

DOUTO JUIZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAS - SP.

Processo nº 1003596-89.2022.8.26.0038

MM. Juiz,

VALDIR LUCIO BUZO, já qualificado nos autos em epigrafe, através de seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência de juntar avaliação do imóvel feita por 3 (três) corretores, conforme requerido no despacho retro.

Termos em que

Pede Deferimento

Araras, 31 de Janeiro de 2024

P.p. Murilo Moraes Antognoli

OAB.SP. n. 361824

IMOBILIARIA MORADIA – CRECI 32362-J
RUA NUNES MACHADO, 743, CENTRO – ARARAS/ SP
TEL. – (19) 3544-5566 – CEL. – (19) 99224-3532 – EMAIL: imobiliaria.moradia1@gmail.com

Parecer Técnico de Avaliação do Imóvel Abaixo:

ILMO SR.
Valdir Lucio Buzo
CPF: 821.430.058-49 – RG SSP/SP: 7.730.711-2

Conforme solicitação, estamos levando ao vosso conhecimento, o resultado da avaliação feita por mim "in loco", ao imóvel situado na cidade de Araras/SP, frente para rua Antônio Alves, nº142, loteamento denominado Parque Dom Pedro.


Vimos por meio desta, através de solicitação verbal de V.Sa, apresentar o resultado de avaliação feita do imóvel acima em epígrafe, cujo terreno mede 211,37m² (duzentos e onze metros quadrados e trinta e sete centímetros) e constante construção de 178,11m² (cento e setenta e oito metros quadrados e onze centímetros), de acordo com o especificado na Certidão de Aceite na Prefeitura Municipal de Araras/SP, com emissão em 24 de outubro do ano de 2003, sendo que a construção distribui-se como constatado e como segue: Duas (02) salas para fins comerciais, mais banheiros e espécie de cozinha, seguindo de uma área livre nos fundos. O imóvel localiza-se no entroncamento das ruas Antônio Alves e Luiz Mattioli, ambas no mesmo bairro, imóvel este, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Araras/SP sob nº 12.5.11.50.001.000 e devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis desta comarca de Araras/SP, títulos e documentos e Civil das pessoas jurídicas de Araras/SP sob matrícula nº 66.968, no Livro nº 02, deste Registro Geral.

