

Presidente Prudente, 18 de agosto de 2023

Ao

Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 1^a 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.

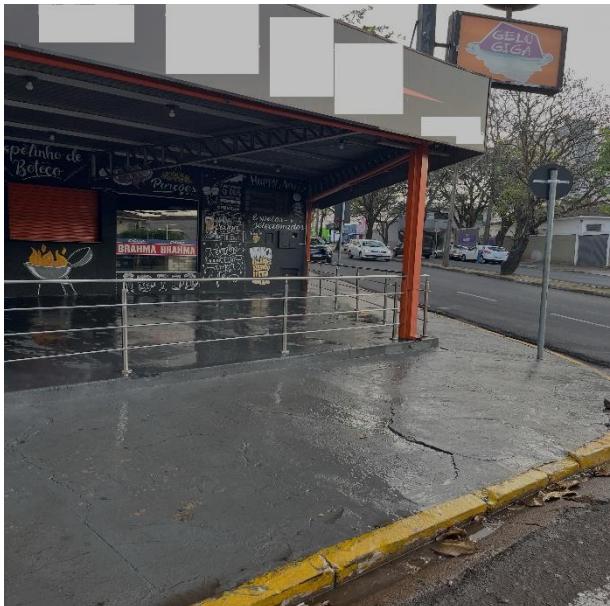

CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
RG n° 8.392.876-Sp
CRECI-SP n° 36.628 / CNAI n° 12.686

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

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.

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)
FINS JUDICIAIS

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 N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771-2973

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

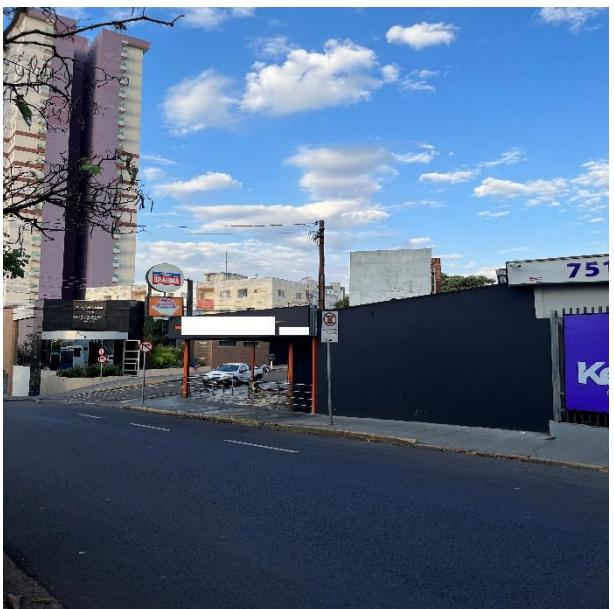
(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

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".

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

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 transrito:

"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 avaliado

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.

Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 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

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 2.023 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.

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

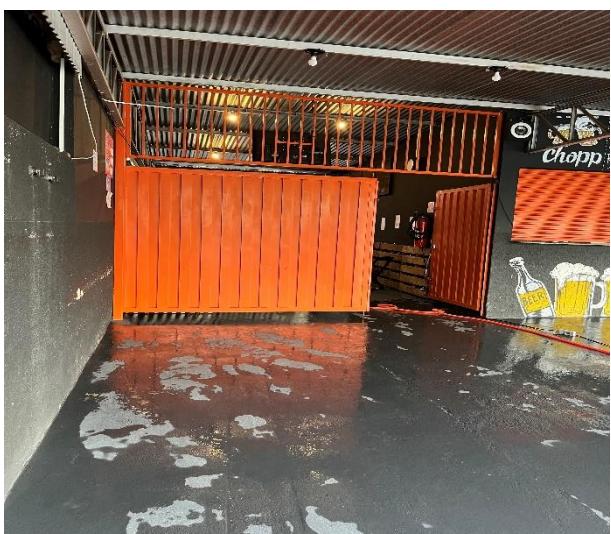
Parte das benfeitorias são duas coberturas feitas em estrutura metálica cobertas com telhas de zinco, num total de 127 metros quadrados.

