



ALBERICO PASQUALINI

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA E. 3ª VARA CÍVEL DE PRESIDENTE PRUDENTE/SP.

1) **ALBERICO PERETTI PASQUALINI**, Perito Judicial, nomeado nos autos, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência juntar o laudo pericial aos autos desse processo, a saber:

2) Requeiro Vossa Excelência o levantamento dos honorários provisórios depositados à fls. 105.

Coloco-me, desde já, à disposição desse E. Juízo de Direito, bem como das partes, para eventuais esclarecimentos ou quaisquer outras informações.

Presidente Prudente, 27 de Novembro de 2024.

Alberico P. Pasqualini
OPERB-15.0083 SP



ALBERICO PASQUALINI

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP

CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP

CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622

Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.

Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO CIRCUNSTANCIADO IMÓVEL URBANO



ALBERICO PASQUALINI

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622

Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

VISTORIA

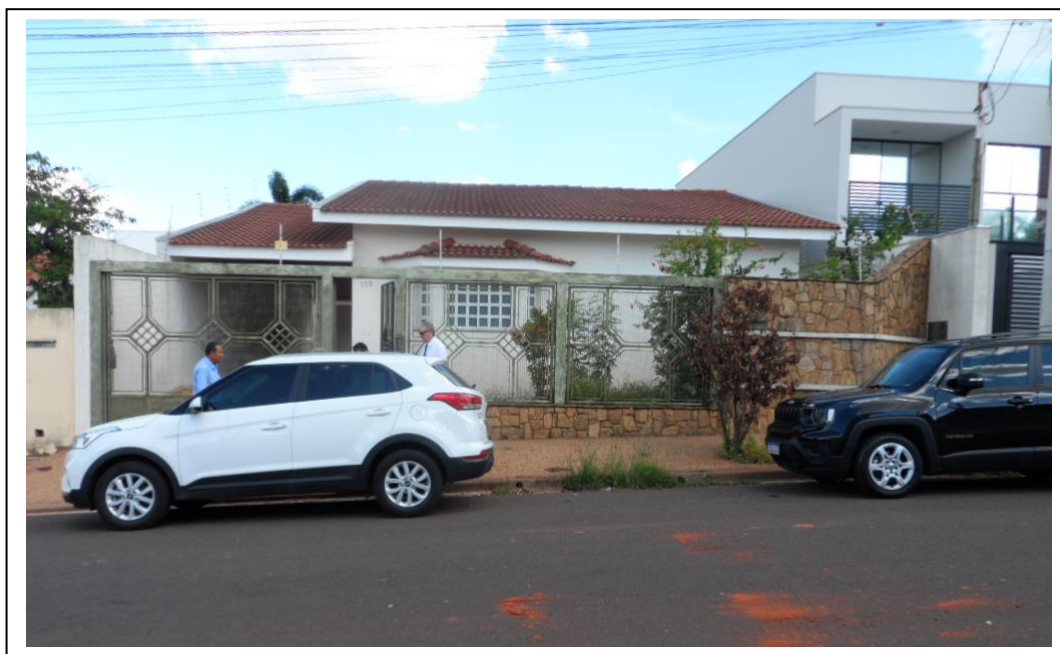
O imóvel foi vistoriado “in loco”, conforme abaixo:

- A) Data: 26/11/2024.
- B) Horário: 14:00 h
- C) Tempo: Sol
- D) Temperatura: 34º graus centígrados.

No presente ato o Dr. Shindy Teraoka OAB 112617 SP, acompanhou e procedeu com muita galhardia a r. abertura do imóvel contribuindo desta forma para a devida celeridade e transparência do r. ato.

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

O imóvel está localizado à Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 – Jardim Alto da Boa Vista nesta cidade e comarca de Presidente Prudente/SP.