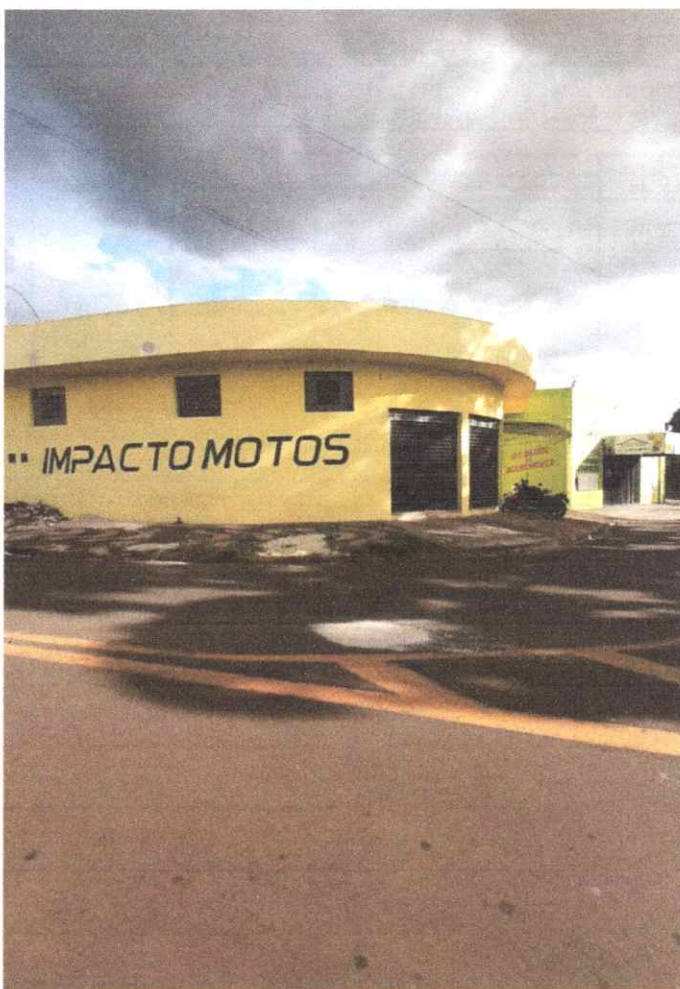
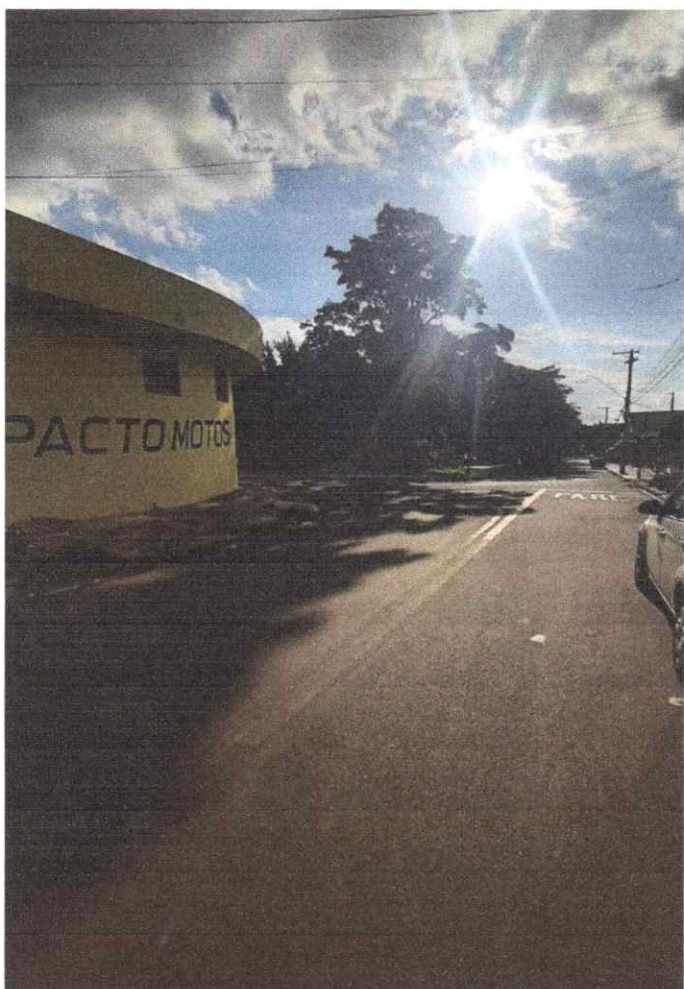
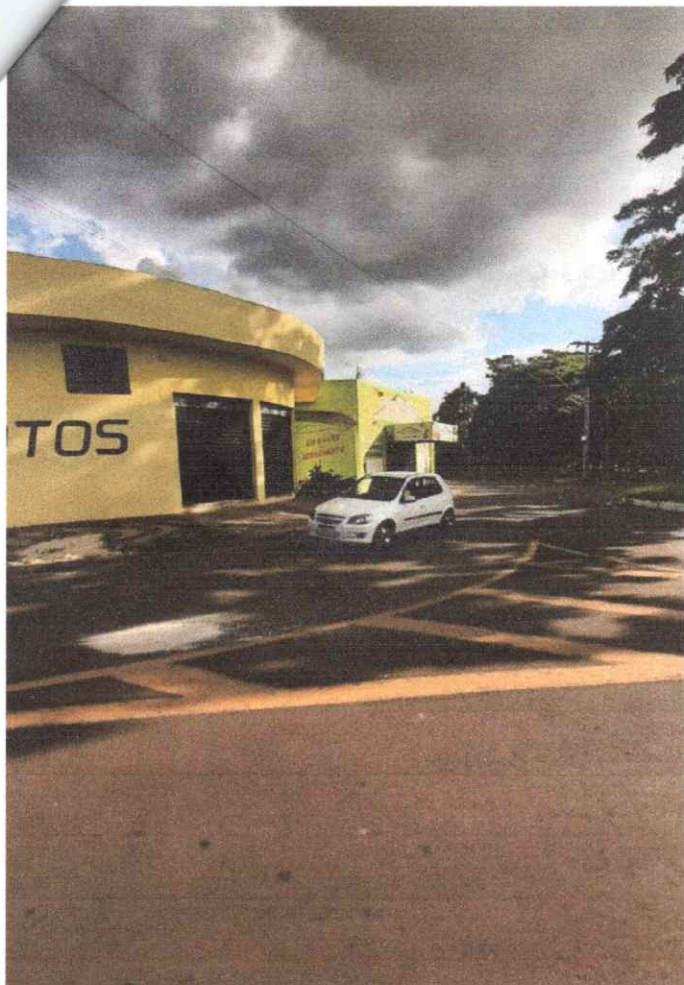
Considerando sua localização, tipo de terreno, topografia, tipo de sua construção, e considerando o presente mercado imobiliário, podemos então, considerar seu valor de avaliação, sendo de R\$ 292.560,70 (duzentos e noventa e dois mil e quinhentos e sessenta reais e setenta centavos), podendo este valor sofrer pequenas alterações para mais ou menos.