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.

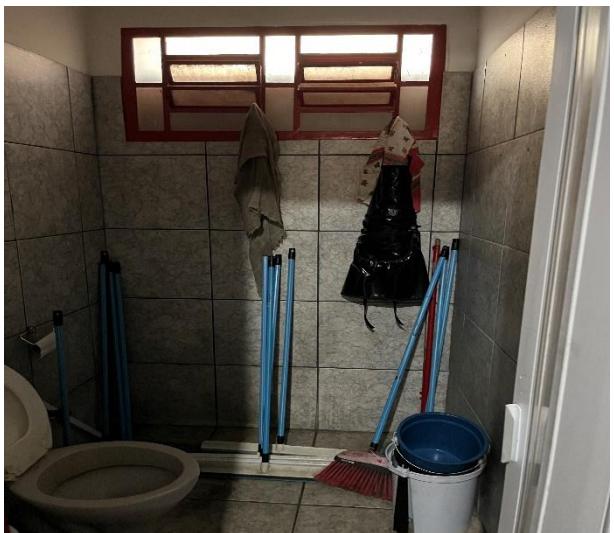
9.3 - RELATO FOTOGRÁFICO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

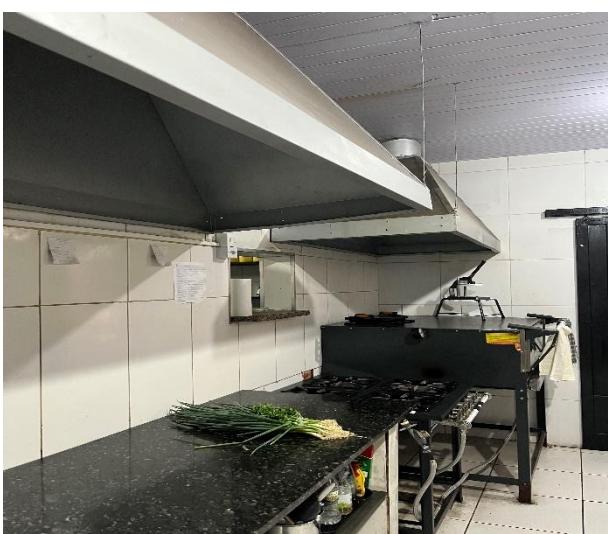
AVALIAÇÃO JUDICIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

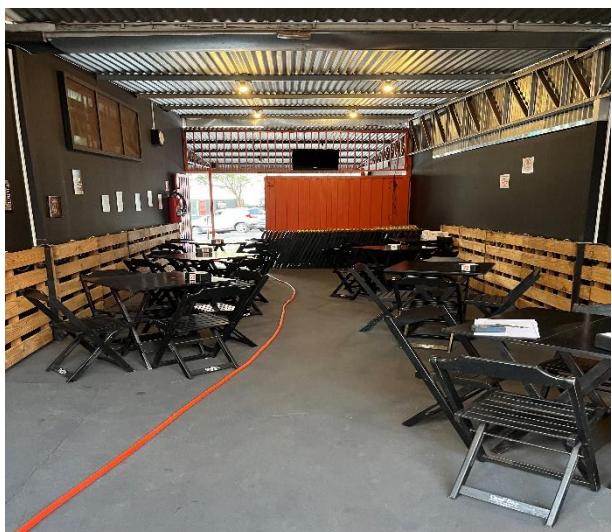
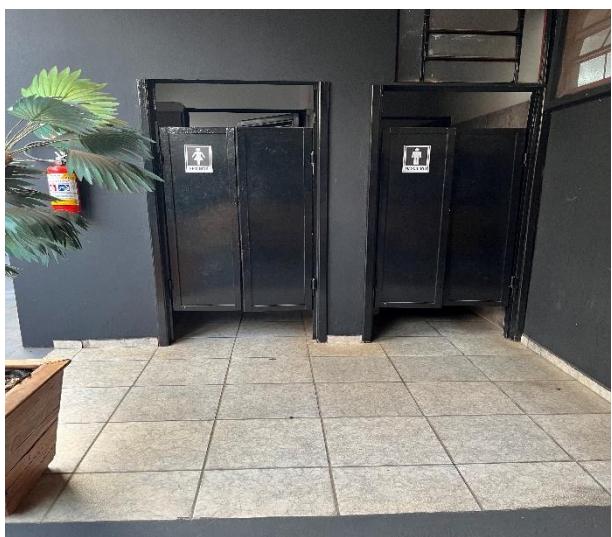
AVALIAÇÃO JUDICIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

