

Presidente Prudente, 18 de agosto de 2023

Ao

Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Presidente Prudente

Por meio deste, com base nas resoluções e atos normativos do COFECI, bem como dos preceitos da ABNT - NBR 14653, respeitosamente apresento a Vossa Excelência, o parecer técnico com opinião de valor de mercado do imóvel localizado na rua Laguna nº 389, esquina com avenida da Saudade, Bairro "Cidade Universitária, nesta cidade de Presidente Prudente.

O trabalho foi elaborado com as informações disponíveis em diversos sites de imobiliárias, pesquisa na região e consulta com corretores de imóveis desta cidade.

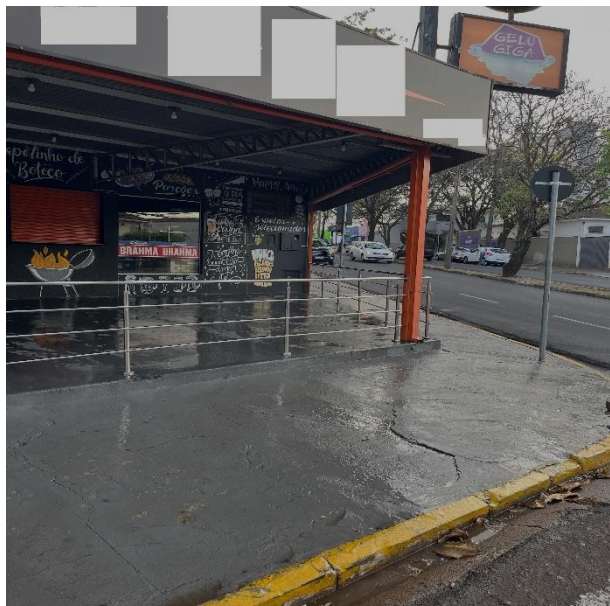
Aproveito a oportunidade para me colocar à disposição a fim de dirimir quaisquer dúvidas que eventualmente surgirem.


CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
RG nº 8.392.876-Sp
CRECI-SP nº 36.628 / CNAI nº 12.686

REF: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Autos de carta precatória cível (Juízo da Comarca de Campo Grande)
Atos executórios sob nº 1018562-83.2022
Exequente: Yasuo Kasai
Executado: RUBENS SANDOVAL GUERNER JUNIOR

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

PARECER N° 20/23



REF: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Autos de carta precatória cível (Juízo da Comarca de Campo Grande)
Atos executórios sob nº 1018562-83.2022
Exequente: Yasuo Kasai
Executado: RUBENS SANDOVAL GUERNER JUNIOR.

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9 9771-2973

Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
FINS JUDICIAIS

PARECER 20/23

ÍNDICE

ITEM	TÓPICOS	PAG
1	Requisitante	1
2	Identificação do I.A.	1
3	Endereço do I.A.	1
4	Objetivo	1
5	Número do parecer	1
6	Da competência	1-2
7	Abreviaturas	2
8	Preliminares/Vistoria	2-3
9	Descrição do I.A.	
9.1	Terreno	3
9.2	Benfeitorias	3-4
9.3	Relato fotográfico	4-9
10	Características da região onde inserido o I.A.	9-10
11	Zoneamento	10-11
12	Localização do I.A. - via google	11-12
13	Documentos legais do I.A.	12-14
14	Planilha com elementos pesquisados	15
15	Metodologia aplicada	15
16	Conclusão	16
17	Responsável pelo parecer	16

REF: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Autos de carta precatória cível (Juízo da Comarca de Campo Grande)
Atos executórios sob nº 1018562-83.2022
Exequente: Yasuo Kasai
Executado: RUBENS SANDOVAL GUERNER JUNIOR

Elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente – Sp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA em 18/08/2023 às 14:30, sob o número WPPE23701874565. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/passeidigtal/qzq/abrirConferenciaDocumento.do;informacao=108235562-83620228320204302> e assinado digitalmente por 108235562-83620228320204302.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

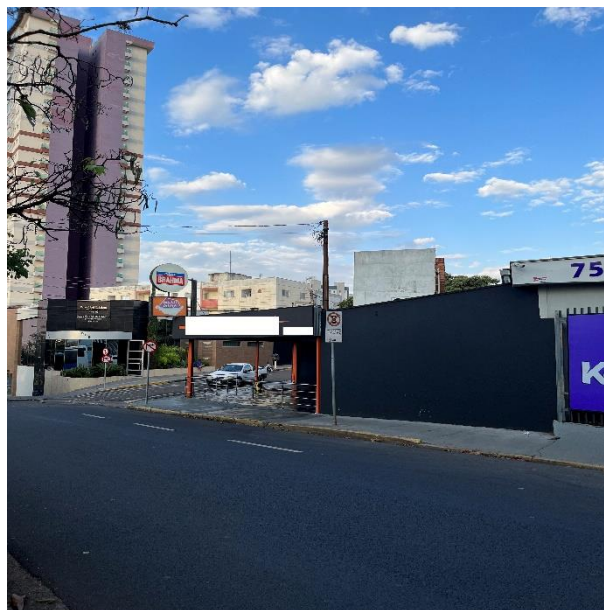
(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

1 - REQUISITANTE

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Cidade de Presidente Prudente nos autos de carta precatória cível (Juízo da Comarca de Campo Grande) atos executórios sob nº 1018562-83.2022 - que tem como exequente: Yasuo Kasai e executado: RUBENS SANDOVAL GUERNER JUNIOR.

2 - IDENTIFICAÇÃO DO I.A.



3 - ENDEREÇO DO I.A.

Rua Laguna nº 389 (esquina com avenida da Saudade)
Bairro "Cidade Universitária"
Presidente Prudente-SP
CEP nº 19.050-730

4 - OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo, a atribuição de valor de mercado do imóvel (terreno e construções) localizado no endereço constante do item 3 deste.

