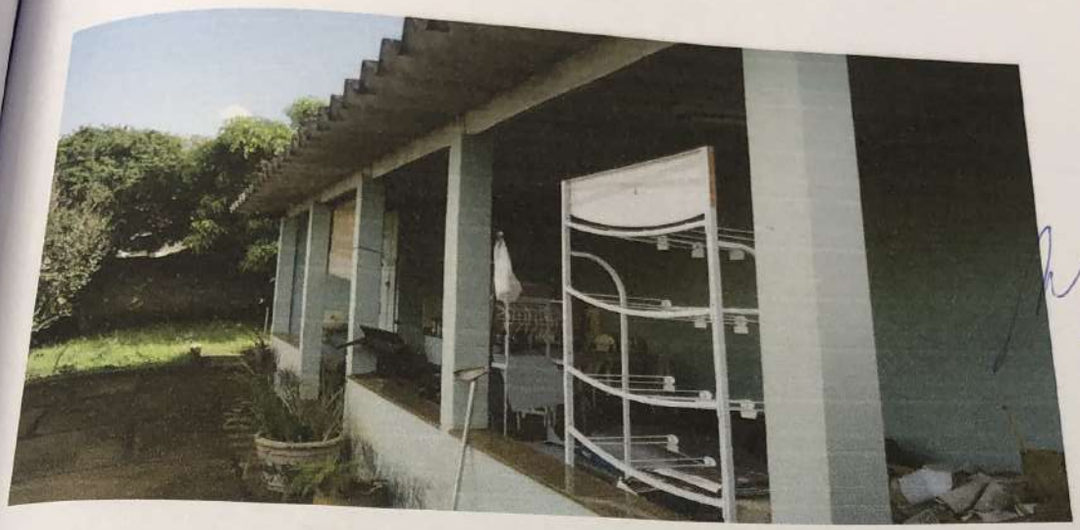
962
9n.

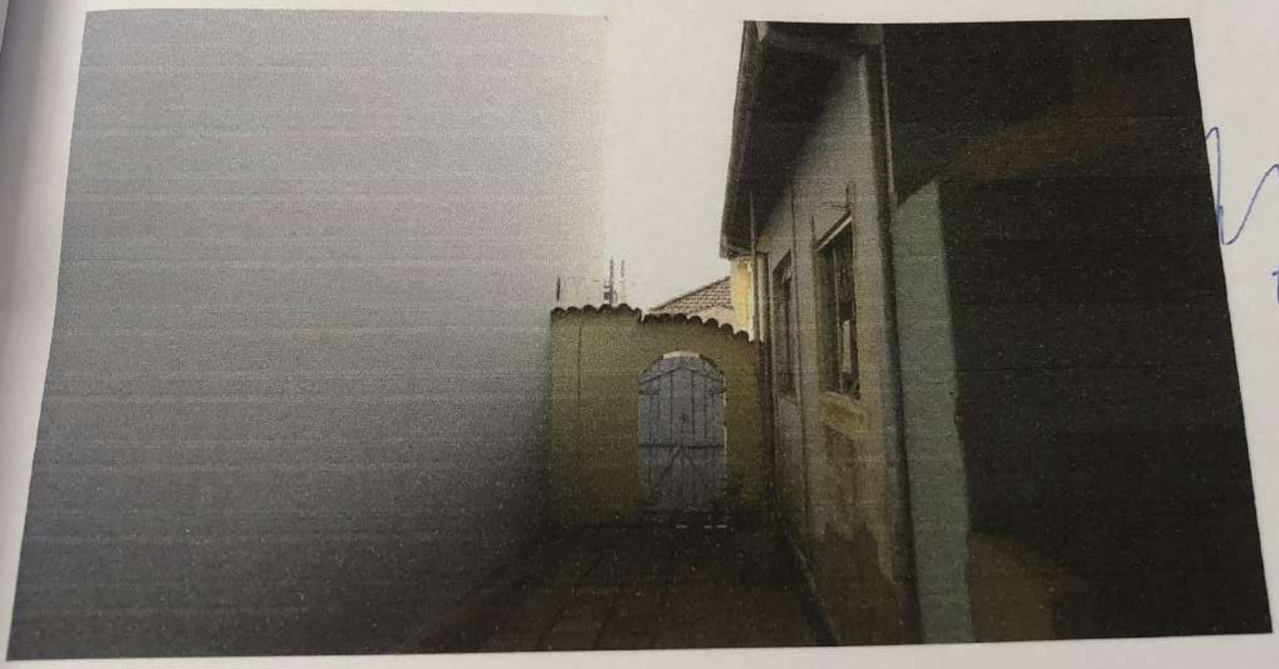




963
9A.