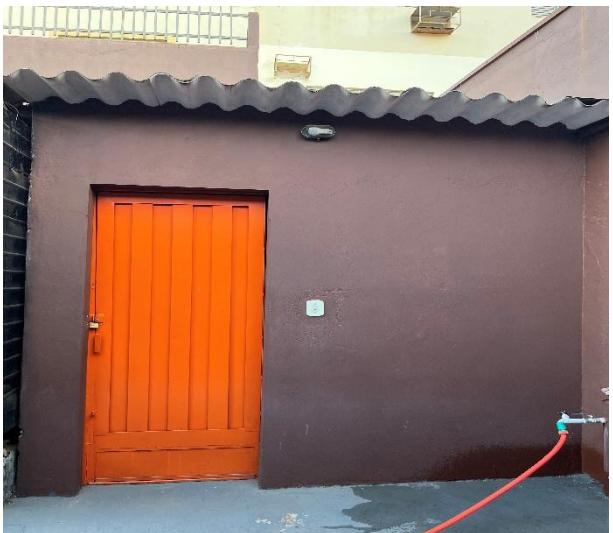
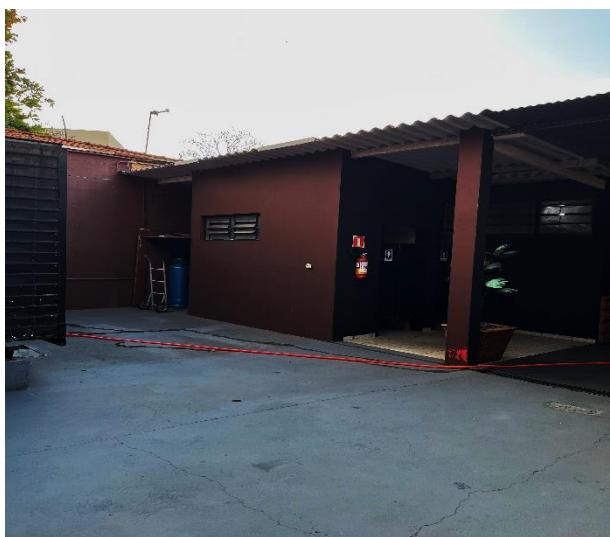
AVALIAÇÃO JUDICIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

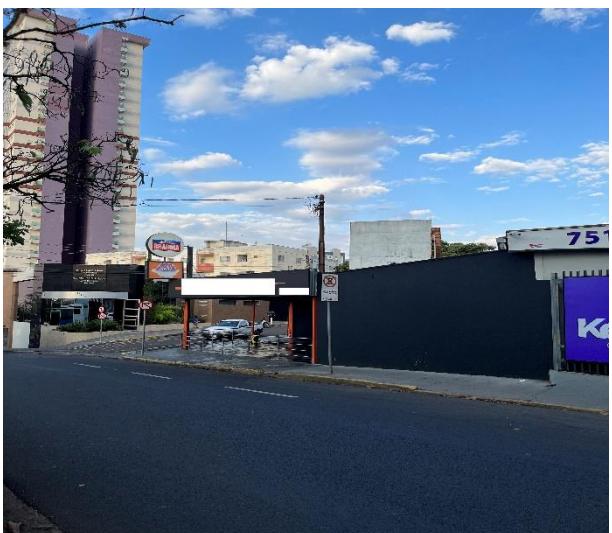
AVALIAÇÃO JUDICIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL



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 Kometaro 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