5 - NÚMERO DO PARECER 20/2023

6 - DA COMPETÊNCIA

6.1 - DA LEI FEDERAL 6.530/78

"Artigo 1º - o exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional é regido pelo disposto na Lei Federal n. 6.530/78".

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei Federal n. 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978) a seguir transcrito:

"Artigo 3º - compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "opinar quanto à comercialização e ou locação imobiliária".

Atende ainda o presente trabalho às resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957 de 22 de maio de 2006, publicada no diário oficial da união aos 26/06/2006 e n. 1.066 de 22 de novembro de 2.007, publicada no diário oficial da união aos 29 de novembro de 2.007, as quais dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM) e regulamentam como concluir este trabalho.

6.2 - DA ABNT/NBR 14.653

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "avaliação de bens".

Parte 1 - Procedimentos gerais,

Parte 2 - Imóveis urbanos;

Parte 3 - Imóveis rurais;

Parte 4 - Empreendimentos;

Parte 5 - Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6 - Recursos naturais e ambientais e

Parte 7 - Patrimônio histórico.

A primeira parte da NBR 14.653 norteia o trabalho de avaliação, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

7 - ABREVIATURAS

IA - Imóvel avaliando

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M² - metro quadrado

IPTU - imposto predial, territorial e urbano

ZR3/ZCS2 - Zona residencial de alta densidade populacional de interesse social, e ocupação horizontal e vertical/Zona de comércio e serviço de eixos viários, de ocupação vertical.

8 - PRELIMINARES/VISTORIA

8.1 - OBJETIVO

Constitui objeto deste parecer, por determinação judicial, a opinião de valor do imóvel localizado na rua nesta cidade de Presidente Prudente.

8.2 - TRANSCRIÇÃO

O terreno (área remanescente) está matriculado sob nº 13.621 no 2º Oficial de Registro de Imóveis, que consta estar em nome do executado Rubens Sandoval Guerner Junior.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

8.3 - CADASTRO

Na Prefeitura Municipal o cadastro do IA é de nº 186020001, consta como proprietário Edson Ruiz de Oliveira. No cadastro municipal, ainda consta como benfeitorias 207,36 metros quadrados de construção que diverge da matrícula onde consta que o terreno não possui benfeitorias.

8.3 - VISTORIA

Realizada no dia 16 de agosto de 2023 às 17.00 horas, já que no horário agendado o prédio que é comercial se encontrava fechado. Mantive contato com o sr. Edson pelo telefone 18 9767-5245 que se encontrava em viagem e se identificou como proprietário, oportunidade que passou contato do inquilino Sr. João (telefone 18 9 9732 4211) que é comerciante instalado no local. Este franqueou a entrada no imóvel e nesta oportunidade o imóvel foi vistoriado e fotografado.

9 - DESCRIÇÃO DO I.A.

9.1 - TERRENO

Como consta da matrícula Av 4-13.621 de 13 de julho de 1.982, o proprietário que consta da matrícula Sr. Rubens Sandoval Guerner Junior, vendeu parte do terreno, ficando com uma remanescente que adiante é descrita:

Terreno urbano, de formato irregular, situado à Avenida da Saudade nesta cidade, medindo 30.00 (trinta) metros de frente para a referida avenida; do lado direito de quem dessa avenida olha para o terreno, com o lote 9 (nove), mede 10.50 (dez metros e cinquenta centímetros); do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com a Rua Laguna, mede 9.00 (nove metros); e pelos fundos por uma linha quebrada em duas direções nas medidas de 26.80 (vinte e seis metros e oitenta centímetros) e 2.00 (dois) metros confronta-se respectivamente com parte do lote 16 (dezesseis) e com o lote 15 (quinze) encerrando uma área de 253.50 (duzentos e cinquenta metros e cinquenta centímetros)

Observações:

a)- Este imóvel atualmente em virtude da venda como mencionado na matrícula atualmente faz frente para a rua Laguna, tendo recebido como consta do cadastrado municipal o número 389.

b)- Diverge em 0,50 metro a área total entre o registro imobiliário e o cadastro municipal.

9.2 - BENFEITORIAS

No cadastro municipal constam benfeitorias com área construída total de 207,36 metros quadrados.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

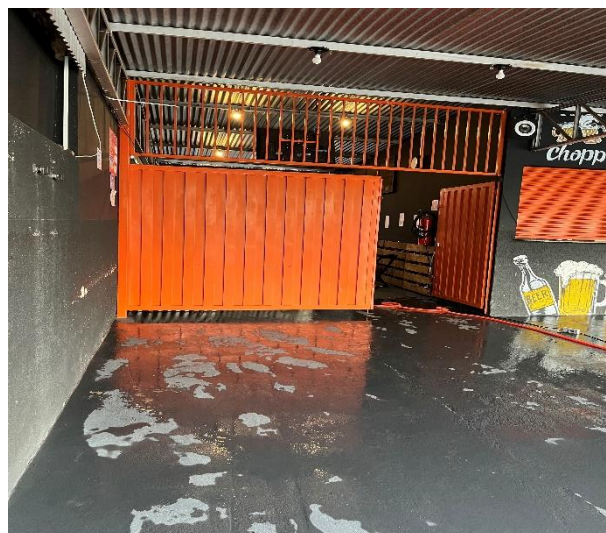
Parte das benfeitorias são duas coberturas feitas em estrutura metálica cobertas com telhas de zinco, num total de 127 metros quadrados.

A da frente do terreno (rua laguna) tem 83,00 metros quadrados e a da lateral esquerda que está anexa à parede do prédio de alvenaria com 44,00 metros.

A outra parte das benfeitorias é uma construção de alvenaria, corpo principal com 70,61 metros quadrados de construção, contendo 4 salas e 3 banheiros dos quais dois são externos, mas anexados ao corpo da construção. O imóvel de alvenaria é coberto com telhas de fibrocimento de 6 mm, forro de pvc o que denota construção com certo tempo. Pintura em bom estado de conservação. Pisos cerâmicos na cor branco. Paredes todas revestidas de piso cerâmico até o pé direito.