ALBERICO PASQUALINI
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPORB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

DIMENSÕES

Imóvel urbano residencial, situado à Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 – Jardim Alto da Boa Vista, com área construída de 208,25 m² e seu respectivo terreno com aprox. 351,39 m² conforme matrícula nº. 24.790 do 2º CRI, e cadastro nº 416370001 da Prefeitura Municipal de Presidente Prudente/SP, conforme abaixo:



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

IPTU 2024

Total de Parcelas	1ª Vencimento	Último Vencimento	Características do Imóvel	Descrição das Taxas (Valor em R\$)
Nome do Contribuinte LINO BOIN			Setor 8	LPREDIAL 1.176,11 COLLIXIO 1.172,96
Referência Cadastral 30.3.6.16.001.36.001	Unidade 001/001	Cadastro Anterior 416370001	Quadra 000	
Endereço para Correspondência AV MANOEL GOMAR 875 CENTRO - PRESIDENTE PRUDENTE - SP 1901240			Área/T 351,39	
			Área/C 208,25	
Endereço do Imóvel R FRANCISCO LOPES-VER 118 JARDIM ALTO DE BOA VISTA - PRESIDENTE PRUDENTE - SP 1905340			Área/T Calc: 351,39	
			Pontos 1,00	
			Ratior/K 355	
			Alíquota 1,00	
			Zoneamento 282	Total 2.349,07

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

LINO BOIN TIPO DE CADASTRO: 01 NÚMERO DO CADASTRO: 416370001
R FRANCISCO LOPES-VER 118 JARDIM ALTO DE BOA VISTA PRESIDENTE PRUDENTE - SP 1905340

S/IAL. CONTRIBUÍDE:
 O município de Presidente Prudente, pensando na sua comodidade, firmou contrato com o Banco Santander, Bradesco e Sicredi para quitação das parcelas do IPTU/ISS/TAXA DE FISCALIZAÇÃO do exercício de 2024, por intermédio do SISTEMA DE DÉBITO AUTOMÁTICO em Conta Corrente mediante saque de depósito, SEM CANCELAMENTO DE TAPETA OU TAXA DE SERVIÇO.

Para usufruir deste benefício, basta preencher os campos abaixo e entregar esta autorização no BANCO/AGÊNCIA que você possui conta. Seu extrato bancário é o comprovante de pagamento e sua única preocupação é manter saldo suficiente na data prevista do débito, que ocorrerá no vencimento de cada uma das parcelas constantes deste carnê.

IDENTIFICAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
010004163700010015

BANCO: _____

AGÊNCIA: _____ **CONTA CORRENTE:** _____ **DATA:** ____/____/____

NOME: _____ **ASSINATURA:** _____

BANCOS CREDENCIADOS: SANTANDER, BRADESCO E SICREDI

Onde Pagar Seus Tributos

- Banco Santander (Internet / Autoatendimento / Correspondentes Bancários / Gerenciador Financeiro / Débito em Conta)
- Caixa Econômica Federal (Guichê de Caixa (acima de R\$2.000,00) / Rede Lotérica (até R\$2.000,00) / Internet / Autoatendimento / Correspondentes Bancários / Débito em Conta)
- Banco do Brasil (Internet / Autoatendimento / Correspondentes Bancários / Gerenciador Financeiro / Banco Postal / Débito em Conta)
- Banco Bradesco (Internet / Autoatendimento / Débito em Conta)
- Itaú Unibanco (Internet / Autoatendimento)
- Sicredi (Guichê de Caixa / Sicredi Internet / Autoatendimento / Aplicativo Sicredi Mobi)
- Sicb3/Bancob (Guichê de Caixa, Internet, Autoatendimento, Mobile)

100

Boletim de Imóveis
do Estado de São Paulo
Diretoria de Registro

1121615.2.0024790-60

86.95

200 - Cad. Matr. de Imóveis

24.790

Matrícula No

26 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — ESTADO DE SÃO PAULO

BEL. WALTER APODIO — Oficial

26 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — ESTADO DE SÃO PAULO

MALEDIO ALVES PEREIRA — Escrevente Autorizado

MATRÍCULA No 24.790

DATA 20/outubro/1.986

OFICIAL

PRA - 01-

IMÓVEL

UM TERRENO, sem benfeitorias, composto pelo lote nº 05 (05) de quadra nº 04 (04) do loteamento denominado 3800IM ALTO DA BOA VISTA, desta cidade e comarca Presidente Prudente, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente divide com a Rua Otto (08), onde mede 14,00 metros; pelo lado direito de quem da rua cilha para o terreno, divide com o lote nº 07, onde mede 25,20 metros; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com o lote nº 09, onde mede 25,00 metros; e finalmente pelas fundos divide com propriedade de Alexandre Fernandes Filho, onde mede 14,00 metros, encerrando uma área de 351,40 metros quadrados, distando 91,00 ms. da esquina com a Rua dos. Cadastro Municipal nº 3016010016013601010101. PROPRIETÁRIA: ALTO DA BOA VISTA PLANEJAMENTO URBANO S/C LTDA., com sede e foro na cidade de Sorocaba - SP, Av. Dr. Armando Salles de Oliveira, 740, Jd. Jacona, nº 00000, sob nº 807.738/0001-62. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula sob nº 14.306, neste cartório. **Presidente Prudente, 20 de outubro de 1986. O Escrevente Autorizado Maledio Alves Pereira.** (Qualificação e Assinatura do Oficial, - Qualificação)