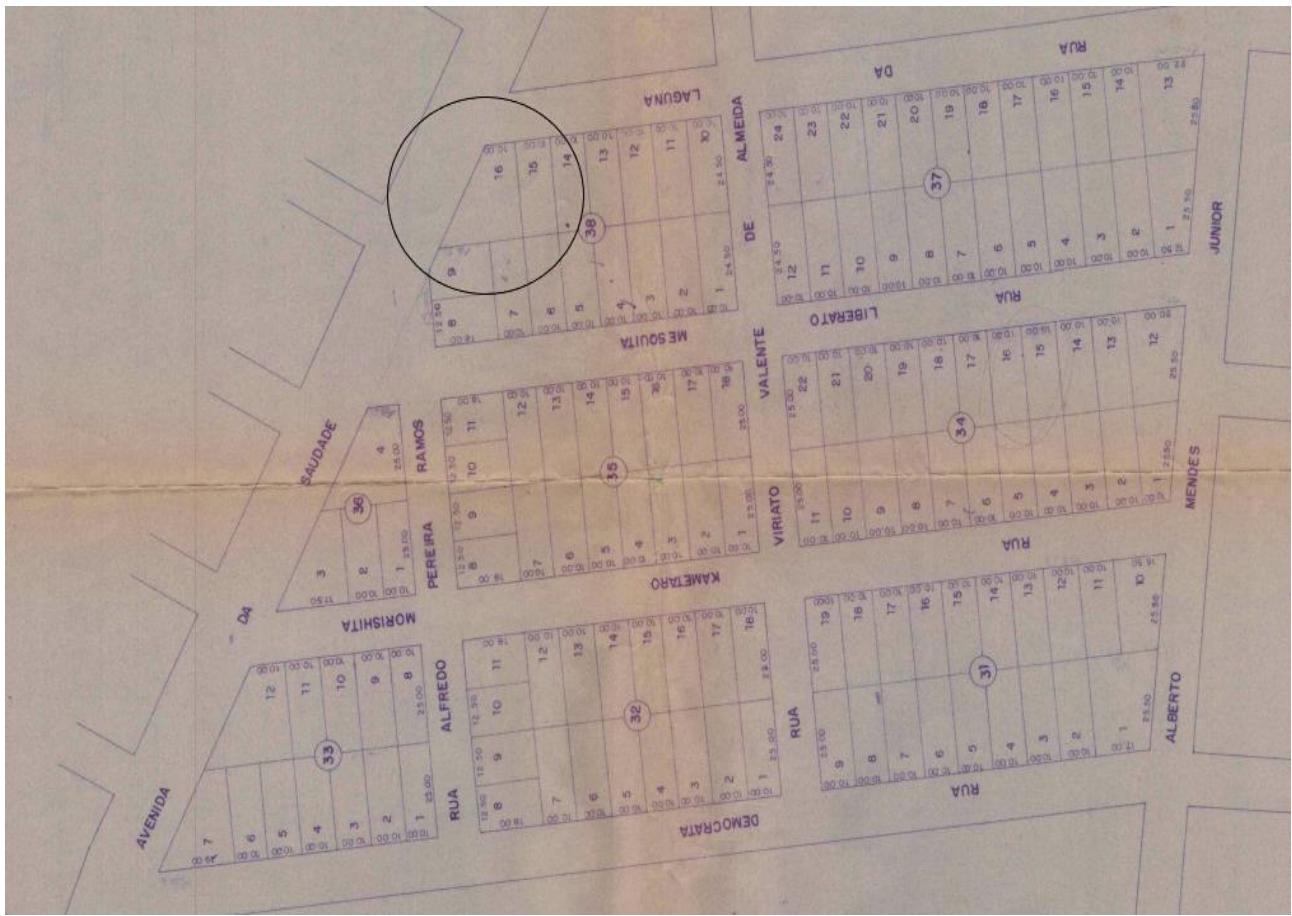
E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

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 UNIVERSITÁRIA



10.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Onde está situado o I.A. tem como infraestrutura: ruas asfaltadas com guias e esarjetas 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 saudade 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***