Nos fundos há uma construção de alvenaria (depósito) com área de 9,75 metros quadrados, coberto com telhas de fibrocimento de 6 mm. Pintura em bom estado, na cor laranja.

9.3 - RELATO FOTOGRAFICO



CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9 9771-2973

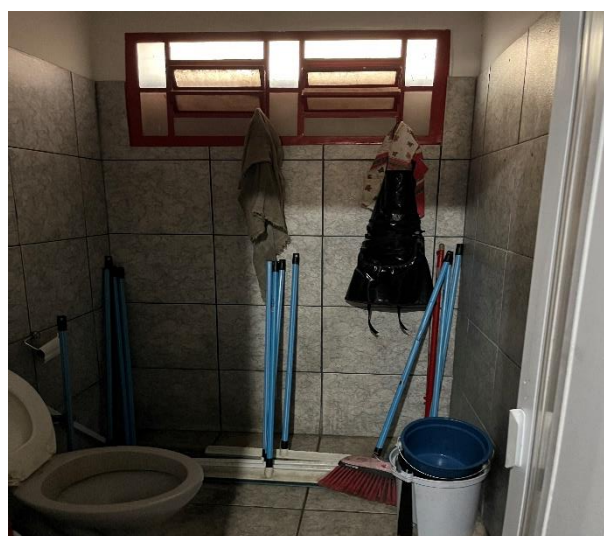
Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



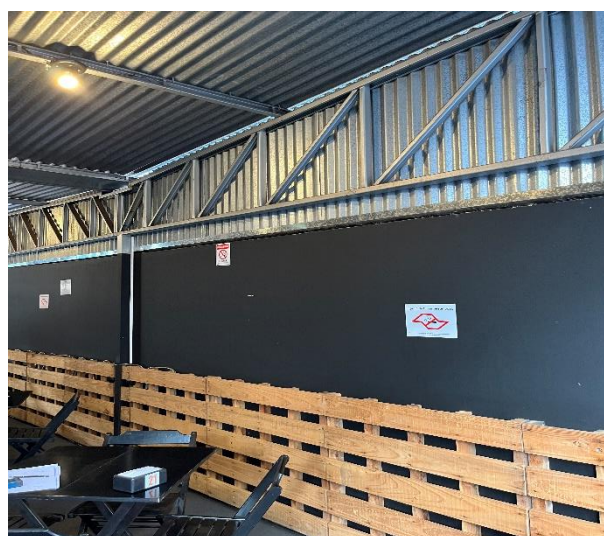
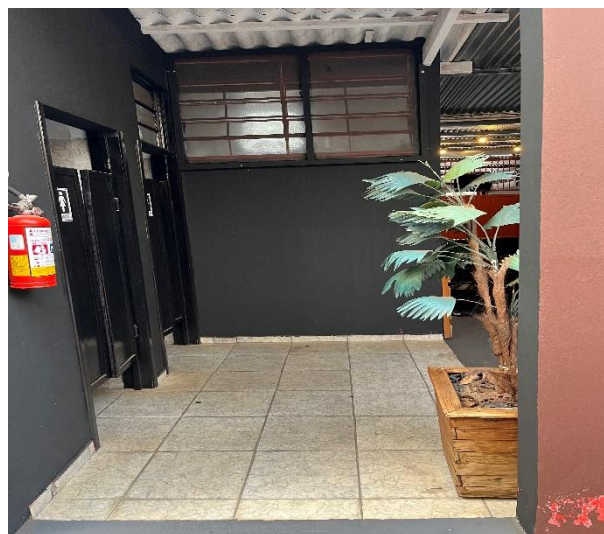
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978) **AVALIAÇÃO JUDICIAL**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9 9771-2973

Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



10 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE INSERIDO O I.A.

O I.A. situa-se à rua Laguna n. 389 esquina com a avenida da Saudade nesta cidade de Presidente Prudente. A quadra onde inserido o imóvel é composta da seguinte forma: pela frente rua Laguna, pelo lado direito avenida da Saudade, pelos lado esquerdo rua Viriato Valente de Almeida e pelos fundos rua Kametaro Morishita. Onde situado o imóvel ainda que tenham alguns prédios e casas residenciais, é um bairro comercial, com farmácias, dentistas, restaurantes, lanchonetes, imobiliárias e posto de gasolina. Perto está de uma grande instituição de ensino, um grande Hospital e o cemitério municipal. Na avenida da saudade o fluxo de pessoas e carros é intenso. Importante via da cidade que liga diversos bairros ao centro da cidade, como por exemplo Jardim Bongiovani, Bairro Cidade Universitária e outros. Há também uma grande estação de tratamento de água estadual numa distância de 500 metros.

Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9 9771-2973

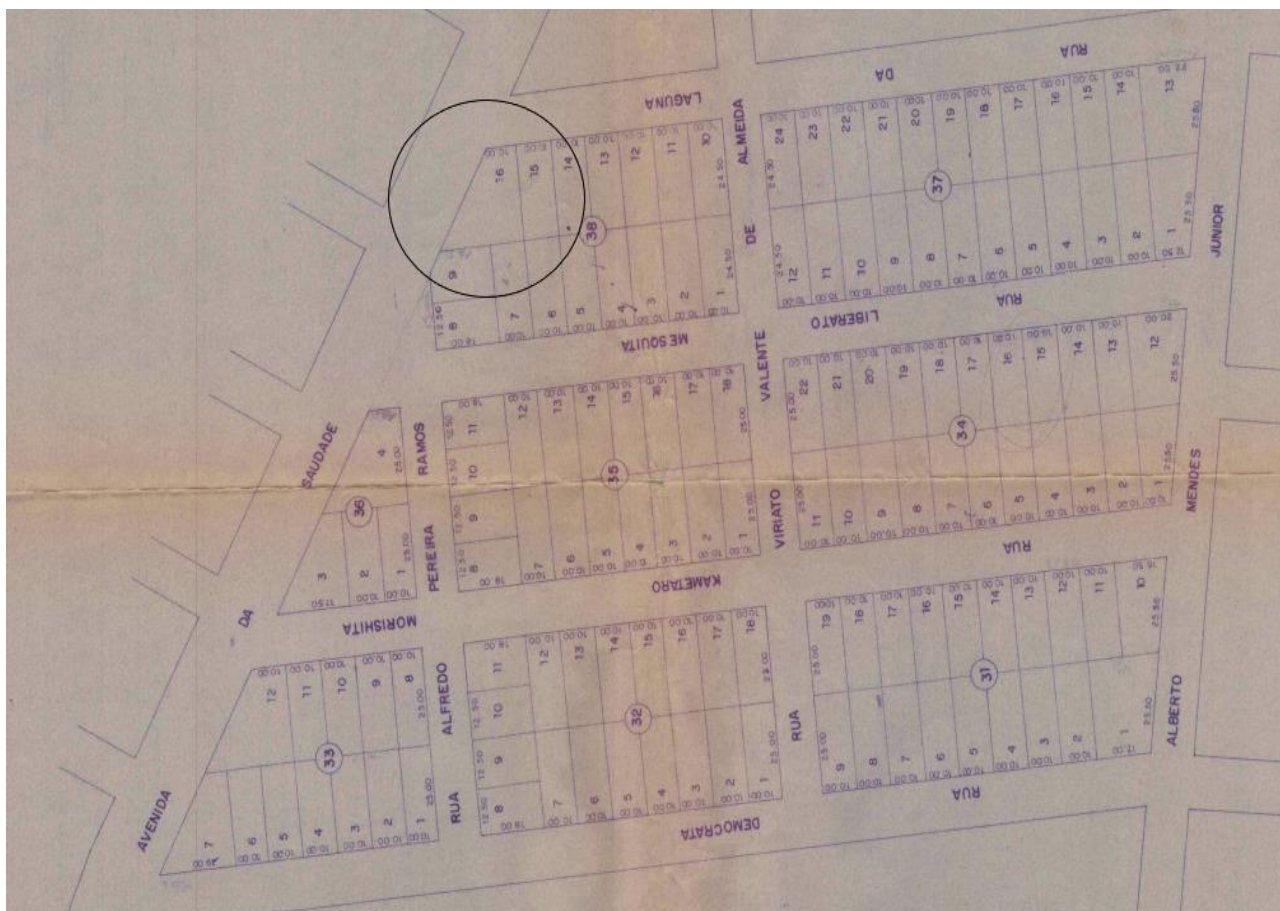
E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

10.1 - MAPA DO BAIRRO CIDADE UNIVERSATÁRIA



10.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Onde está situado o I.A. tem como infraestrutura: ruas asfaltadas com guias e sarjetas para escoamento de águas pluviais, rede de abastecimento de água e esgoto, rede de energia elétrica e iluminação pública.

10.3 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Rede de telefonia e internet. Pontos de embarque para transporte público pela avenida da saude próximo ao I.A.

11 - ZONEAMENTO

Pela lei de zoneamento municipal o local é enquadrado nas **ZR3/ZCS2** - Zona residencial de alta densidade populacional de interesse social, e ocupação horizontal e vertical/Zona de comércio e serviço de eixos viários, de ocupação vertical.

Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

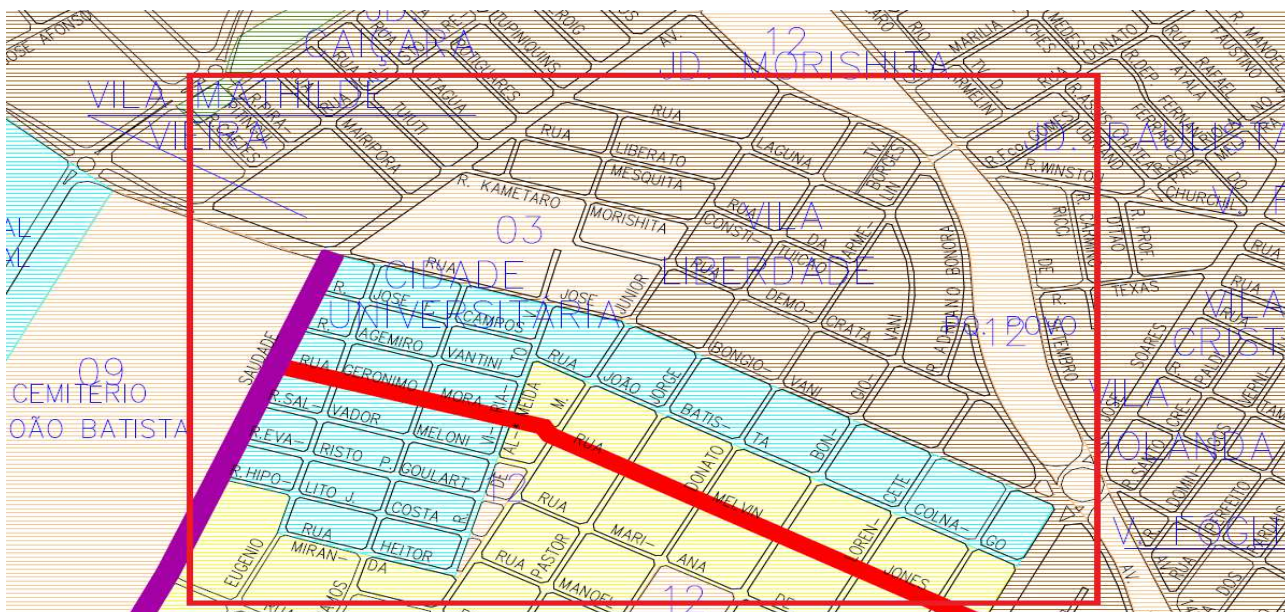
CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9 9771-2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com











PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

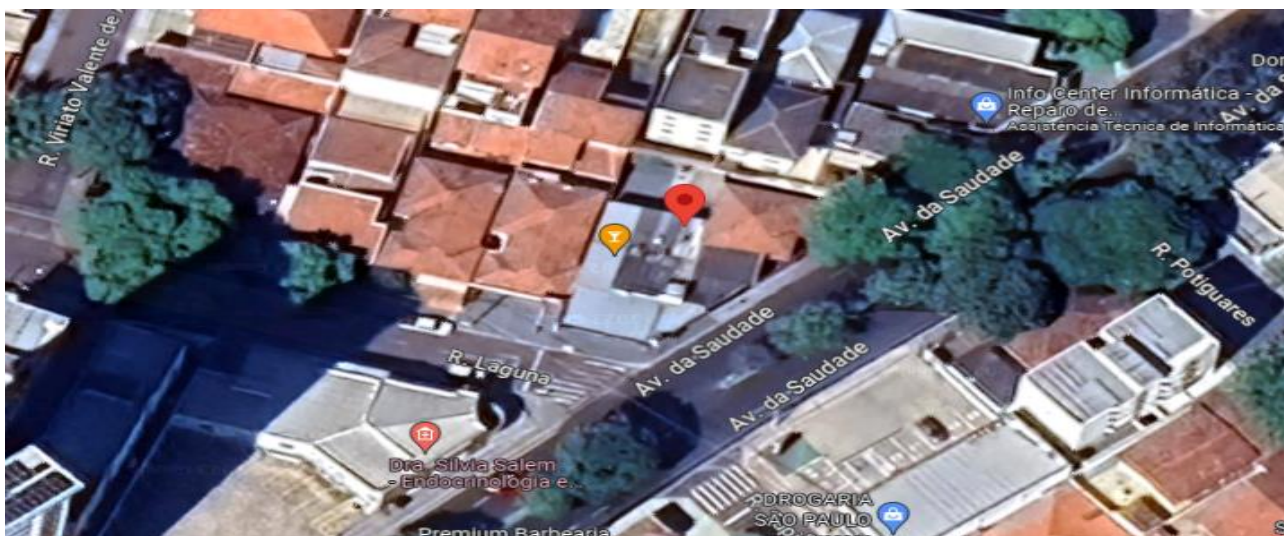


LEGENDA

- | | | | |
|---|------|---|---|
|  | ZR1 | — | Zona Residencial de Baixa Densidade Populacional, de ocupação horizontal; |
|  | ZR2 | — | Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical de até 02 pavimentos; |
|  | ZR3 | — | Zona Residencial de Alta Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical; |
|  | ZR4 | — | Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de interesse social e de ocupação horizontal e vertical de até 02 pavimentos; |
|  | ZCS1 | — | Zona de Comércio e Serviço Central, de ocupação vertical; |
|  | ZCS2 | — | Zona de Comércio e Serviço de Eixos Viários, de ocupação vertical; |
|  | ZCS3 | — | Zona de Comércio e Serviço de Vias Principais e Secundárias de bairro e região de ocupação vertical até 3 pavimentos; |
|  | ZI1 | — | Zona de Indústrias Não Poluítiivas; |
|  | ZI2 | — | Zona de Indústrias Potencialmente Poluítiivas; |
|  | ZPPA | — | Zona de Preservação e Proteção Ambiental. |

12 - FOTO ONDE INSERIDO O I.A. - VIA GOOGLE

12.1 - LOCALIZAÇÃO - (foto via google)

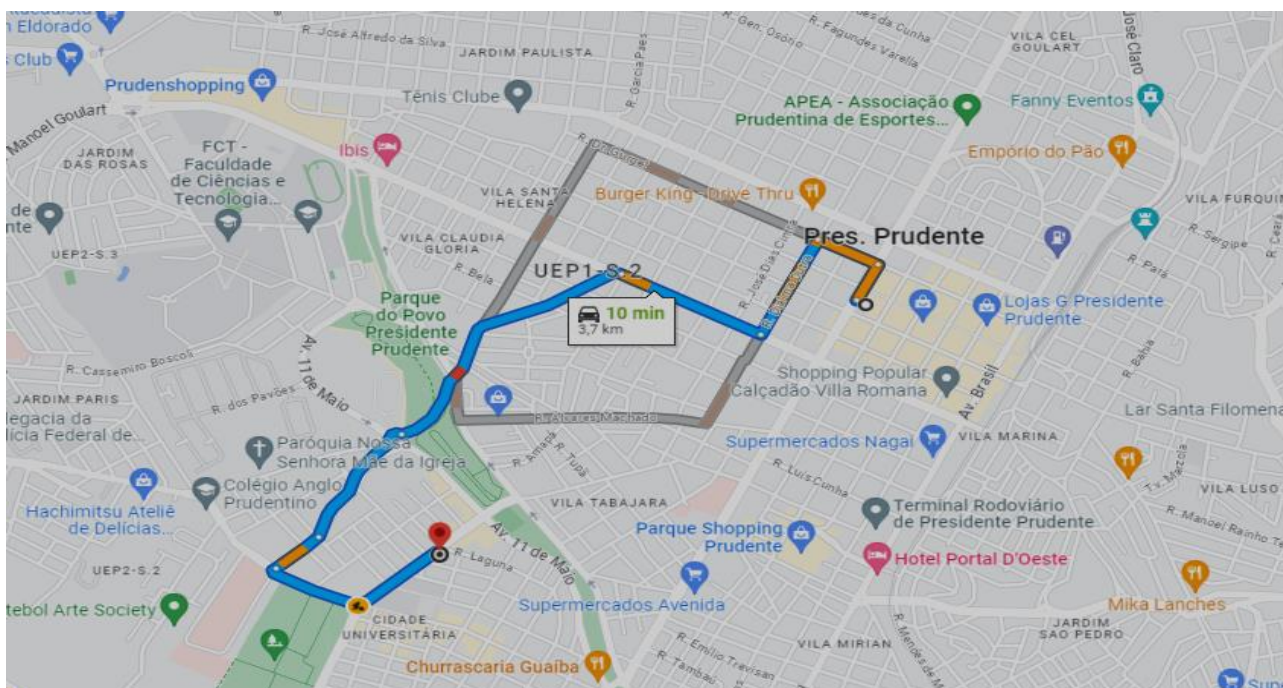


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)


AVALIAÇÃO JUDICIAL

12.2 - DISTÂNCIA DO CENTRO DE PRESIDENTE PRUDENTE - (Praça 9 de julho/Catedral de São Sebastião/Prefeitura Municipal)



13 - DOCUMENTOS DO IA.

