EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA ESTADO DE SÃO PAULO

Processo 1007609-87.2015.8.26.0132
Classe – Assunto – Execução de Título Extrajudicial - Fiança.
Exequente: Carlos Roberto Marchesini (Espólio) e outro.
Executado: Eduardo Batista de Souza e outro.

CARLOS ALBERTO VOLPINI JÚNIOR, já qualificado nos autos em epígrafe, Perito Avaliador, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o Laudo Pericial de Avaliação.

Outrossim, requer o levantamento dos honorários depositados.

Termos em que,
espera deferimento.

CATANDUVA, 14 DE MAIO DE 2.021.

Carlos Alberto Volpini Júnior
Perito Avaliador de Imóveis
Creci n° 146.212 – 2ª Região (Brasil)
Cnai. 17.394
Rua Venezuela 206 – Jd. Amendola -Catanduva, Brasil, BR
Fone: (17)99200-0404 - E-mail: juniorvolpini@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO VOLPINI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 12:39 , sob o número WCTD21700433601
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código BCjLqnfN.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MATRÍCULA -37.379- FOLHA -01- 2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS CATANDUVA - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: RUA JOÃO VELHO DOMINGUES - Nº 622 - ÁREA CONSTRUÍDA: 56,00 MS2 - TERRENO - LOTE 07 - QUADRA 01: 10,00 X 40,00 - ÁREA: 400,00 ms2 - NOVAIS-SP. UM PRÉDIO RESIDENCIAL sob nº 622, com 56,00 metros quadrados de área construída, com frente para a Rua João Velho Domingues, situado na cidade de Novais, desta comarca, e seu respectivo terreno designado lote 07, da quadra 01, distante 20,00 (vinte) metros do alinhamento de prédios da Rua Eduardo Bueno Brandão, que mede 10,00 (dez) metros de frente para a Rua João Velho Domingues; 40,00 (quarenta) metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, em divisa com Antônio Moreno Miguel; 40,00 (quarenta) metros do lado esquerdo, na mesma posição, em divisa com Maria Aparecida Lacerda dos Santos, e 10,00 (dez) metros nos fundos em divisa com Marinho de Castro, perfazendo uma área superficial de 400,00 metros quadrados. Encravado na quadra formada pelas Ruas João Velho Domingues, [illegible] e Salvador Lopes Cabrera. CADASTRADO

AV.2/37.379. "EX-OFÍCIO" - (Protocolo 139.283). Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal nº 6.015/73, e item 137.1, alíneas "a" e "b", das Normas de Serviço, alterada pelo Provimento nº 2/2005, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, procedo a presente para constar que O NÚMERO CORRETO DO PRÉDIO RESIDENCIAL é nº 662, com frente para a Rua João Velho Domingues, e não como constou quando da abertura desta matrícula. Catanduva-SP, 12 de Setembro de 2019. O OFICIAL [illegible]

Imóvel Avaliando: Um Prédio Residencial, Sito a Rua João Velho Domingues nº662 – Centro – Município de Novais/ SP.
Matrícula n°37.379 – Registrado junto ao 2° Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva – Estado de São Paulo.

Finalidade do Laudo: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Carlos Alberto Volpini Júnior
Perito Avaliador de Imóveis
Creci n° 146.212 – 2ª Região (Brasil)
Cnai. 17.394
Rua Venezuela 206 – Jd. Amêndola - Catanduva, SP, Brasil, BR
Fone: (17) 99200-0404 - juniorvolpini@creci.org.br

Catanduva/SP, 14 de Maio de 2021.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO VOLPINI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 12:39 , sob o número WCTD21700433601
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código n4OqN6kM.