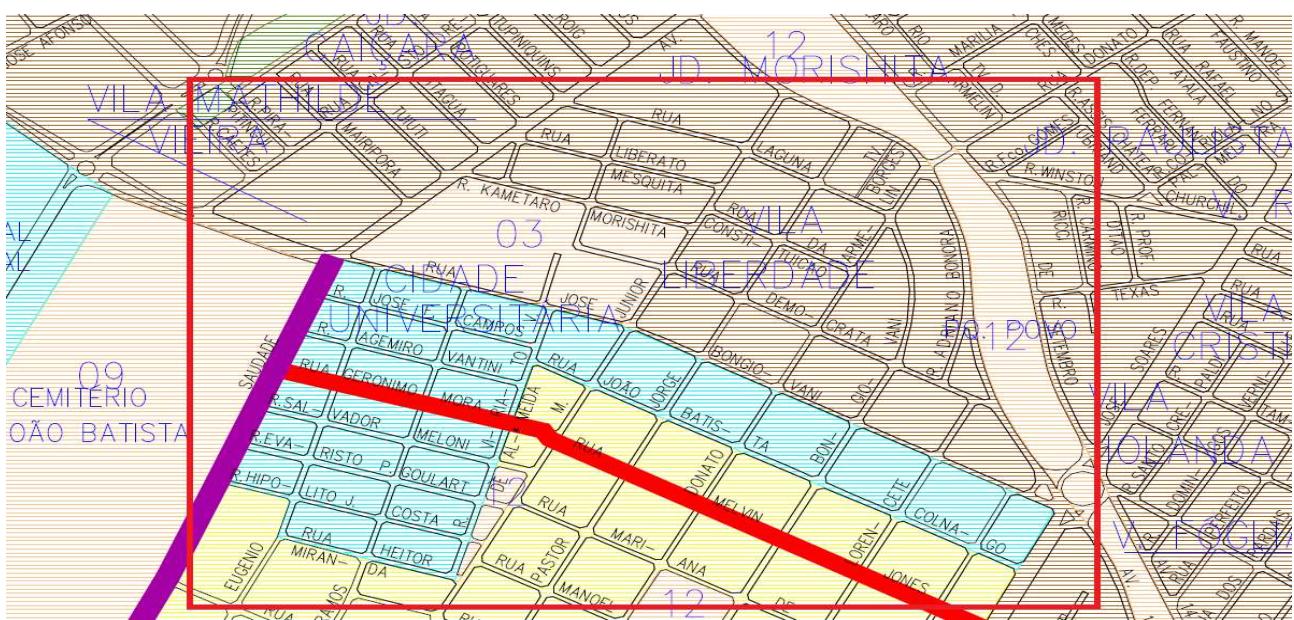
CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone - (18) 9 9771-2973