Colocamo-nos a inteira disposição de V.Sa para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário.

Atenciosamente,

Araras/SP, 25 de Janeiro de 2024


IMOBILIÁRIA MORADIA
José Ferreira Costa
CRECI 47.758-F



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAS
CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL

BIGI BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL IMOBILIAR

01 - CODIFIC

02 - MEDIDA CADASTRAL					
QUADRA	Z	SETOR	QUADRA	LOTE	UNIDADE

03 - FASE

04 - PROPRIETARIO

05 - RUA

06 - CPF

07 - CODIGO

LOGRADOURO

08 - NUMERO

12 - COMPLEMENTO

13 - BAIRRO

14 - REFER.

15 - QUADRA

16 - LOTE

18 - PROCESSO

19 - TENTADA

20 - ANEXO

21 - TERMO

22 - REDE D'ÁGUA

23 - PAVIMENTO

24 - TIPO DE

25 - LOCALIZ.

26 - ALVARÁ

27 - SENSADO

206 1121137

38 - MURTO

40 - ESTABO

41 - ÁREA EMPREGADA

42 - CASA

43 - APARTAMENTO

44 - EDIFICIO

45 - QUADRA

46 - LOCALIZ. DA CASA

39 - PASSAREL

EM AMPLIAMENTO

00017810

47 - GALVÃO

48 - SUPERFÍCIE

49 - FRENTE

50 - CONJUNTO

51 - COM RESIDÊNCIA

52 - SEM RESIDÊNCIA

49 - USO

53 - REGIME DE UTILIZAÇÃO

54 - ESTRUTURA

55 - COBERTURA

56 - PAREDELHAS

57 - REVESTIMENTO

58 - ACABAMENTO

59 - FUST

60 - FUNDAC

61 - REVEST. DE PAREDES

62 - SANITARIA

63 - LOCAL VERT

64 - ELEVADOR

65 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

66 - CATEGORIA DO IMÓVEL

67 - TIPO DE TERRENO

68 - MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

69 - TIPO DE REVESTIMENTO

70 - TIPO DE SANITARIA

71 - TIPO DE LOCAL VERT

72 - TIPO DE ELEVADOR

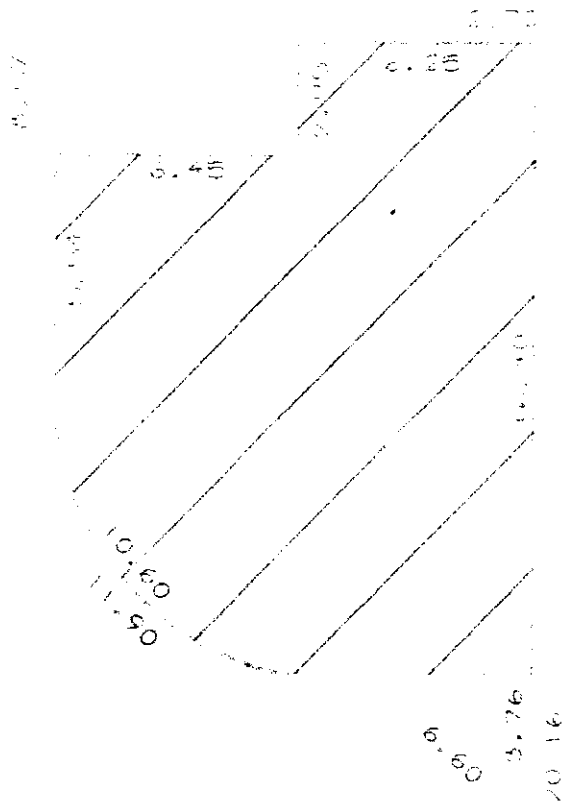
73 - TIPO DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

74 - TIPO DE CATEGORIA DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MURILLO MORAES ANTIGNOLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2024 às 15:55, sob o número WPAAS24700078219. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003596-89.2022.8.26.0038 e código kkhpixUB.