964
01.





965
04

ANEXO "II"

Contém este anexo, "**F.C.I.(Ficha do Cadastro Imobiliário)**", expedida pela Prefeitura Municipal local, em referência ao bem imóvel urbano, identificado como sendo "**1**", e objeto dos autos **de nº 0000053-39.1998.8.26.0070 – 1ª. Vara Cível – Batatais. SP**.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BATATAIS
Relação de Informações do Cadastro Imobiliário
Informações do Exercício de 2018

960

19/01/18 1
PROL_SGTM_IPTU_IMO
RENATO

Informações da Inscrição Imobiliária

Exercício	Inscrição	Distr.	Setor	Qua.	Lote	Unid.	Inscrição Formatada	Inscrição Anterior
2018	1316	1	1	79	52	1	01010790052001	01010790052001

Código Cartográfico — Matrícula: 28/02/2015 22:12 — Data/Hora Cadastro: 0

Informações do Contribuinte Proprietário

Contribuinte	Nome/Razão Social	Natureza	CPF/CNPJ
1163	WANDA CARVALHO COUTINHO E OUTROS	FÍSICA	00000000000

Endereço do Imóvel

Cód. Logr.	Tipo	Logradouro	Número	Complemento
10100490	RUA	CORONEL JOAQUIM ROSA	514	

Bairro	Descrição	Cidade	Descrição	UF
10001	CENTRO	6217	BATATAIS	SP

CEP	Nro/Lado FQ Princ.
14300-000	10570 / D

Endereço de Correspondência

Tipo	Logradouro	Número	Complemento
RUA	CORONEL JOAQUIM ROSA	514	

Bairro	Cidade	UF	CEP
CENTRO	BATATAIS	SP	14300-000

Observações p/ Correspondência

Informações Gerais para Cálculo

Patrimônio	Situação do Terreno	Ocupação	Utilização
2 PARTICULAR	1 MEIO DE QUADRA	6 CONSTRUÍDO	2 RESIDENCIAL

Tipo de Edificação	Apto/Cond.?	Quadra Inf.	Lote Inf.	Testada Principal	Testada(s) Secundária(s)
1 CASA	NÃO			16,00	0,00

Loteamento	Descrição	Lançamento	Qtd. Parc.	Em D.A.?
0		DISCRIMINADO	10	NÃO

Cod. Alíquota	Descrição	Alíq. IPU	Alíq. ITU	Situação Imposto	Situação Taxas	Status
2	ALÍQUOTA FIXA PRED.	1,00	1,00	TRIBUTÁVEL	ISENTO	COM DÉBITO

Informações de Áreas

Área do Lote	Fr. Ideal do Lote	Fr. Ideal do Lote Inf.	Profundidade Lote	Área Trib. do Lote	Área Isenta Lote
536,00	536,00	0,00	0,00	536,00	0,00

Área da Parte Ideal	Área Trib. P. Ideal Terr.	Área Isenta P. Ideal Terr.
0,00	0,00	0,00

Área Construída Unidade	Área Construída da Edícula	Área Total Construída	Área Total Construída do Lote
187,87	0,00	187,87	187,87

Área Isenta da Construção	Área Tributável da Constr.	Área Trib. P. Ideal Constr.	Área Isenta P. Ideal Constr.
0,00	187,87	0,00	0,00

Valores por M2 / Venais

Valor M2 de Terreno	Valor M2 de Construção	Valor Venal Terreno	Valor Venal P. Ideal Terr.
101,52	269,67	54.414,72	0,00

Valor Venal Construção	Valor Venal P. Ideal Constr.	Valor Venal Imóvel	Valor Venal Inf. Terreno
50.662,90	0,00	105.077,62	0,00

Valor V. Inf. P. Ideal Terr.	Valor Venal Inf. Construção	Valor V. Inf. P. Ideal Constr.	Valor Venal Inf. Imóvel
0,00	0,00	0,00	0,00