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

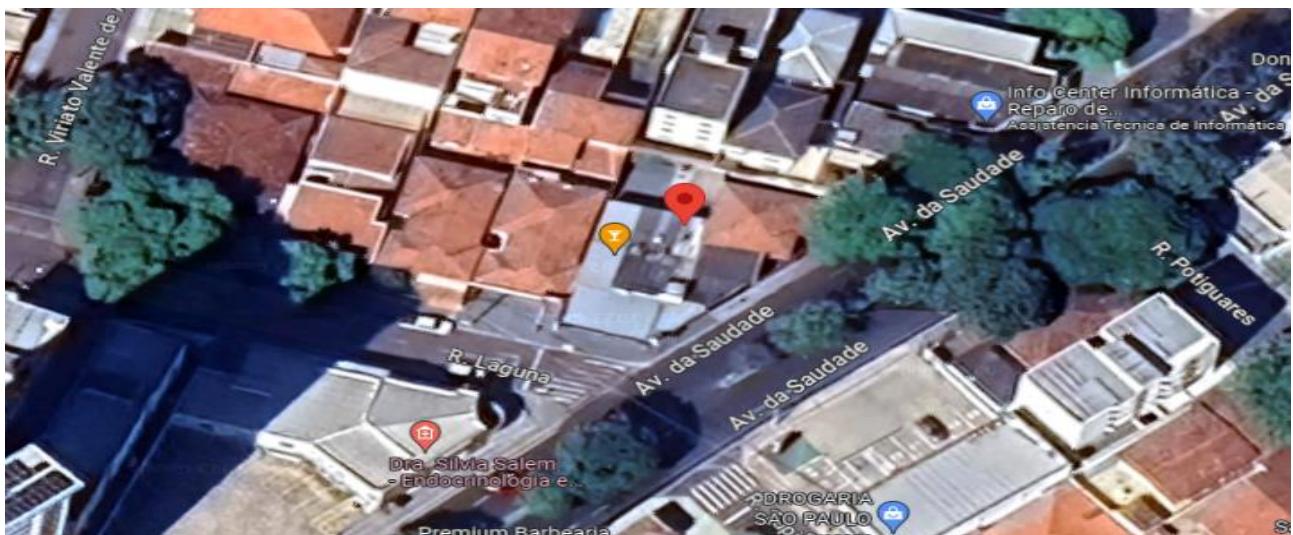


LEGENDA

- | | |
|------|---|
| 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 Media 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 Poluitivas; |
| ZI2 | - Zona de Indústrias Potencialmente Poluitivas; |
| ZPPA | - Zona de Preservação e Proteção Ambiental. |

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

12.1 - LOCALIZAÇÃO - (foto via google)



Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

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

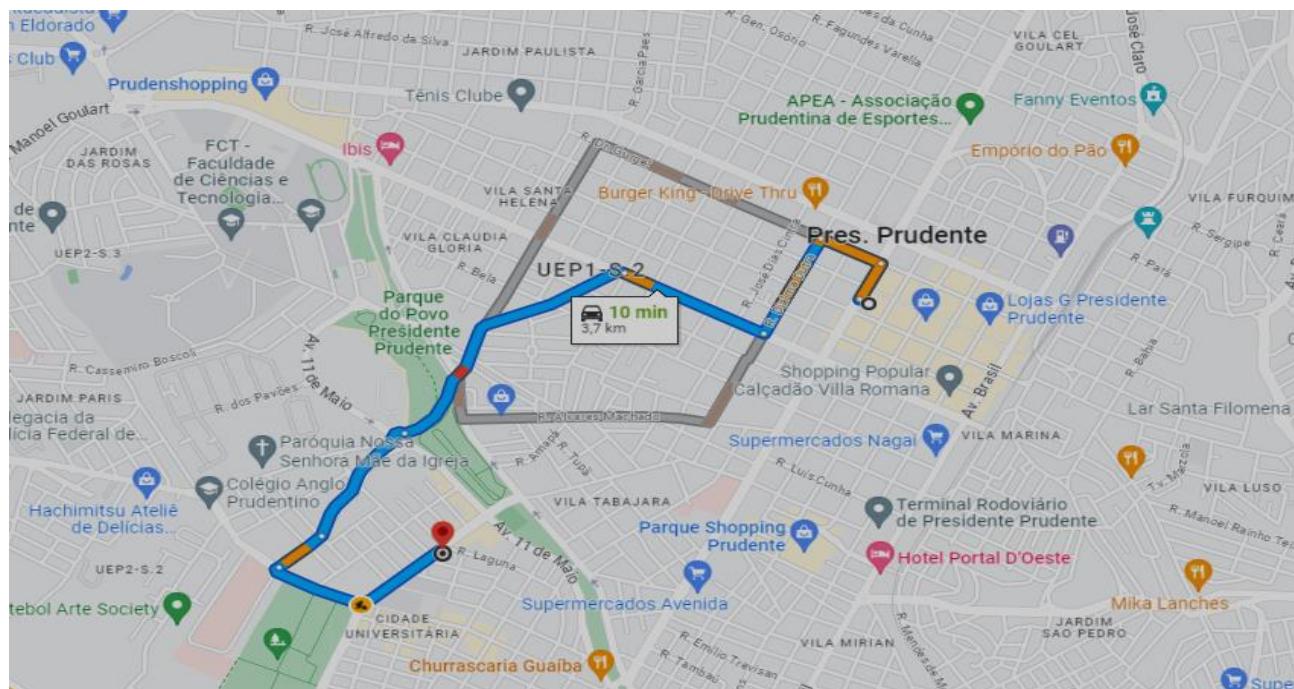
E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL

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

 <p>Município de Presidente Prudente Secretaria de Finanças 2º Via de Carnê</p>			<p>IPTU 2023</p>																									
<p>Total de Parcelas</p>			<p>1º Vencimento</p>																									
<p>Nome do Contribuinte EDSON RUIZ DE OLIVEIRA</p>			<p>Último Vencimento</p>																									
Referência Cadastral 30.2.1.610.00066.001	Unidade 001/001	Cadastro Anterior 186020001	<table> <thead> <tr> <th colspan="2">Características do Imóvel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Setor</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Quadra</td> <td>038</td> </tr> <tr> <td>Lote</td> <td>015</td> </tr> <tr> <td>Área/T</td> <td>250,00</td> </tr> <tr> <td>Área/C</td> <td>207,36</td> </tr> <tr> <td>Área/T/Calc</td> <td>250,00</td> </tr> <tr> <td>FI</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Pontos</td> <td>247,00</td> </tr> <tr> <td>Fator/K</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Aliquota</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Zoneamento</td> <td>ZR3 / ZCS2</td> </tr> </tbody> </table>		Características do Imóvel		Setor	9	Quadra	038	Lote	015	Área/T	250,00	Área/C	207,36	Área/T/Calc	250,00	FI	1,00	Pontos	247,00	Fator/K	18	Aliquota	1,00	Zoneamento	ZR3 / ZCS2
Características do Imóvel																												
Setor	9																											
Quadra	038																											
Lote	015																											
Área/T	250,00																											
Área/C	207,36																											
Área/T/Calc	250,00																											
FI	1,00																											
Pontos	247,00																											
Fator/K	18																											
Aliquota	1,00																											
Zoneamento	ZR3 / ZCS2																											
<p>Endereço para Correspondencia R ROQUE BONGIOVANI 205 JARDIM VILA REAL PRESIDENTE PRUDENTE - SP 19063360</p>			<table> <thead> <tr> <th colspan="2">Descrição das Taxas (Valor em R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I.PREDIAL</td> <td>438,13</td> </tr> <tr> <td>COL.LIXO</td> <td>1.115,73</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>1.553,86</td> </tr> </tbody> </table>		Descrição das Taxas (Valor em R\$)		I.PREDIAL	438,13	COL.LIXO	1.115,73	Total	1.553,86																
Descrição das Taxas (Valor em R\$)																												
I.PREDIAL	438,13																											
COL.LIXO	1.115,73																											
Total	1.553,86																											
<p>Endereço do Imóvel R LAGUNA 389 CIDADE UNIVERSITÁRIA PRESIDENTE PRUDENTE - SP 19050730</p>																												