DROGUEI

FUA ANTONIO ALVES



ESCALA 1:200

OBSERVAÇÕES

CÓDIGO	01 - TIPO PESSOA	<input type="checkbox"/>	03 - DESFAMILIAR	<input type="checkbox"/>	05 - SEXO FEMININO	<input type="checkbox"/>
	02 - TRABALHAR	<input type="checkbox"/>	04 - APARENTADO	<input type="checkbox"/>	06 - CARRO	<input type="checkbox"/>
	03 - DEFICIENTE	<input type="checkbox"/>	05 - SEXO MASCULINO	<input type="checkbox"/>	07 - MOTO	<input type="checkbox"/>

Interessado: VALDIR LUCIO BUZO CPF/CNPJ: 821.430.058-49
End. Imóvel: RUA ANTONIO ALVES, 142
Cidade/UF: Araras/SP IPTU: 12.5.11.50.001.001

1 - FATOR TESTADA

- 1.1 - Até 5m
- 1.2 - De 5,01 a 12,00m
- 1.3 - De 12,01 a 20,00m
- 1.4 - Superior a 20,01m

IA	IP
	040
X	100*
	120
	130

2 - PROFUNDIDADE

- 2.1 - Até 25,00m
- 2.2 - De 25,01 a 30,00m
- 2.3 - De 30,01 a 60,00m
- 2.4 - Acima de 60,01

IA	IP
X	100*
	110
	120
	130

3 - MEDIDA DO IMÓVEL

- 3.1 - Até 250m²
- 3.2 - De 250,01 a 300m²
- 3.3 - De 300,01 a 2000m²
- 3.4 - Acima de 2000,01m²

IA	IP
X	100*
	110
	120
	130

M² real existente de terreno

211.37

4 - LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra.
- 4.2 - De esquina.
- 4.3 - Com duas esquinas.
- 4.4 - Frente para duas ruas.

IA	IP
	100*
X	110
	120
	120

5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE

- 5.1 - Plano no nível do logradouro
- 5.2 - Em aclave
- 5.3 - Em declive

IA	IP
X	100*
	110
	80

6 - PAVIMENTAÇÃO

- 6.1 - Cascalho
- 6.2 - Bloquete/Paralelepípedo
- 6.3 - Asfalto

IA	IP
	80
	100*
X	120

7 - VALOR DO M ² DO TERRENO CONHECIDO NA REGIÃO	R\$ 600,00
8 área construída	178,11 m ²
8.1 Idade aparente	20 ano(s)
9 Estado de conservação e uso	ruim
10 Padrão de construção existente	baixo

Salão comercial/industrial conforme roteiro fotográfico anexo

METODOLOGIA

O MÉTODO adotado é o COMPARATIVO segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado, parte pelo responsável técnico por este trabalho e parte de fontes técnicas como revista Construção da Editora Pini (existindo construção), ou ainda através do valor de locação deste imóvel ou equivalente na região considerando o m².

CONCEITO

- Foi escolhido a 1ª OPÇÃO na captura de dados que é encontrar o valor do imóvel a partir dos valores médios do mercado imobiliário inclusive no mesmo contexto sócio-econômico.
- 2ª OPÇÃO que consiste em encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor m² do terreno conhecido na região/equivalente com o mesmo perfil, mais a construção no estado em que se encontra.
- 3ª OPÇÃO na qual o valor aproximado do imóvel/equivalente será obtido a partir de seu valor de locação.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

FATOR TERRENO

O imóvel Avaliando corresponde a 105 % em seu perfil quando comparado ao imóvel Paradigma (600 pontos = 100%). Adotando o valor do m² de terreno conhecido na região como correspondendo a este paradigma, temos que o valor do m² de terreno do imóvel em avaliação é de R\$ 630,00/m². Considerando que este imóvel possui 211.37 m² de área, o valor do terreno deste imóvel é aproximadamente R\$ 133.163,10.