Índices e Valores de Isenção de Lançamento

FCT	FCC	Pontuação Categoria	Alíquotas ITU/IPU
1,0000	1,0000	70,00	1,00 / 1,00

Valor Isenção Terreno	Valor Ise. P. Ideal Terr.	Valor Isenção Constr.	Valor Ise. P. Ideal Constr.
0,00	0,00	0,00	0,00

Valor Isenção Imóvel	Valor Isenção Taxas	Valor Total Isenção
0,00	0,00	0,00

Valores Calculados e Lançados

Valor Imp. Calculado	Valor Imp. Lançado	Valor Taxas Calculado	Valor Taxas Lançado	Valor Total Calculado
1.050,78	1.050,78	0,00	0,00	1.050,78

Valor Total Lançado	Valor Débito a Vencer	Valor Débito Vencido	Valor Total em Débito	Valor Total Pago
1.050,78	1.050,78	0,00	0,00	0,00

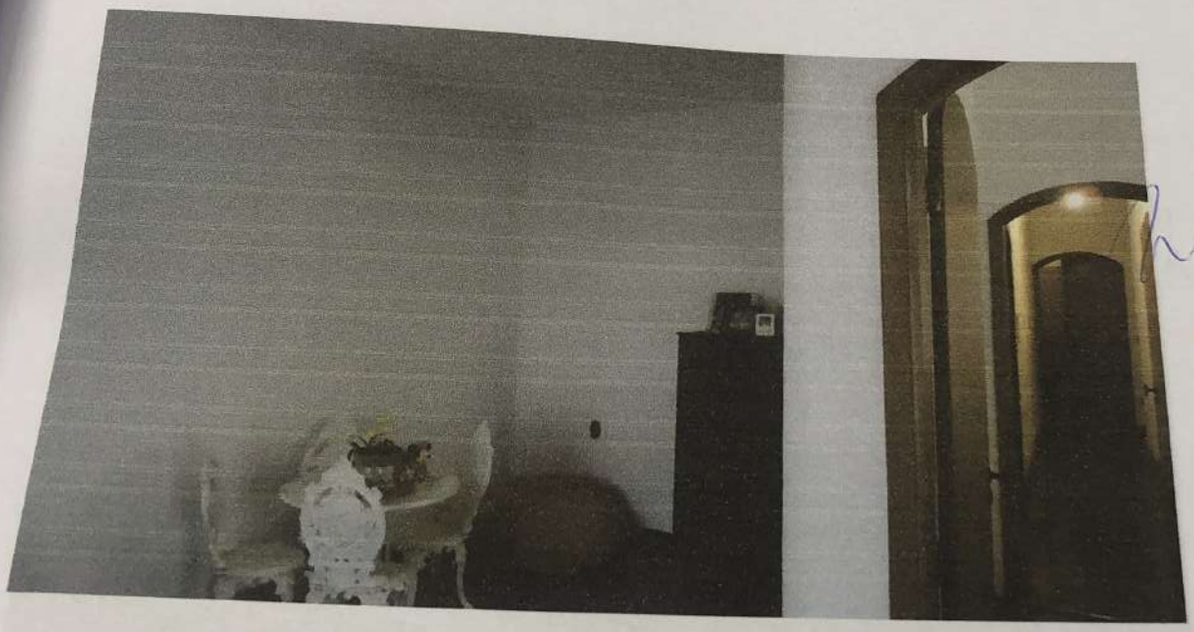
967
CA.

ANEXO "III"

Contém este anexo, "**Material Fotográfico**", o qual identifica parcialmente o bem imóvel urbano, identificado como sendo "**2**", e objeto dos autos **de nº 0000053-39.1998.8.26.0070 – 1ª. Vara Cível – Batatais. SP**.

968
09

969
9



971
8.