3ª Vara de Cível da Comarca de Catanduva/SP.
Processo 1007609-87.2015.8.26.0132
Classe – Assunto – Execução de Título Extrajudicial - Fiança.
Exequente: Carlos Roberto Marchesini (Espólio) e outro.
Executado: Eduardo Batista de Souza e outro.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

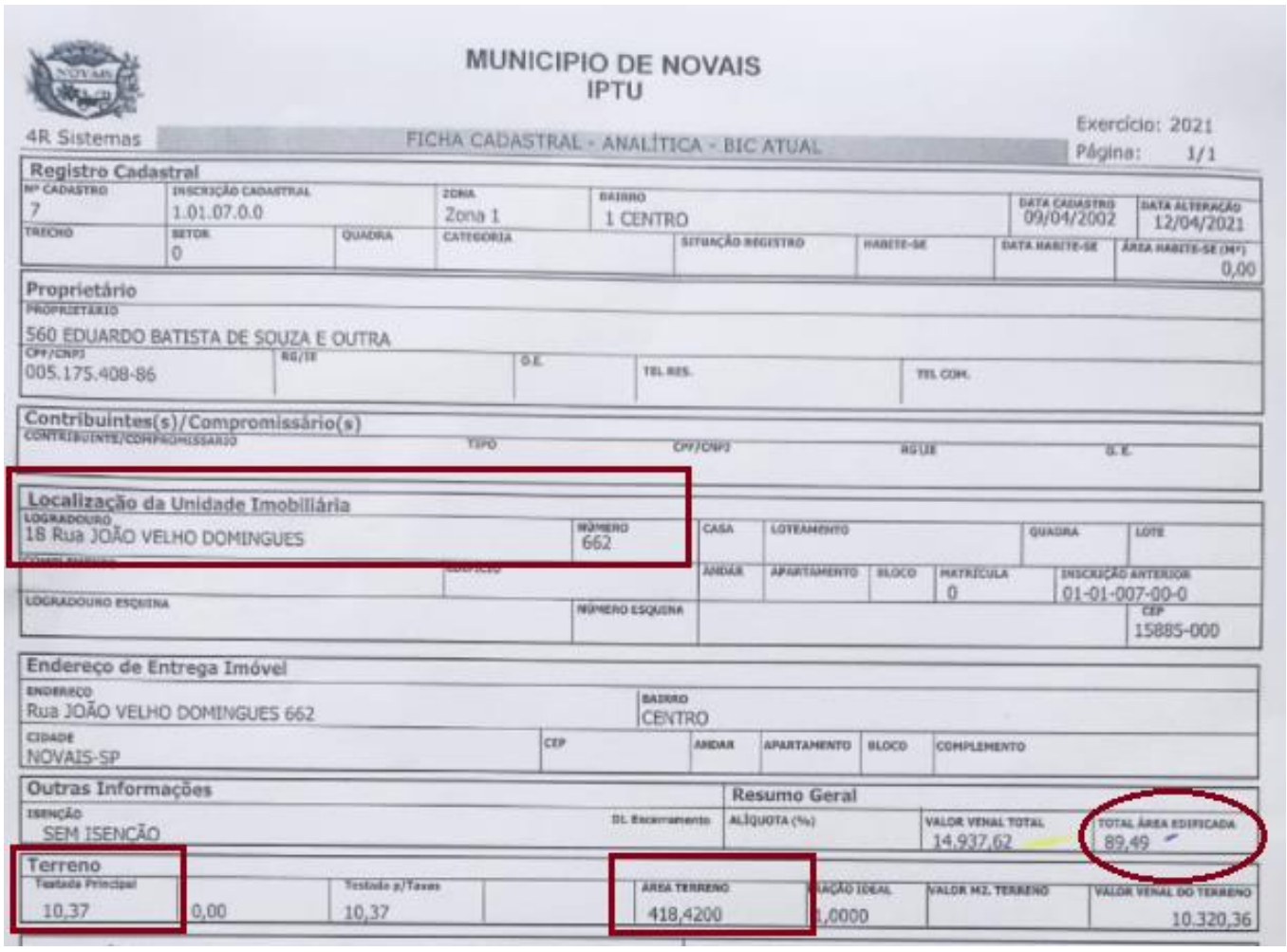
FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins Judiciais.

Este laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO VOLPINI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 12:39 , sob o número WCTD21700433601
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código n4OqN6kM.