FATOR CONSTRUÇÃO

Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no n^o de 10/2023 informa que a média de custo de construção no padrão informado (baixo) deste imóvel é de R\$ 2.207,38 /m². Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 178.11 m² de construção corresponde a aproximadamente a R\$ 393.156,45. Considerando a idade, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke 58.30 %, concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 163.946,24. Portanto, o valor global aproximado desde imóvel é de:

Fator Terreno: R\$ 133.163,10 + Fator construção ajustada: R\$ 163.946,24 = Valor global: R\$ 297.109,34.

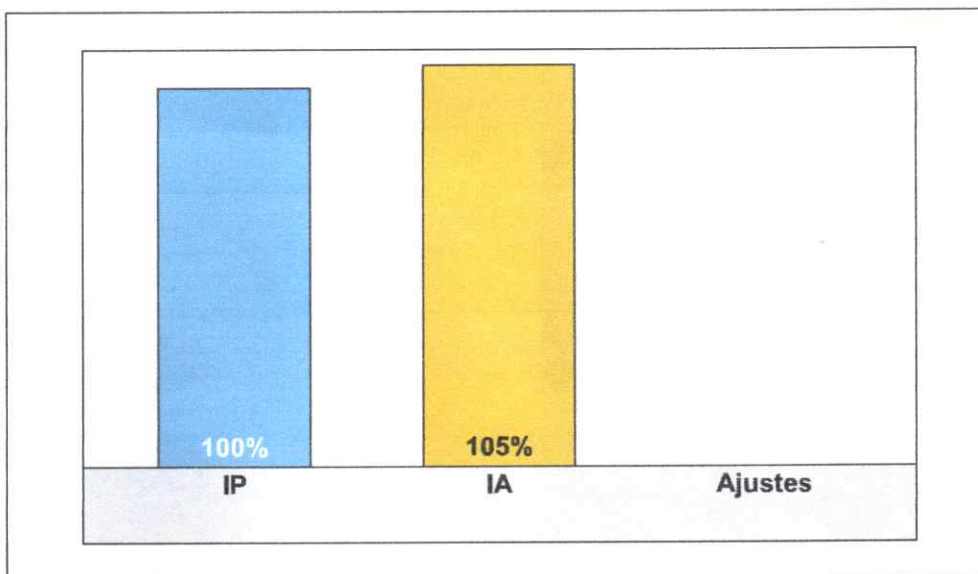
RESULTADO TÉCNICO

Valor médio encontrado R\$ 297.109,34

Variável até +10% = R\$ 326.820,27

Variável até -30% = R\$ 207.976,54

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Justificativas: Diante dos detalhes observados quando da vistoria, será aplicado um fator de correção / ajuste sobre o valor tecnicamente encontrado para que o resultado do imóvel Avaliando reflita melhor a realidade do Mercado Imobiliário neste momento.

Valorizando-o em:	0%	
Depreciando em:	-0%	R\$ 297.109,34

FUNDAMENTAÇÃO DOS AJUSTES

VALORIZANDO	DESVALORIZANDO
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Segurança - bom nível <input checked="" type="checkbox"/> Documentação sem restrição <input checked="" type="checkbox"/> Serviços e comércio próximos <input checked="" type="checkbox"/> Topografia do imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Bom acesso e circulação viária <input checked="" type="checkbox"/> Construção superior a publicada na PINI <input type="checkbox"/> Mais procura que ofertas <input checked="" type="checkbox"/> Facilidade de transporte público <input type="checkbox"/> Valores de condomínio compatíveis com o de mercado <input type="checkbox"/> Face sombra / face sol <input type="checkbox"/> área de lazer / churrasqueira <input type="checkbox"/> Outros 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Documentação com restrição <input type="checkbox"/> Serviços e comércio insuficiente / não possui <input type="checkbox"/> Topografia <input type="checkbox"/> Acesso e circulação viária prejudicado <input type="checkbox"/> Construção inferior a publicada na PINI <input checked="" type="checkbox"/> Mais oferta que procura <input type="checkbox"/> Transporte público deficiente <input type="checkbox"/> Valores de condomínio acima do aceitável no mercado <input type="checkbox"/> Face sombra / face sol <input type="checkbox"/> Vizinhança <input type="checkbox"/> Odor de esgoto <input type="checkbox"/> Outros

