



NBI
IMÓVEIS

fls. 470

CRECI/J 19663

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Laudo de avaliação requerido pelo proprietário

INTERESSADO: JOSÉ CARLOS BIM

ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA JOÃO BENHOSSI, Qd. 32 – LT. 01 – VILA TONINHO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: NÃO RESIDENCIAL
ÁREA CONSTRUÍDA 630 metros - COM ÁREA TOTAL
INSCRIÇÃO IPTU: 0554978638

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Um terreno medindo 39,50 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 121,45 metros de um lado e 123,45 metros do outro lado, confrontando-se pela frente com a Estrada Vinte e Três, de um lado com a Estrada Dezesete, formando esquina, do outro lado com o lote 2, e nos fundos com Nicolau Raduam, sobre o referido terreno foi construído um prédio próprio para boate de 630 m², não averbada na matrícula. Objeto oriundo da matrícula nº10.030 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto.

- O imóvel encontra-se próximo à esquina da Rodovia Washington Luiz
- O imóvel apresenta boa ventilação e iluminação;

METODOLOGIA

Para determinarmos a metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel, após verificamos a existência de outros circunvizinhos, sendo oferecidos ou já vendidos, nas imediações do imóvel objeto do presente laudo, será adotado a avaliação pelo MÉTODO COMPARATIVO.

O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Pesquisa de mercado: Foram obtidos cinco elementos de pesquisa de imóveis próximos ao avaliando, assim classificados:

6 ofertas por imobiliárias; 3 ofertas de particulares; venda realizada

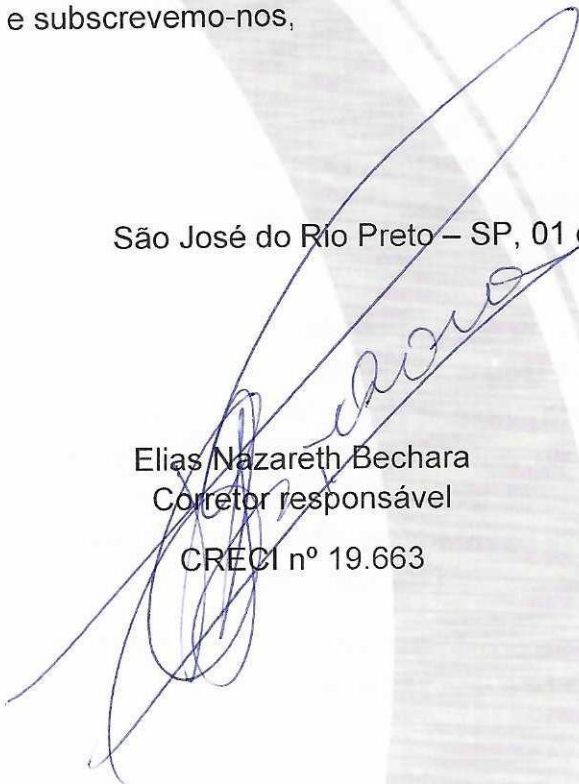
VALOR PARA VENDA

Considerando a localização do imóvel, a metragem, o estado geral de conservação, o valor de mercado para venda é de **R\$.1.800.000,00 (Hum Milhão e Oitocentos Mil Reais)**

Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo é provisório e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar que, atualmente, encontramos um grande número de imóveis e pontos comerciais para venda, consequentemente, os preços tendem a sofrer ligeira oscilação.

Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário e subscrevemo-nos, atenciosamente,

São José do Rio Preto – SP, 01 de Outubro de 2025.



Elias Nazareth Bechara
Corretor responsável
CRECI nº 19.663

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO AUGUSTO DOS SANTOS DOTTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2025 às 15:30, sob o número WSRP26704683770. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0032924-29.2016.8.26.0576 e código nG5JG18.

SOLICITANTE

José Carlos Bin

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Descrição do imóvel:

Um imóvel constituído de um terreno sob nº1, da quadra 32, situada na Vila Toninho, município, medindo 39,50 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 121,45 metros de um lado e 123,45 metros do outro lado, confrontando-se pela frente com a Estrada Vila Toninho e Três, de um lado com a Estrada Dezessete, formando esquina, do outro lado com o lote nº 2, e nos fundos com Nicolau Raduam, sobre o referido terreno foi construído um prédio próprio para boate de 630 m², não averbada na matrícula, inscrito no cadastro municipal nº 0554978638. Objeto oriundo da matrícula nº10.030 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto.

Localização:

O imóvel está localizado no bairro Vila Toninho, na rua João Benhossi, Qd. 32 – Lt. 02, próximo a marginal da Rodovia Washington Luiz nesta cidade de São Jose do Rio Preto.

PARECER DA AVALIAÇÃO

Levando em consideração a sua localização, valor de oferta e de mercado local, atribuo o **valor de venda** de **R\$1.600.000,00 (Hum milhão e seiscentos mil Reais)**.

Nessa oportunidade coloco-me a disposição de V.Sa. para maiores esclarecimentos se fizerem necessários.

Sem mais,

São José do Rio Preto – SP, 01 de OUTUBRO de 2024


ANDRÉ SATO
CRECISP 202754

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO AUGUSTO DOS SANTOS em 02/10/2025 às 15:30, sob o número WSPRP25704683770. Para conferir o original, acesse o site <http://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo nº 0032924-29.2016.8.26.0576 e código 5x0G.WKT.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São José do Rio Preto

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

6ª VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis, 991, cartório: 2º andar, Gabinete e audiências 7º andar,
Nova Redentora - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3756, São José do Rio
Preto-SP - E-mail: upj6a10riopreto@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0032924-29.2016.8.26.0576**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **José Carlos Bin**
 Executado: **Katiuscia Alencar de Abreu e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Sergio Martins Barbatto Júnior

Vistos.

Diante da inércia da requerida, homologo o valor do imóvel de R\$1.700.000,00
(média das duas avaliações trazidas pela autora às fls. 469/472).

Defiro a alienação do(s) bem(ns) penhorado nos autos e por meio de leilão on-line.

Intime-se a leiloeira nomeada à fl. 250 (Alethea Carvalho Lopes - "Viva Leilões")
para as providências, observando-se os termos da decisão de fls. 367/373.

Intime-se.

São José do Rio Preto, 24 de abril de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**