R.1-24.790 - Presidente Prudente, 20 de outubro de 1.986. **TRANSMITE** ALTO DA BOA VISTA PLANEJAMENTO URBANO S/C LTDA., acima qualificada, no presente: **MICHEL BRUNO CHIANTARETTO**, acima qualificado, casado sob regime de comunhão parcial de bens, na pessoa de **RAI. 6.515/77** com Maria Aparecida Chiantaretti, brasileira, de lar, residente nesta cidade, na Rua Vozes Brancas, nº 244, portador do RG nº 1.30.473.005-59 e C.T.C. 6.46.667.462-00, do endereço no RG nº 1.30.473.005-59. **ADQUIRENTE:** **ANTONIO VERGILIO ZANCHI**, brasileiro, engenheiro civil, casado pelo regime de separação de bens, na pessoa de **RAI. 6.515/77** com Maria Vergília Zanchi, residente nesta cidade, na Avenida da Esperdade, 1.125, portador do RG nº 1.118.697.96 e CPF nº 511.697.548/72. **TÍTULO:** Venda e Compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 10 de março de 1.986, de notas de 10 (dez) mil reais, livro 295, fls. 174. **VALOR:** R\$ 27.000,00. **CONDICIONES:** não há. **dispo. certidão negativa de hipoteca municipal, nº 36 de 1984, lei 4.476/84. - O Escrevente Habilitado,** (Antônio Sergio Nepeselli) **O Escrevente Autorizado,** (Veldio Alves Pereira).

R.2/24.790 - Presidente Prudente, 12 de março de 1.986. **TRANSMITE** MICHEL BRUNO CHIANTARETTO, acima qualificado, desentendiado do RG nº 1.118.697.96 e CPF nº 511.697.548/72, do endereço no RG nº 1.30.473.005-59, residente nesta cidade, na Avenida da Esperdade, 1.125, portador do RG nº 1.118.697.96 e CPF nº 511.697.548/72. **ADQUIRENTE:** **ANTONIO VERGILIO ZANCHI**, brasileiro, engenheiro civil, casado pelo regime de separação de bens, na pessoa de **RAI. 6.515/77** com Maria Vergília Zanchi, residente nesta cidade, na Avenida da Esperdade, 1.125, portador do RG nº 1.118.697.96 e CPF nº 511.697.548/72. **TÍTULO:** Venda e Compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 10 de março de 1.986, de notas de 10 (dez) mil reais, livro 295, fls. 174. **VALOR:** R\$ 27.000,00. **CONDICIONES:** não há. **dispo. certidão negativa de hipoteca municipal, nº 36 de 1984, lei 4.476/84. - O Escrevente Habilitado,** (Antônio Sergio Nepeselli) **O Escrevente Autorizado,** (Veldio Alves Pereira).

R.3/24.790 - Presidente Prudente, 12 de dezembro de 1.989. **TRANSMITE** RAI. 6.515/77, do endereço no RG nº 1.30.473.005-59, residente nesta cidade, na Avenida da Esperdade, 1.125, portador do RG nº 1.118.697.96 e CPF nº 511.697.548/72, do endereço no RG nº 1.30.473.005-59, residente nesta cidade, na Avenida da Esperdade, 1.125, portador do RG nº 1.118.697.96 e CPF nº 511.697.548/72. **ADQUIRENTE:** **ANTONIO VERGILIO ZANCHI**, brasileiro, engenheiro civil, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na pessoa de **RAI. 6.515/77** com Maria Vergília Zanchi, residente nesta cidade, na Avenida da Esperdade, 1.125, portador do RG nº 1.118.697.96 e CPF nº 511.697.548/72. **TÍTULO:** Venda e Compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 10 de dezembro de 1.989, de notas de 10 (dez) mil reais, livro 295, fls. 174. **VALOR:** R\$ 27.000,00. **CONDICIONES:** não há. **dispo. certidão negativa de hipoteca municipal, nº 36 de 1984, lei 4.476/84. - O Escrevente Habilitado,** (Antônio Sergio Nepeselli) **O Escrevente Autorizado,** (Veldio Alves Pereira).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BOM TERAOKA, protocolado em 05/09/2024 às 13:39 - sob o número WPP/24790204-150.