13.1 - PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE



Município de Presidente Prudente
Secretaria de Finanças
2º Via de Carnê

IPTU 2023

Total de Parcelas	1º Vencimento	Último Vencimento	Características do Imóvel	Descrição das Taxas (Valor em R\$)
Nome do Contribuinte EDSON RUIZ DE OLIVEIRA			Setor 9	I.PREDIAL 438,13 COL.LIXO 1.115,73
Referência Cadastral 30.2.1.610.00066.001			Quadra 038	
Unidade 001/001			Lote 015	Total 1.553,86
Cadastro Anterior 186020001			Área/T 250,00	
Endereço para Correspondência R ROQUE BONGIOVANI 205 JARDIM VILA REAL PRESIDENTE PRUDENTE - SP 19063360			Área/C 207,36	
Endereço do Imóvel R LAGUNA 389 CIDADE UNIVERSITÁRIA PRESIDENTE PRUDENTE - SP 19050730			Área/T/Calc 250,00	
			FI 1,00	
			Pontos 247,00	
			Fator/K 18	
			Aliquota 1,00	
			Zoneamento ZR3 /ZCS2	

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

13.2 - MATRÍCULA DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS

(Página 1 de 2)

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. Márcio Minuzzi de Medeiros

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO

VALDIVIO ALVES PEREIRA - Ecrevente Autorizado

Márcio Minuzzi de Medeiros - Oficial Maior

Bel. WALTER AFONSO - Oficial Interino

MATRÍCULA N.º 13.621

DATA 04 de dezembro de 1981

IMÓVEL:-

UM TERRENO, sem benfeitorias, que compreende o lote nº 16 (dezeesseis), da quadra nº 38 (trinta e oito), situado a Avenida da Saudade, no bairro Cidade Universitaria, nesta cidade e comarca de Presidente Prudente, dividindo a medindo, em sua integridade, pela frente com a referida avenida, em 30,00 (trinta) metros; pelo lado direito, olhando da Avenida para o terreno, com os lotes 07 e 09, em 25,00 (vinte e cinco) metros; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com a rua Laguna, com a qual faz esquina, em 9,00 (nove) metros, e finalmente nos fundos, com o lote nº 15, em 24,50 (vinte e quatro metros e cinquenta centímetros), encerrando uma área de 312,00 metros quadrados, sendo que a quadra é completada pelas ruas Virisiti Valente de Almeida e Liberato Mesquita, cadastro municipal nº 00195900.- PROPRIETARIOS:- IBRAHIM MOHAMED SAYOIR comerciante, RE-421.618 e s/mr. NEIF ALE SAYOIR, de prendas domesticas, RE-432.082, cpf: 117.814.619/25 (em conjunto), libanezes, residentes e domiciliados em Guaira, Estado do Parana.- TITULO ANUPOSITIVO:- transcrita sob numero 18.712, neste cartorio.- Presidente Prudente, 04 de dezembro de 1.981.- O Ecrevente Habilitado, (Antonio Sergio Nespoli), O Oficial Interino, (Walter Afonso).

R.1/13.621.- Presidente Prudente, 04 de dezembro de 1.981.- TRANSMITENTES:- IBRAHIM MOHAMED SAYOIR comerciante, e s/mr. NEIF ALE SAYOIR, de prendas domesticas, REs: 421.618 e 432.082, respectivamente, cpf: 117.814.619/25 (em conjunto), libanezes, residentes e domiciliados em Guaira, Estado do Parana.- ADQUIRENTE:- HAMED SLEIMAN NAUFAL, comerciante, libanez, RE: 456.051, cpf: 143.454.809/06, residente e domiciliado em Iporã, Estado do Parana.- TITULO:- Venda e Compra.- FORMA DO TITULO:- Escritura de 12 de fevereiro de 1.977, de notas do tabelionato do distrito de Seltinho do Oeste, do municipio e comarca de Alto Piquiri, Estado do Parana, livro 14, fls. 16.- VALOR:- 16.000,00.- VALOR VENAL:- R\$-149.504,00.- CONDIÇÕES:- Não ha.- certidão negativa municipal arquivada em cartorio.- O Ecrevente Habilitado, (Antonio Sergio Nespoli), O Oficial Interino, (Walter Afonso).

R.2/13.621.- Presidente Prudente, 04 de novembro de 1.981.- TRANSMITENTES:- HAMED SLEIMAN NAUFAL, comerciante, RG: 456.051-PR, e s/mr. AMELIA MANDUCA NAUFAL, do 1er, TE: 28.090 2º ZE-MS, brasileiros, residentes em Umuarama-PR, cpf: 143.454.809/06.- ADQUIRENTE:- RUBENS SANDOVAL GUERNER JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, proprietario, residente nesta cidade, a Av. Washington Luiz, 840, RG: 7.572.557-SP, cpf: 969.390.108/82.- TITULO:- Venda e Compra.- FORMA DO TITULO:- Escritura de 03 de dezembro de 1.981, de notas do 3º tabelionato desta cidade, livro 158, fls. 031.- VALOR:- R\$-150.000,00.- CONDIÇÕES:- Não ha.- disp. cert. neg. municipal nos termos do art. 4º dec. lei 203/70.- O Ecrevente Habilitado, (Antonio Sergio Nespoli), O Oficial Interino, (Walter Afonso).