RAZÕES: O imóvel avaliando é constituído de um terreno com benfeitorias, área urbana, situado na Rua Antônio Alves, nº 142, loteamento denominado PARQUE DOM PEDRO, CEP 13606.610, Município e Comarca de Araras/SP. Na composição atual constam 02 salas comercial, cozinha, banheiro, quintal pequeno e vaga de garagem. O local onde se situa a área objeto no presente Parecer Técnico apresentam os principais melhoramentos públicos tais como, água, rede mestre de esgoto, rede de telefonia, Iluminação Pública, asfalto e médio fluxo de veículos. O imóvel foi vistoriado in loco por este subscritor Creci nº 73011 no dia 25/01/2024 no período da tarde, sendo conferida a metragem, analisado o estado de conservação, o solo e a localização. Nota-se que a construção é antiga, necessita de pequenas reformas e idade aparenta de 30 anos. Predominância de piso tipo cerâmico nas dependências. O imóvel encontra-se registrado no Oficial de Registros e Anexos de Araras sob nº 68968, Livro nº 2, ficha 01 do Registro Geral.

ROTEIRO FOTOGRÁFICO

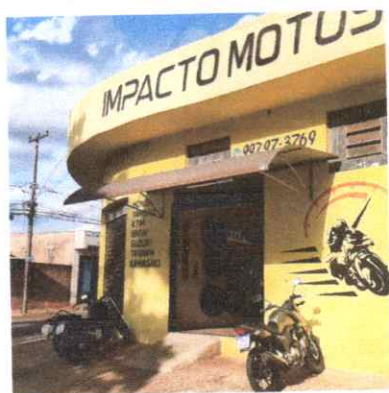


FOTO 1: Vista frontal



FOTO 2: Lateral esquerda com logradouro



FOTO 3: Lateral direita com logradouro

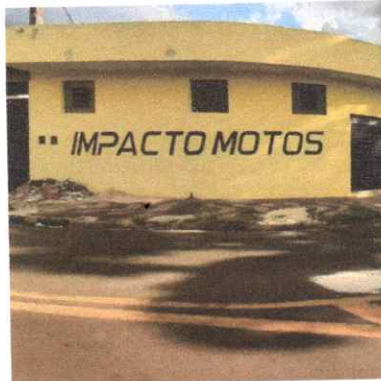


FOTO 4: Vista dos fundos do Imóvel

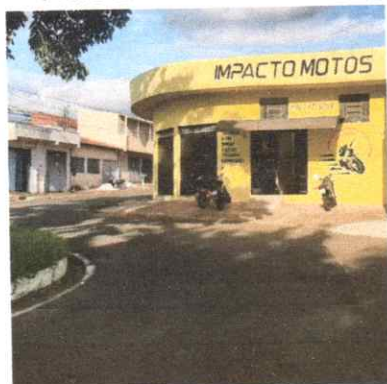


FOTO 5:



FOTO 6:

CONCLUSÃO

Trabalho realizado de forma interativa com o profissional responsável aqui qualificado, que vistoriou o imóvel avaliando conforme previsto na NBR 14.653/2 da ABNT - Formato simplificado/tópico 10.2 da referida norma - e atendendo o requerido no CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR em seu artigo 39/VIII, realizada de forma expedita previsto nas normas do IBAPE/SP de 1995, utilizando metodologia comparativa / CAAVI 2004, aplicando fatores de transposição consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações de Imóveis com adoção de Paradigma e ainda nos valendo de revistas técnicas como Construção/PINI, existindo construção. Concluímos portanto que o imóvel objeto desta valoração mercadológica tem seu valor aproximado de:

Variável até +5% = R\$ 311.964,81

Valor médio encontrado R\$ 297.109,34

Variável até -5% = R\$ 282.253,87

Araras / SP, 26 de janeiro de 2024

Oswaldo Siviero - Reg. 73011



SP

Oswaldo Siviero
CRECI 73011 - CNAI 37121
Cel.: (19) 99654-6246



Prefeitura Municipal de Araras

Estado de São Paulo .