ALBERICO PASQUALINI

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622

Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

BENFEITORIAS / ACESSÕES





ALBERICO PASQUALINI

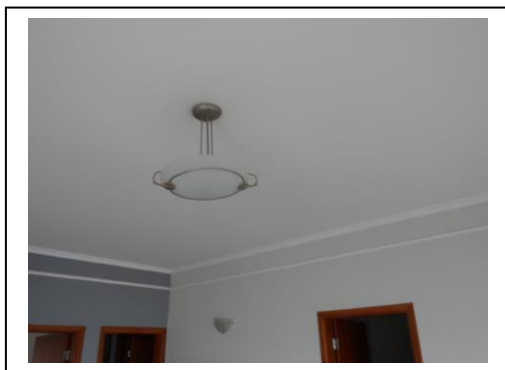
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622

Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

BENFEITORIAS / ACESSÕES





ALBERICO PASQUALINI

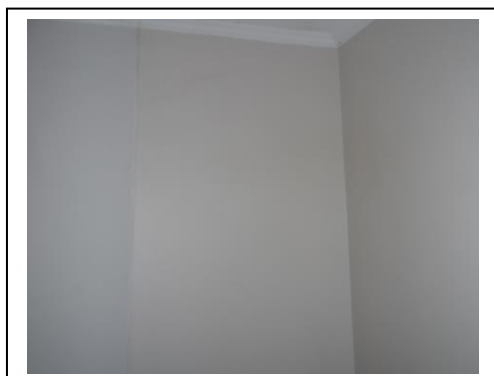
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622

Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

BENFEITORIAS / ACESSÕES





ALBERICO PASQUALINI

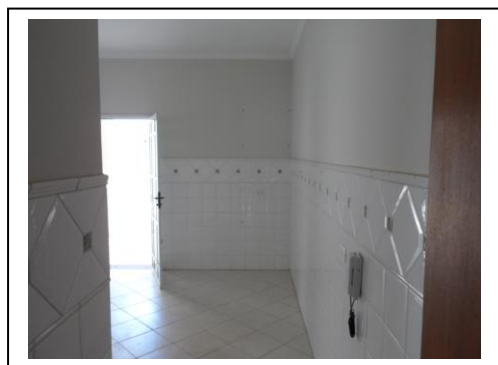
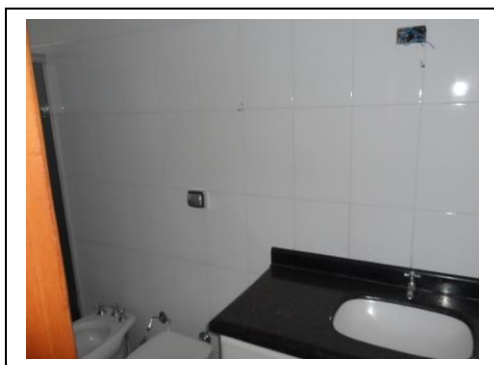
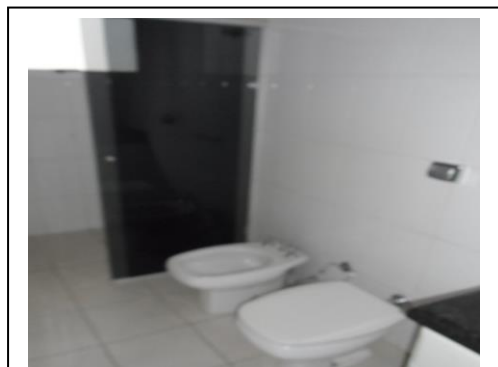
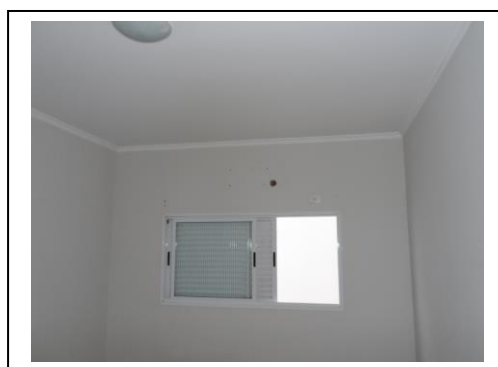
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622

Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

BENFEITORIAS / ACESSÕES





ALBERICO PASQUALINI

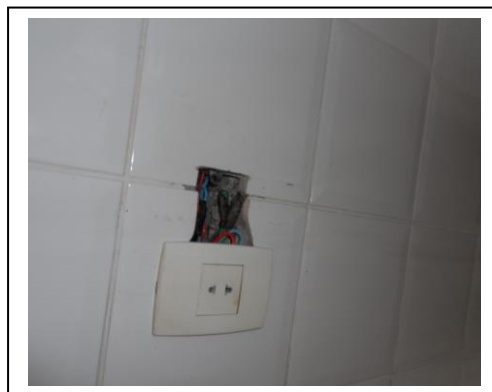
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622

Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

BENFEITORIAS / ACESSÕES





ALBERICO PASQUALINI

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622

Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

BENFEITORIAS / ACESSÕES





ALBERICO PASQUALINI

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622

Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

BENFEITORIAS / ACESSÕES





ALBERICO PASQUALINI

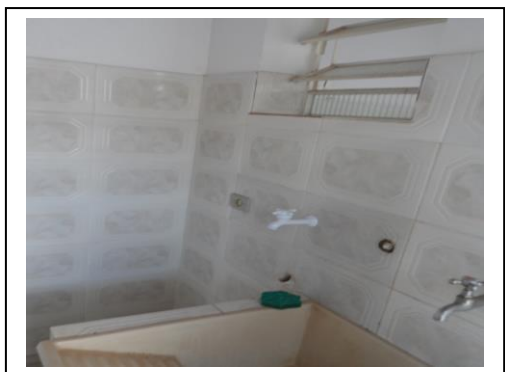
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622

Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

BENFEITORIAS / ACESSÕES





ALBERICO PASQUALINI

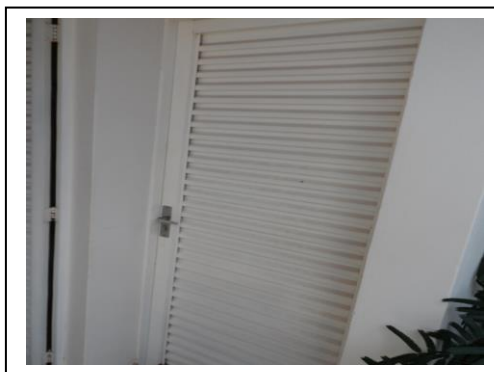
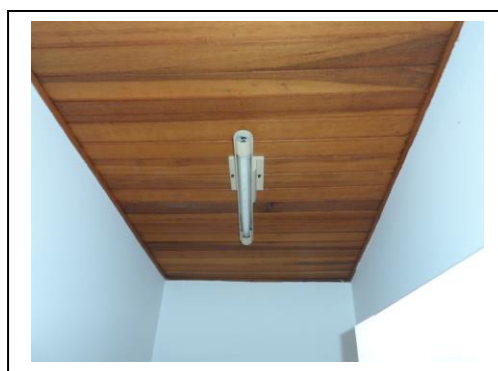
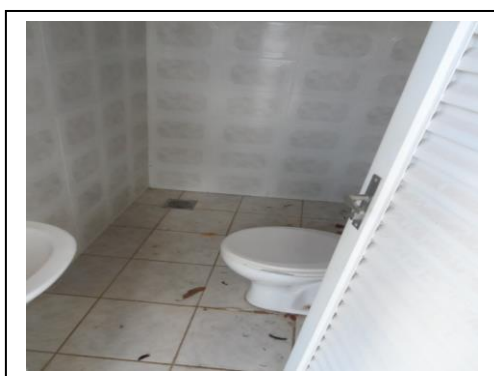
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622

Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

BENFEITORIAS / ACESSÕES





ALBERICO PASQUALINI

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622

Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

BENFEITORIAS / ACESSÕES





ALBERICO PASQUALINI

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

BENFEITORIAS / ACESSÕES





ALBERICO PASQUALINI

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622

Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

RESUMO

O imóvel avaliando é constituído em alvenaria; laje; piso cerâmico; coberto com telhas de cimento; portão eletrônico; frente com piso cerâmico e pedras portuguesas; garagem com piso cerâmico e forro em lambri. Contém: sala com porta em madeira, lavabo, sala de TV, 01 dormitório tipo suíte, com sinais de retirada do ar condicionado e armário, ficando com marcas e diferentes tonalidades de cores nas paredes, 01 dormitório tipo suíte com sinais de retirada do ar condicionado com pintura desgastada. Cozinha com gabinete com sinais de desgaste; revestida, faltando peças de azulejo, furos nas paredes devido à retirada de armários e porta em vidro com acesso aos fundos. A edícula com piso cerâmico e forrada em lambri, contém churrasqueira com balcão em granito, área de serviços, banheiro e quarto. O quintal com piso cerâmico, faltando algumas peças e com corretor lateral. Nota-se pintura desgastadas, sinais de abandono, necessitando de reparos em sua totalidade conforme fotos comprobatórias acostadas neste laudo. Nota-se claramente que o imóvel a título de venda comercial contém fatores depreciativos já elencados acima, porém o que chama a atenção é o fato do r. imóvel possuir apenas 02 (dois) dormitórios além da garagem ser tipo gaveta (01 veículo atrás do outro), que dentro do universo comercial imobiliário limita e muito sua comercialização visto que a procura recai sobre imóveis com 03 (três) dormitórios e garagem individual para os veículos, refletindo no preço final.



ALBERICO PASQUALINI

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622

Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E PESQUISA PARA A CONSTRUÇÃO E TERRENO

Terreno: $351,39 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 750,00 = \text{R\$ } 263.542,50$ (Duzentos e sessenta e três mil, quinhentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos).

Área total aproximada: $208,25 \text{ m}^2$.

Teremos como pesquisa a tabela CUB-SINDUSCON-SP, Outubro/2024 $R1 = \text{R\$ } 2.432,68 \times 0.80 = \text{R\$ } 1.946,15$ o metro quadrado, sendo sua depreciação pelo método da linha reta, que é a função da idade do bem (imóvel com aparência de 25 anos) com variação uniforme ao longo da vida útil, cuja fórmula é:

$$V_x = (0,20 + 0,80 \cdot n - x/n) \cdot V_n$$

V_x – valor que se quer determinar

0,20 – valor residual

0,80 – parte do valor a ser depreciado

n – idade útil provável do imóvel (100 anos)

x – idade determinada pela aparência

V_n – valor metro quadrado (R\$ 1.946,15)

$\text{R\$ } 1.946,15 \times 208,25 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 405.285,74 \times 40\% \text{ (Dep. R\$ } 162.114,30) = \text{R\$ } 243.171,44$ (Duzentos e quarenta e três mil, cento e setenta e um reais e quarenta e quatro centavos).

Valor total do imóvel:

A) Terreno: R\$ 263.542,50 (Duzentos e sessenta e três mil, quinhentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos).

B) Área construída: = R\$ 243.171,44 (Duzentos e quarenta e três mil, cento e setenta e um reais e quarenta e quatro centavos).

Total: R\$ 506.713,94 (Quinhentos e seis mil, setecentos e treze reais e noventa e quatro centavos).



ALBERICO PASQUALINI

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

RENOMADOS PERITOS

Na confecção deste trabalho levantamos informações junto aos renomados Peritos da Comarca que externaram suas opiniões sobre o preço do imóvel, a saber:

Jose Jatil de Lazaro Junior

Gestor Imobiliário / Perito Judicial 2ª Vara Cível / Corretor/ – Creci 52.573/2ª

Valor:R\$ 450.000,00

Renato César Telli

Corretor / Engenheiro / Perito Judicial 3ª Vara Cível – Creci 36.442/2ª

Valor:R\$ 430.000,00

Luis Ricardo Carrijo Cunha

Corretor / Gestor Imobiliário / Delegado do Creci/SP / Especializado no bairro Alto da Boa Vista -
 Creci 47.378/2º

Valor:R\$ 470.000,00

Total: R\$ 1.350.000,00 (div.3) = R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais).