IMÓVEL AVALIANDO



MUNICIPIO DE NOVAIS
IPTU

4R Sistemas — FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL — Exercício: 2021 — Página: 1/1

Registro Cadastral

Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA	BAIRRO	DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO
7	1.01.07.0.0	Zona 1	1 CENTRO	09/04/2002	12/04/2021

TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²)
	0						0,00

Proprietário

PROPRIETÁRIO: 560 EDUARDO BATISTA DE SOUZA E OUTRA

CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.	TEL RES.	TEL COM.
005.175.408-86				

Contribuintes(s)/Compromissário(s)

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ	RG/IE	O. E.

Localização da Unidade Imobiliária

LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE
18 Rua JOÃO VELHO DOMINGUES	662				

COMPLEMENTO	SUBLOTE	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR
					0	01-01-007-00-0

LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA	CEP
		15885-000

Endereço de Entrega Imóvel

ENDEREÇO	BAIRRO
Rua JOÃO VELHO DOMINGUES 662	CENTRO

CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO
NOVAIS-SP					

Outras Informações

ISENÇÃO	DL Encerramento
SEM ISENÇÃO	

Resumo Geral

ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA
	14.937,62	89,49

Terreno

Testada Principal		Testada p/Taxas		ÁREA TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	VALOR M2. TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO
10,37	0,00	10,37		418,4200	1,0000		10.320,36

VISTORIA

Informo que estive no local no dia 06/05/2021, às 09:00 horas como comunicado nos autos, sendo acompanhado pelo Sr. Eduardo o qual me disse ser proprietário e pela Sra. Silvana Alves Ferreira, cpf: 224.759.518/93 a qual me disse ser inquilina efetivando o pagamento de R$ 400,00 (Quatrocentos reais) mensais.

O imóvel avaliando em questão está matriculado sob n°37.379, registrado junto ao 2° Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP, possuindo Um Prédio Residencial sob nº662 (Av.2/37.379) – Centro, na cidade de Novais/SP, possuindo uma área construída de 56,00m² (Cinquenta e seis metros quadrados) e seus respectivo terreno de formato regular sob nº “07” da quadra nº “01”, contendo uma metragem total de 400,0m² (Quatrocentos metros quadrados); Porem em vistoria ao local foi constatado que houve um acréscimo na construção de 33,49m² (Trinta e três metros e quarenta e nove centímetros), possuindo atualmente uma construção total de 89,49m2 (Oitenta e nove metros e quarenta e nove centímetros quadrados), como comprova o cadastro da Prefeitura Municipal de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO VOLPINI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 12:39 , sob o número WCTD21700433601
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código n4OqN6kM.

Novais/SP sob. n°7 e sua inscrição cadastral sob nº1.01.07.0.0; Sendo assim será utilizado nesta avaliação a metragem de 400,00m² de terreno (Comprovado pela matricula) e 89,49m² de construção (Comprovado pelo cadastro municipal) para os cálculos nesta avaliação.

Características do imóvel: Trata-se de uma casa térrea contendo calçada cimentada, 01 portão social e 01 veicular, 01 corredor lateral (esquerdo) contendo como divisa muro e chão de terra, 01 corredor lateral (direito) contendo como divisa uma cerca e chão de terra, 01 varanda à frente (Piso cimentado vermelho e teto em telha vermelha aparente), 01 sala (Piso cimentado vermelho e teto em pvc), 02 quartos (Piso cimentado vermelho e teto em pvc), 01 banheiro (Piso ardósia e teto em pvc), 01 cozinha (Piso cimentado vermelho e teto em pvc), 01 copa (Piso cimentado vermelho e teto em telha vermelha aparente), 01 quarto de despejo (Piso cimentado vermelho e teto em pvc), 01 lavanderia (Piso cimentado vermelho e teto em telha eternit aparente), 01 quintal grande aos fundos com uma parte cimentada e o restante em chão de terra.

O local tem serviços dos melhoramentos públicos, tais como iluminação pública, rede de água e esgoto, coleta de lixo, rede telefônica, ponto de ônibus, dentre outros melhoramentos.

A vistoria do imóvel não revelou mais nenhuma observação digna de nota.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de corretores que atuam na região, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO VOLPINI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 12:39 , sob o número WCTD21700433601
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código n4OqN6kM.

dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de valores de imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao projeto do avaliando.