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E SERVICOS PUBLICOS
DIVISAO DE URBANISMO

C E R T I D A O D E A C E I T E

MARLI APARECIDA KLEIN***** , Chefe Substituta da Divisao de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Araras, com base em requerimento de pessoa interessada, aqui recepcionado sob o nº 8463/E*** , em 07/Outubro/2003 .

CERTIFICA, para os devidos fins que de conformidade com o que consta nos arquivos desta PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAS SIMEI CARVALHO CAMBUY ***** , solicitou a licenca para proceder a CONSTRUCAO DE UM PREDIO PROPRIO PARA COMERCIO ***** , com frente para a RUA ANTONIO ALVES, 142 ***** da quadra CA , no(s) lote(s) 001-COMERCIAL***** , no loteamento denominado PARQUE DUM PEDR, matriculada no I.N.S.S. sob o nº***** , conforme processo nº9848/E*** , de 23/Setembro/2002 , sob a responsabilidade tecnica do ARQ.URB. ALESSANDRA G. CAMPANHA***** , CREA numero 5060799141 , ART numero ***** , e apos vistorias da Fiscalizacao da Divisao de Urbanismo da PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAS, Concedo o **** A C E I T E **** tendo sido a obra concluida e cadastrada em 13/Outubro/2003 , com area construida de 178.11 m2 ***** , recebendo a referencia cadastral numero 12 5 11 50 001 000 .

NADA MAIS, eu MARLI APARECIDA KLEIN***** , Chefe Substituta da Divisao de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Araras dato e assino.

ARARAS, 24/Outubro/2003

DIVISAO DE URBANISMO

Visto -----

OSCAR EMILIO RUEGGER NETO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA numero 0601233204

Emplumentos:	
Certidao.:	3.9323 UFIR
Busca....:	1.1797 UFIR
Total....:	5.112 UFIR



PONTO CERTO IMÓVEIS LTDA

RUA CRISTOVÃO COLOMBO, 653 – CENTRO – ARARAS/SP – CEP: 13600-020 – TEL/FAX (19) 3352.1152
CRECI 21.085J - CNPJ nº 11.095.665/0001-

Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel

Ilmo.

VALDIR LUCIO BUZO

CPF nº 821.430.058-49 – RG SSP/SP nº 7.730.711-2

Conforme solicitação, estamos levando ao vosso conhecimento, o resultado da avaliação feita por mim “in loco”, ao imóvel situado na cidade de Araras/SP, frente para rua Antônio Alves, nº 142, loteamento denominado Parque Dom Pedro.

Tendo o respectivo **terreno a área total de 211,37m²** (duzentos e onze metros quadrados e trinta e sete centímetros) e **construção com área total 178,11 de m²** (cento e setenta e oito metros quadrados e onze centímetros), **conforme especificado na Certidão de Aceite emitido em 24 de outubro de 2003 na Prefeitura Municipal de Araras**. Verifica-se no local, a existência de 02 (duas) salas comerciais, equipadas com banheiros e cozinha. No fundo pequena área livre. O imóvel situa-se no entroncamento de duas ruas Antônio Alves e Luiz Mattioli, todas do mesmo bairro.

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Araras/SP sob nº 12.5.11.50.001.000; devidamente registrado Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Araras/SP sob nº 68.968, do Livro nº 2, do Registro Geral

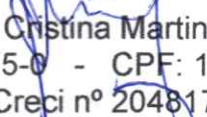
Considerando a localização do imóvel, seu estado de conservação, tendo um valor médio por metro quadrado de terreno na região, qualidade e tempo de sua construção e situação atual do mercado imobiliário em geral, cheguei ao valor de:

R\$ 306.595,00 (trezentos e seis mil e quinhentos e noventa e cinco reais)

Faço uma ressalva neste ato, que este valor avaliado apresentado, está sujeito a pequenas variações de 5% (cinco por cento) para maior ou menor.

Na expectativa de que fui correta nessa avaliação, coloco-me a disposição de V.Sa. para outras informações.

Araras, 25 de Janeiro de 2024


Ângela Cristina Martins Grom
RG: 19.697.715-0 - CPF: 160.642.848-97
Creci nº 204817