ALBERICO PASQUALINI

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622

Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

METODOLOGIA

No caso específico deste laudo, utilizou-se o método **COMPARATIVO**, sob a ótica do imóvel paradigma, e pesquisa junto ao mercado imobiliário considerando a **média** obtida pelas fórmulas que nos servirão como referenciais, efetuando-se cálculo proporcional quanto ao valor do imóvel principal ora avaliado.

<u>Imóvel avaliando m²</u>	<u>Renomados Peritos</u>	<u>Cálculo final (média)</u>
R\$ 506.713,94	R\$ 450.000,00	R\$ 478.356,97

É necessário informar que o mercado imobiliário trabalha com valores finais **redondos**, e desta forma, para adequar-se o cálculo dos imóveis dentro da **média** apresentada pelos profissionais citados e o imóvel paradigma, aproximou-se os valores finais **para baixo** deixando-os dentro da forma costumeiramente aceita no mercado imobiliário.

<u>Cálculo final (média)</u>	<u>Valor aproximado para baixo</u>
(IA) R\$ 478.356,97.....	R\$ 470.000,00



ALBERICO PASQUALINI

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622

Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

CONCEITO E FUNDAMENTO JURÍDICO

Considerando, que se utilizou à metodologia comparativa aplicada nos imóveis avaliados, bem como se fundamentou a característica de todos os imóveis vistoriados na mesma data (26 de Novembro 2.024), observou-se a equivalência comparativa entre os imóveis avaliados. Portanto, conceitualmente, este laudo está de acordo com os artigos 156 e 464 do Código de Processo Civil, a saber:

Art. 156: O juiz será assistido por Perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico.

§ 1º Os Peritos serão nomeados entre os profissionais legalmente habilitados e os órgãos técnicos ou científicos devidamente inscritos em cadastro mantido pelo tribunal ao qual o juiz está vinculado.

Art. 464: A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação.

§4º Durante a arguição, o especialista, que deverá ter formação acadêmica específica na área objeto do seu depoimento...

Este Perito é formado em Gestão em Negócios Imobiliários pela CESUMAR – Centro Universitário de Maringá (PR), tendo a disciplina específica em avaliação imobiliária e devidamente inscrito nos seguintes órgãos de classe, além de estar devidamente cadastrado no TJ-SP conforme determina o comunicado nº 2191/2016:

OPERB – Ordem dos Peritos do Brasil nº 15.0083/SP.

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis nº 38.166/2ª.

CONPEJ – Conselho Nacional dos Peritos Judiciais nº 01.00.0994.



ALBERICO PASQUALINI

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do BrasilNº 15.0083 SP
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de ImóveisNº 38.166 SP
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do BrasilNº 01.00.0994
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores ImobiliáriosNº 00622
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP.
 Telefone (18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1006678-86.2024.8.26.0482 – 3ª Vara de Cível de Presidente. Prudente/SP
Imóvel em avaliação	Rua Francisco Lopes-Ver. nº 118 em Presidente Prudente/SP.

CONCLUSÃO

Com efeito. Realizou-se pesquisa de mercado em cumprimento ao que estabelece as Técnicas de Avaliações Imobiliárias, o que contribuiu para formar a convicção dos valores.

Trata-se de uma **avaliação “ad Corpus” com nível de rigor normal**, ou **comercial**, que se louva em informações de mercado, onde são considerados fatores de transposição e adequando a conclusão o mais próximo da realidade comercial.

Concluiu-se, assim, que o imóvel objeto de avaliação deste laudo tem seu valor para venda de mercado em:

R\$ 470.000,00
(Quatrocentos e setenta mil reais)

O presente laudo é composto por uma única via original devidamente digitada, suas folhas numeradas e assinado eletronicamente pelo autor.

Presidente Prudente, 27 de Novembro de 2024.

Alberico P. Pasqualini
 OPERB-15.0083 SP

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE

FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE

3ª VARA CÍVEL

Av. Coronel José Soares Marcondes, 2201, Compl. do Endereço da Vara

<< Informação indisponível >> - Vila São Jorge

CEP: 19013-050 - Presidente Prudente - SP

Telefone: (18)3311-2446 - E-mail: upj1a6cvprudente@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1006678-86.2024.8.26.0482**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigações de Fazer / Não Fazer**
 Exequente: **Carolina Leonor Boin Teraoka**
 Executado: **Tereza Adélia Boin Fita**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **FABIO MENDES FERREIRA**

Vistos.