Nº	BAIRRO	TERRENO/CONSTRUÇÃO	VALOR	R$/M²
1	Centro/ Novais/SP.	1555,00m²	R$ 510.000,00	R$ 327,97
2	Centro/ Novais/SP.	636,00m²	R$ 200.000,00	R$ 314,46
3	Centro/ Novais/SP.	411,00m²	R$ 135.000,00	R$ 328,46
4	Centro/ Novais/SP.	426,00m²	R$ 120.000,00	R$ 281,69
5	Centro/ Novais/SP.	542,000m²	R$ 140.000,00	R$ 258,30

*** Preço tipo "Oferta"**

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	BAIRRO	TERRENO/CONSTRUÇÃO	VALOR	R$/M²
1	Centro/ Novais/SP.	1555,00m²	R$ 459.000,00	R$ 295,17
2	Centro/ Novais/SP.	636,00m²	R$ 180.000,00	R$ 283,01
3	Centro/ Novais/SP.	411,00m²	R$ 121.000,00	R$ 295,62
4	Centro/ Novais/SP.	426,00m²	R$ 108.000,00	R$ 253,52
5	Centro/ Novais/SP.	542,000m²	R$ 126.000,00	R$ 232,47

*** Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10% ***

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\textbf{Média Aritmética} = \frac{\textbf{Somatório dos valores pesquisados m²}}{\textbf{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 1.359,79}}{5}$$

Média Aritmética = R$ 271,95/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO VOLPINI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 12:39 , sob o número WCTD21700433601
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código n4OqN6kM.

2) *Cálculo da Média Ponderada:*

Adotou-se 10% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com metros quadrados superiores à R$ 299,14 (média aritmética + 10%) e eliminando-se os imóveis pesquisados com metros quadrados inferiores à R$ 244,75 (média aritmética - 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	BAIRRO	TERRENO/CONSTRUÇÃO	VALOR	R$/M²
1	Centro/ Novais/SP.	1555,00m²	R$ 459.000,00	R$ 295,17
2	Centro/ Novais/SP.	636,00m²	R$ 180.000,00	R$ 283,01
3	Centro/ Novais/SP.	411,00m²	R$ 121.000,00	R$ 295,62
4	Centro/ Novais/SP.	426,00m²	R$ 108.000,00	R$ 253,52
5				

$$\textbf{Média Ponderada} = \frac{\textbf{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\textbf{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 1.127,32}}{4}$$

Média Ponderada = R$ 281,83/m².

Logo:

Valor médio do m² = R$ 281,83/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO VOLPINI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 12:39 , sob o número WCTD21700433601
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código n4OqN6kM.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 489,49m² (Terreno e construção)

X

R$ 281,83 (Valor médio do m²)

=

R$ 137.952,96.

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando

R$ 137.952,96

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R$137.952,96 (Cento e trinta e sete mil, novecentos e cinquenta e dois reais e noventa e seis centavos).**

Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R$ 131.055,31 e o máximo de R$ 144.850,60.

Carlos Alberto Volpini Júnior
Perito Avaliador de Imóveis
Creci n° 146.212 – 2ª Região (Brasil)
Cnai n°17.394
Rua Venezuela 206 – Jd. Amêndoa – Catanduva/SP, Brasil, BR
Fone: 17-99200-0404 – E-mail: juniorvolpini@creci.org.br

Catanduva/SP, 14 de Maio de 2021.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO VOLPINI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 12:39 , sob o número WCTD21700433601
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código n4OqN6kM.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO VOLPINI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 12:39 , sob o número WCTD21700433601
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código n4OqN6kM.