Av.3/13.621 - Presidente Prudente, 06 de maio de 1.982. Certifico que - conforme consta de certidão municipal nº 00816/82, expedida nesta cidade, arquivada em cartorio, o imóvel supra matriculado possui a área de 416,50 metros quadrados e não a área de 312,00 metros quadrados como ficou constando por um equivoco. O ecrevente habilitado (Antonio Sergio Nespoli). O Oficial Interino (Walter Afonso).

Av.4-13.621 - Presidente Prudente, 13 de julho de 1.982. Por escritura de 08 de julho de 1.982, de notas do 3º tabelião desta cidade o proprietário supra outorgou a Antonio da Paz, parte do imóvel supra matriculado, consistente de parte do lote 16 da quadra 38, de formato triangular, com as seguintes divisas e metragens: pela frente com a referida Avenida da Saudade mede 26,80 ms; de um lado com o lote 15 mede 22,50 ms; de outro lado mede 14,50 ms. divide com os lotes 07 e 09, encerram cont.no verso

Av. Manoel Goulart, 406 - Vila Nova - Presidente Prudente/SP - CEP: 19010-270
Fone: (18)3222-7047 - e-mail: segundoregistropp@hotmail.com

Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone - (18) 9 9771-2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA em 18/08/2023 às 14:30, sob o número WPPE23701874565. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pag/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10823555-656-2023/8272-0432 e usuário p9656565.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

(Página 2 de 2)

MATRÍCULA N.º 13.621

VERSO DAS FOLHAS N.º 01

contin.
do a área de 163,00 m². matriculado sob nº 15.383. Restando pois o RE MANESCENTE SEGUINTE: Um terreno sem benfeitorias, situado a Avenida da Saudade nesta cidade, medindo 30,00 m de frente para a referida avenida; do lado direito de quem dessa avenida olha para o terreno, com o lote 9, mede 10,50 m; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com a Rua Laguna, mede 9,00 m; e pelos fundos por uma linha quebrada em duas direções nas medidas de 26,00 e 2,00 m. confrota-se respectivamente com o lote 16 (parte) e com o lote 15, encerrando a área de 253,50 m². A escrevente habilitada (Leonilda Alves de Costa). O Oficial Interino (Walter Afonso).

AV-05/13.621: - Prenotação nº 297.329, em data de 22/09/2020.
INDISPONIBILIDADE - Nos termos do Protocolo nº 202009.2209.01324363-IA-520 (gerado pelo site <https://www.indisponibilidade.org.br>), expedido pelo Superior Tribunal de Justiça - 7ª Vara Cível de Dourados/MS, extraído dos Autos do Processo nº 08046886820148120002, arquivado nesta serventia, consta que nos Autos referido foi determinado a **INDISPONIBILIDADE** do proprietário Rubens Sandoval Guerner Junior, já qualificado. Presidente Prudente, 23 de setembro de 2020.
Selo Digital nº 112615331000000015653220
O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros,

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados e prenotados até a data imediatamente anterior à emissão. Eu, Camila Lima Cheres Braga, Escrevente Autorizada, conferi, imprimi e assinei a presente certidão. Presidente Prudente-SP, sexta-feira, 6 de maio de 2022.

Camila Lima Cheres Braga
Escrevente Autorizada

PRAZO DE VALIDADE: Para fins do disposto no inciso IV do Art. 1º do Dec. Fed. nº 93.240/86, e letra "C" do item 15 do Cap. XVI do Prov. NSCJ 50/2019, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão.

Ao Oficial: R\$ 36,17
 Ao Estado: R\$ 10,55
 Ao Sec. Faz.: R\$ 7,43
 Ao Reg. Civil: R\$ 2,01
 Ao Trib. Jus.: R\$ 2,62
 Ao Município: R\$ 2,01
 Ao Min. Pub.: R\$ 1,83
 Total: R\$ 64,92
 Protocolo 109596

Para conferir a procedência desta documentação efetue a leitura do QR-Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tsp.jus.br>
Selo Digital: 112615331000000027766922F



REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL WALTER AFONSO - Oficial Interino
MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial Interino
VÁLDIVIO ALVES PEREIRA - Escrevente Autorizado

Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone - (18) 9 9771-2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

Este documento é cópia autêntica do original, assinada digitalmente por Claudio Roberto Brambilla em 18/08/2023 às 14:30, sob o número WPPE23701874565. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/passeidigital/passeidigital/passeidigital>, informe o protocolo 183235563-65620238272 04321 e o código 656272.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

14 – ELEMENTOS PESQUISADOS

IMÓVEL AVALIANDO: RUA LAGUNA N. 389 X AV. DA SAUDADE									
ELEM.	OFERTANTE	LOCAL	AT	AC	EST. M2/CONSTR	TOTAL CONSTR	OFERTA	FT.FONTE	VALOR TERRENO
								0,9	
1	Imobiliária Ari Barriguela	Cidade Universitária - prox. Trevo Raposo tavares	760,08				R\$ 380.000,00	R\$ 342.000,00	R\$ 342.000,00
2	Fort Car	Rua Liberato Mesquita - Frente ao n. 200 (250 mt do IA)	245				R\$ 349.990,00	R\$ 314.991,00	R\$ 314.991,00
3	Belmont Moveis	Rua Kametaro Morishita n. 125 (200 mts do IA)	250			R\$ 20.000,00	R\$ 270.000,00	R\$ 243.000,00	R\$ 223.000,00
4	Imobiliária Sistema e outs.	Rua Laguna n. 359, Presidente Prudente - SP	245	181	R\$ 1.500,00	R\$ 271.500,00	R\$ 630.000,00	R\$ 567.000,00	R\$ 295.500,00

14.1 - No tocante às pesquisas tendo em vista a limitação de serem encontrados imóveis a venda, foram encontrados na região 4 imóveis (Terrenos e uma casa bem próximo ao I.A. que tem vocação para comercio). Além desses quatro imóveis foram encontrados mais 4 imóveis residenciais localizados no Bairro Cidade Universitária, os quais foram descartados por não ser possível incluí-los no tratamento de dados, mas foram aproveitados apenas e tão somente para conhecimento do mercado imobiliário na região.