あとで

40
676

974

ANEXO "IV"

Contém este anexo, "**F.C.I.(Ficha do Cadastro Imobiliário)**", expedida pela Prefeitura Municipal local, em referência ao bem imóvel urbano, identificado como sendo "**2**", e objeto dos autos **de nº 0000053-39.1998.8.26.0070 – 1ª. Vara Cível – Batatais. SP**.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BATATAIS

Relação de Informações do Cadastro Imobiliário

Informações do Exercício de 2018

917

19/01/18 09 1
PROL_SGTM_IPTU_IMÓ
RENATO

Informações da Inscrição Imobiliária

Exercício	Inscrição	Distr.	Setor	Qua.	Lote	Unid.	Inscrição Formatada	Inscrição Anterior
2018	11856	1	21	5	111	1	01210050111001	01210050111001

Código Cartográfico	Matrícula	Data/Hora Cadastro
	28/02/2015 22:16	0

Informações do Contribuinte Proprietário

Contribuinte	Nome/Razão Social	Natureza	CPF/CNPJ
9450	ADRIANO CARLOS COUTINHO	FÍSICA	54960258853

Endereço do Imóvel

Cod. Logr.	Tipo	Logradouro	Número	Complemento
2100661	RUA	DR JESUS BRASILIO TAMBELINI	323	

Bairro	Descrição	Cidade	Descrição	UF
10021	CH DR LUIZ C ALVES	6217	BATATAIS	SP

CEP	Nro/Lado FQ Princ.
14300-000	10240 / E

Endereço de Correspondência

Tipo	Logradouro	Número	Complemento
RUA	DR JESUS BRASILIO TAMBELINI	323	

Bairro	Cidade	UF	CEP
CH DR LUIZ C ALVES	BATATAIS	SP	14300-000

Observações p/ Correspondência

Informações Gerais para Cálculo

Patrimônio	Situação do Terreno	Ocupação	Utilização
2 PARTICULAR	1 MEIO DE QUADRA	6 CONSTRUÍDO	2 RESIDENCIAL

Tipo de Edificação	Apto/Cond.?	Quadra Inf.	Lote Inf.	Testada Principal	Testada(s) Secundária(s)
1 CASA	NÃO	E	06	10,00	0,00

Loteamento	Descrição	Lançamento	Qtd. Parc.	Em D.A.?
0		DISCRIMINADO	10	NÃO

Cod. Alíquota	Descrição	Alíq. IPU	Alíq. ITU	Situação Imposto	Situação Taxas	Status
2	ALÍQUOTA FIXA PRED.	1,00	1,00	TRIBUTÁVEL	ISENTO	COM DÉBITO

Informações de Áreas

Área do Lote	Fr. Ideal do Lote	Fr. Ideal do Lote Inf.	Profundidade Lote	Área Trib. do Lote	Área Isenta Lote
250,00	250,00	0,00	0,00	250,00	0,00

Área da Parte Ideal	Área Trib. P. Ideal Terr.	Área Isenta P. Ideal Terr.
0,00	0,00	0,00

Área Construída Unidade	Área Construída da Edícula	Área Total Construída	Área Total Construída do Lote
158,88	0,00	158,88	158,88

Área Isenta da Construção	Área Tributável da Constr.	Área Trib. P. Ideal Constr.	Área Isenta P. Ideal Constr.
0,00	158,88	0,00	0,00

Valores por M2 / Venais

Valor M2 de Terreno	Valor M2 de Construção	Valor Venal Terreno	Valor Venal P. Ideal Terr.
62,15	133,25	15.537,50	0,00

Valor Venal Construção	Valor Venal P. Ideal Constr.	Valor Venal Imóvel	Valor Venal Inf. Terreno
21.170,76	0,00	36.708,26	0,00

Valor V. Inf. P. Ideal Terr.	Valor Venal Inf. Construção	Valor V. Inf. P. Ideal Constr.	Valor Venal Inf. Imóvel
0,00	0,00	0,00	0,00

Índices e Valores de Isenção de Lançamento

FCT	FCC	Pontuação Categoria	Alíquotas ITU/IPU
1,0000	1,0000	50,00	1,00 / 1,00

Valor Isenção Terreno	Valor Ise. P. Ideal Terr.	Valor Isenção Constr.	Valor Ise. P. Ideal Constr.
0,00	0,00	0,00	0,00

Valor Isenção Imóvel	Valor Isenção Taxas	Valor Total Isenção
0,00	0,00	0,00

Valores Calculados e Lançados

Valor Imp. Calculado	Valor Imp. Lançado	Valor Taxas Calculado	Valor Taxas Lançado	Valor Total Calculado
367,09	367,09	0,00	0,00	367

Valor Total Lançado	Valor Débito a Vencer	Valor Débito Vencido	Valor Total em Débito	Valor Total P
367,09	367,09	0,00	0,00	