Vista frontal do imóvel avaliando

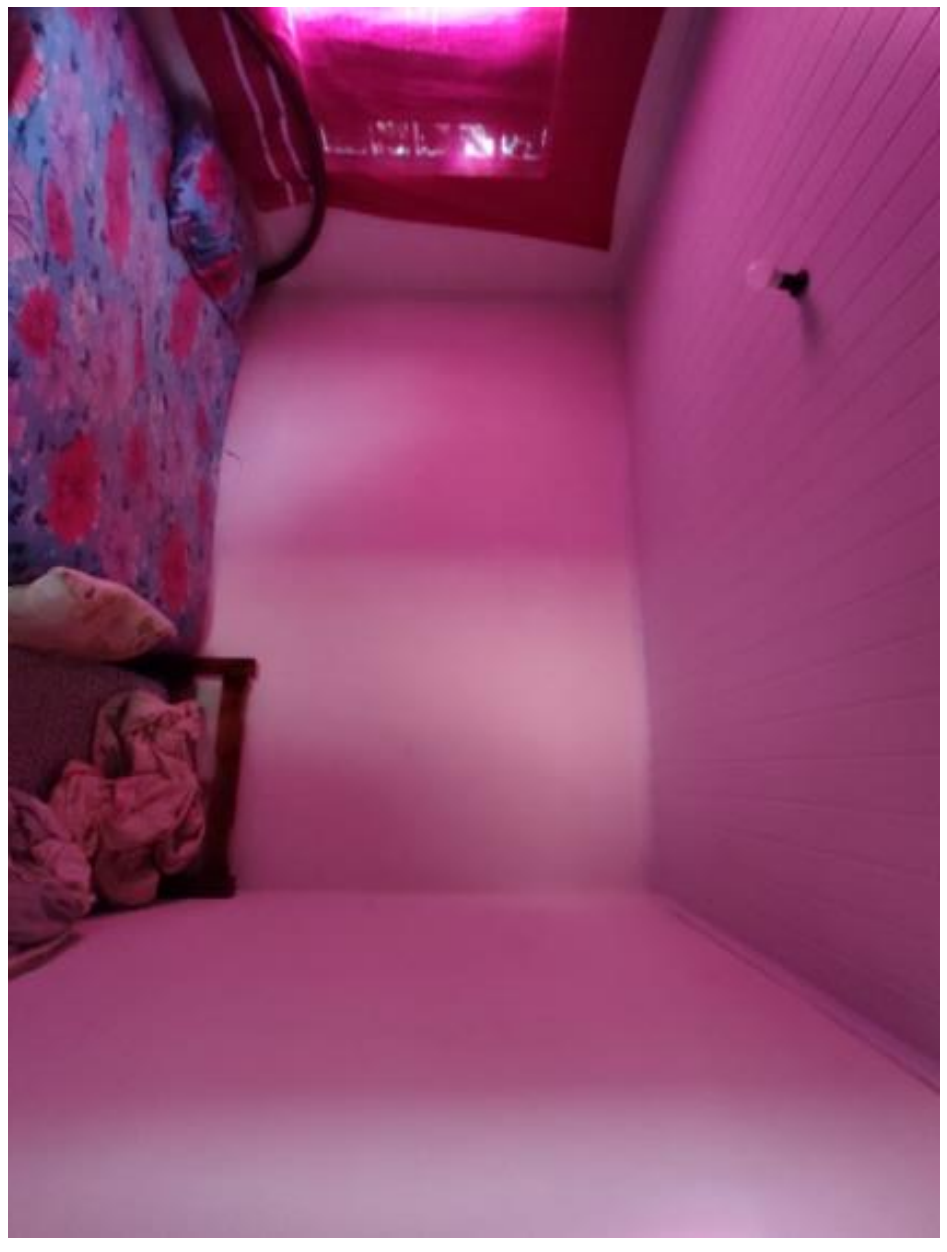
fls. 279

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO VOLPINI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 12:39 , sob o número WCTD21700433601 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código n4OqN6kM.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO VOLPINI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 12:39 , sob o número WCTD21700433601 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código n4OqN6kM.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO VOLPINI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 12:39 , sob o número WCTD21700433601 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código n4OqN6kM.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO VOLPINI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 12:39 , sob o número WCTD21700433601 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código n4OqN6kM.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO VOLPINI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 12:39 , sob o número WCTD21700433601 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código n4OqN6kM.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO VOLPINI JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 12:39 , sob o número WCTD21700433601 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007609-87.2015.8.26.0132 e código n4OqN6kM.