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

13.2 - MATRÍCULA DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

(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

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	MATRÍCULA N.º 13.621 DATA 04 de dezembro de 1981 F.º 01 OFICIAL DATAPAC
Matrícula N.º: 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE — ESTADO DE SÃO PAULO VALDIVIO ALVES PEREIRA - Escrivente Autorizado MÁRCIO THADEU MARTINS - Oficial Maior	IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, que compreende o lote nº 16 (dezesseis), da quadra nº 38 (trinta e oito), situado a Avenida da Saudade, no bairro Cidade Universitária, 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 Viristí Valente de Almeida e Liberato Mesquita, cadastro municipal nº 00195900. - PROPRIETARIOS: - IBRAHIM MOHAMED SAVOIR comerciante, RE-421.618 e s/mr. NEIF ALE SAVOIR, de prendas domésticas, RE-432.082, cpf: 117.814.619/25 (em conjunto), libanezes, residentes e domiciliados em Guairá, Estado do Paraná. - TÍTULO ADQUISITIVO: - transcrição sob número 18.712, neste cartório. - Presidente Prudente, 04 de dezembro de 1.981. - O Escrivente Habilitado, (Antônio Sérgio Nespoli), O Oficial Interino, (Walter Afonso). - R.1/13.621. - Presidente Prudente, 04 de dezembro de 1.981. - TRANSMITENTES: - IBRAHIM MOHAMED SAVOIR comerciante, e s/mr. NEIF ALE SAVOIR, de prendas domésticas, REs: 421.618 e 432.082, respectivamente, cpf: 117.814.619/25 (em conjunto), libanezes, residentes e domiciliados em Guairá, Estado do Paraná. - ADQUIRENTE: - HAMED SLEIMAN NAUFAL, comerciante, libanez, RE: 456.051, cpf: 143.454.809/06, residente e domiciliado em Iporá, Estado do Paraná. - TÍTULO: - Venda e Compra. - FORMA DO TÍTULO: - Escritura de 12 de Fevereiro de 1.977, de notas do tabelionato do distrito de Saltinho do Oeste, do município e comarca de Alto Piquiri, Estado do Paraná, livro 14, fls. 16. - VALOR: - 16.000,00. - VALOR VENAL: - R\$-149.504,00. - CONDIÇÕES: - Não há - certidão negativa municipal arquivada em cartório. - O Escrivente Habilitado, (Antônio Sérgio 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 lar, TE: 28.090 28 ZE-MS, brasileiros, residentes em Umuarama-PR, cpf: 143.454.809/06. - ADQUIRENTE: - RUBENS SANDOVAL GUERNER JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, residente nesta cidade, a Av. Washington Luiz, 840, RG: 7.572.557-SP, cpf: 969.390.108/82. - TÍTULO: - Venda e Compra. - FORMA DO TÍTULO: - 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 há - disp. cert. neg. municipal nos termos do art. 4º dec. lei 203/70. - O Escrivente Habilitado, (Antônio Sérgio Nespoli), O Oficial Interino, (Walter Afonso). - Av.3/13.621 - Presidente Prudente, 106 de maio de 1.982. Certifico que conforme consta de certidão municipal nº 00816/82, expedida nesta cidade, arquivada em cartório, 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 equívoco. O escrivente habilitado (Antônio Sérgio 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 Antônio 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: segundoregistro@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

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

Continuando 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 neste 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 26,80 e 2,00 m, confronta-se respectivamente com o lote 16 (parte) e com o lote 15, engarrando a área de 253,50 m². A escrevente habilitada (Leonilda Alves da Costa). O Oficial Intérino (Walter Afonso).

6

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 Douados/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 1261533100000015653220Y
O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros,

REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL WALTER AFONSO - Oficial Intérino
MÁRCIO THADEU MARTINS - Oficial Maior
VALDINHO ALVES PEREIRA - Escrivente Autorizado

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, referente aos atos praticados e prenotados até a 16/05/2024, imediatamente anterior à emissão. Eu, Camila Lima Cheres Braga, Escrivente Autorizada, conferi, imprimi e assinei a presente certidão. Presidente Prudente-SP, sexta-feira, 6 de maio de 2022.

Camila Lima Cheres Braga
Escrivente Autorizada

PRAZO DE VALIDADE: Para fins do disposto no Inciso IV do Art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86, e letra "C" do item 15 do Capítulo XVI do Prov. NSCGJ 56/2019, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão.

Ao Oficial:	RS 36,17
Ao Adv.:	RS 10,45
Ao Soc. Pazz.:	RS 3,43
Ao Reg. Civil:	RS 2,01
Ao Reg. Jud.:	RS 2,42
Ao Municipio:	RS 1,01
Ao Min. Pub.:	RS 1,83
Total:	RS 64,92

Protocolo 109596

Para conferir a procedência desse documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tsp.jus.br/>



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

Elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

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

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		LOCAL	AT	AC	EST. M2/CONSTR	TOTAL CONSTR	OFERTA	FT.FONTE	VALOR TERRENO
ELEM.	OFERTANTE								
								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 Imóveis	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, consequentemente 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 Moriá (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](#)