14.2 - Foram homogeneizados os dados colhidos, sendo que para isso foram empregados os fatores: fonte, topografia, profundidade, área, esquina, localização, comercial/residencial e zoneamento. Após, foi obtida a média ponderada do m2 para terrenos, e, conseqüentemente utilizado para conclusão do valor de mercado para terrenos.

14.3 - Ante a limitação de colheita de mais dados, a fim de embasar os trabalhos também foram colhidas opiniões com dois corretores de imóveis, um deles com imobiliária na Avenida da Saudade.

15 – METODOLOGIA APLICADA

A metodologia para elaboração de pareceres é a do **método comparativo de dados**.

Método comparativo - é aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através de comparações de dados de mercado relativos a outros imóveis com características similares.

Método de Custos - é aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado da composição dos custos, e será utilizado como base o valor dos custos unitário básicos de edificações fornecidos obtidos junto ao Sinduscon (CUB/M2).

Ante os apontamentos constantes dos itens 14.1 a 14.3, foram adotadas para o I.A. as respectivas técnicas, sendo o método comparativo para o terreno e o de custos para a construção de alvenaria com base no CUB/M2 fornecido pelo Sinduscon sobre o qual foram aplicados os índices referentes à depreciação física e temporal, e ainda opinião junto à Metalurgica Moria (Sr. Alan) desta cidade sobre preços de estruturas metálicas.

Também foi observada sua localização e seu entorno e o tipo de construção o que não pode deixar de ser levado em conta. Ainda para concluir os trabalhos foi obtida opinião com profissionais do ramo imobiliário, Brasa Imóveis de Presidente Prudente e Diego Nogueira Caldas.

Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9 9771-2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

16 - CONCLUSÃO

Pela vistoria que foi realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, e ainda, utilizando-se das pesquisas de preços de vendas de imóveis como mencionado anteriormente, mais as opiniões de profissionais do ramo imobiliário a fim de embasar os trabalhos, e ainda as condições mercadológicas atuais **OPINA-SE** que o imóvel (terreno, construção de alvenaria e coberturas metálicas) tem o seu valor estimado em **R\$ 521.690,00 (quinhentos e vinte e um mil, seiscentos e noventa reais), sendo R\$ 375.750,00 para o terreno e R\$ 145.940,00 para as benfeitorias.**

Encerrado este trabalho, me coloco à inteira disposição do Juízo, dos senhores Advogados e das Partes para quaisquer esclarecimentos faltantes ou justificativas que forem oportunas e necessárias.

Presidente Prudente, 18 de agosto de 2.023.


CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
 RG nº 8.392.876-SP
 CRECI-SP nº 36.628 / CNAI nº 12.686

17 - DADOS DO RESPONSÁVEL PELO PARECER

- 1- **Nome:** Claudio Roberto Brambilla
- 2- **RG** nº: 8.392.876-SP
- 3- **CPF** nº: 779.268.708-20
- 4- **Telefone:** nº (18) 99771-2973
- 6- **Escritório Profissional:** Rua Joaquim Marques Rodrigues, 244 - Presidente Prudente - SP
- 7- **E-mails:** macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	Atualização avaliação fl. 268
Valor Nominal	R\$ 521.690,00
Indexador e metodologia de cálculo	IGP-M - (FGV) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	18/08/2023 a 01/01/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	867 dias	1,076959
Percentual correspondente	867 dias	7,695916 %
Valor corrigido para 01/01/2026	(=)	R\$ 561.838,83
Sub Total	(=)	R\$ 561.838,83
Valor total	(=)	R\$ 561.838,83

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	521.690,00
Data inicial	18/08/2023
Data final	01/01/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pro-rata die.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
18/08/2023	01/09/2023	-0,0633 (%)	521.360,03
01/09/2023	01/10/2023	0,3700 (%)	523.289,06
01/10/2023	01/11/2023	0,5000 (%)	525.905,51
01/11/2023	01/12/2023	0,5900 (%)	529.008,35
01/12/2023	01/01/2024	0,7400 (%)	532.923,01
01/01/2024	01/02/2024	0,0700 (%)	533.296,06
01/02/2024	01/03/2024	-0,5200 (%)	530.522,92
01/03/2024	01/04/2024	-0,4700 (%)	528.029,46
01/04/2024	01/05/2024	0,3100 (%)	529.666,35
01/05/2024	01/06/2024	0,8900 (%)	534.380,38
01/06/2024	01/07/2024	0,8100 (%)	538.708,86
01/07/2024	01/08/2024	0,6100 (%)	541.994,99
01/08/2024	01/09/2024	0,2900 (%)	543.566,77
01/09/2024	01/10/2024	0,6200 (%)	546.936,89
01/10/2024	01/11/2024	1,5200 (%)	555.250,33
01/11/2024	01/12/2024	1,3000 (%)	562.468,58
01/12/2024	01/01/2025	0,9400 (%)	567.755,79
01/01/2025	01/02/2025	0,2700 (%)	569.288,73
01/02/2025	01/03/2025	1,0600 (%)	575.323,19
01/03/2025	01/04/2025	-0,3400 (%)	573.367,09
01/04/2025	01/05/2025	0,2400 (%)	574.743,17
01/05/2025	01/06/2025	-0,4900 (%)	571.926,93
01/06/2025	01/07/2025	-1,6700 (%)	562.375,75
01/07/2025	01/08/2025	-0,7700 (%)	558.045,46
01/08/2025	01/09/2025	0,3600 (%)	560.054,42
01/09/2025	01/10/2025	0,4200 (%)	562.406,65

01/10/2025	01/11/2025	-0,3600 (%)	560.381,98
01/11/2025	01/12/2025	0,2700 (%)	561.895,02
01/12/2025	01/01/2026	-0,0100 (%)	561.838,83
Acréscimos de juro, multa e honorários			
Sub Total		(=)	R\$ 561.838,83
	Valor total	(=)	R\$ 561.838,83

[Retornar](#) [Imprimir](#)