1. Fls. 139/140. Intime-se o Perito para que apresente o formulário MLE. Com o competente formulário nos autos, expeça-se mandado de levantamento.

2. Tendo em vista que a parte exequente concordou com o cálculo do perito contador (fls. 136), e a parte executada ficou-se inerte, aprovo o laudo pericial de fls. 110/130.

3. Em prosseguimento, determino a realização de leilão eletrônico único (art. 879, II, 1ª figura, do CPC), que se desenvolverá em dois pregões (Provimento nº 1.625/2009, do Conselho Superior da Magistratura do TJ-SP), e para tanto nomeio MaisAtivo Intermediação de Ativos Ltda. (SUPERBID JUDICIAL), empresa gestora do sistema de alienação judicial eletrônica, que realizará a venda do(s) bem(ns) penhorado(s) nestes autos, com divulgação e captação de lances em tempo real, através de seu portal da rede internet (www.superbidjudicial.com.br), ferramenta habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

4. Compete à serventia solicitar à gestora indicação de data para início do leilão e apresentação de minuta do edital, que deverá ser conferida assim que apresentada, e, estando conforme, disponibilizada por meio de ato ordinatório nos autos digitais e encaminhada à gestora para publicação, que deverá ocorrer pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão (§ 1º do art. 887 do CPC).

5. O leilão deverá ser realizado com observância dos art. 881 e seguintes do CPC, do Provimento nº 1.625/2009, do Conselho Superior da Magistratura do TJ-SP, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do TJ-SP e da Resolução 236/16, do CNJ, cumprindo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE

FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE

3ª VARA CÍVEL

Av. Coronel José Soares Marcondes, 2201, Compl. do Endereço da Vara

<< Informação indisponível >> - Vila São Jorge

CEP: 19013-050 - Presidente Prudente - SP

Telefone: (18)3311-2446 - E-mail: upj1a6cvprudente@tjsp.jus.br

destacar:

5.1. Deverá ser iniciado com captação de lances à partir do valor da avaliação (1º pregão, que se estenderá por 3 dias).

5.2. Não havendo lance superior à importância da avaliação nos 3 dias iniciais (1º pregão), seguir-se-á, sem interrupção, o 2º pregão, que se estenderá por no mínimo 20 dias período em que não serão admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (parágrafo único do art. 891 do CPC), e a alienação se dará pelo maior lance..

5.3. Os interessados deverão se cadastrar previamente no portal para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento.

5.4. As partes serão intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão pela imprensa oficial, mas caso a parte executada não esteja representada nos autos por advogado, deverá ser intimada pessoalmente, por carta (art. 889, I do CPC), salvo se por outro meio requerer o exequente, que custeará a intimação se não for beneficiário da gratuidade.

5.5. O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

6. Autorizo os funcionários da gestora do leilão eletrônico, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o(s) bem(ns) penhorado(s), cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, acompanhados de prepostos da gestora, ajustando-se previamente datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia de peças dos autos e de fotografias do(s) bem(ns) para inserção no portal da gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do(s) bem(ns), que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), respondendo os arrematantes pelos custos da remoção, transporte ou imissão na posse.

Int.

Presidente Prudente, 31 de janeiro de 2025.

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
3ª VARA CÍVEL

Av. Coronel José Soares Marcondes, 2201, Compl. do Endereço da Vara

<< Informação indisponível >> - Vila São Jorge

CEP: 19013-050 - Presidente Prudente - SP

Telefone: (18)3311-2446 - E-mail: upj1a6cvprudente@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1006678-86.2024.8.26.0482**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Exequente: **Carolina Leonor Boin Teraoka**
 Executado: **Tereza Ad lia Boin Fita**

Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABIO MENDES FERREIRA**
Vistos.

1. Aprovada a avaliação do imóvel, foi determinada a realização do leilão eletrônico (fls. 141/142).

Antes do início do leilão, veio a credora a fls. 149/151, a apresentou proposta de compra do imóvel apresentada por terceiro interessado (fls. 152/154), fundamentando ser mais vantajoso para ambas as partes, já que a compra seria feita por valor superior ao da avaliação.

Em contrapartida, peticionou a devedora a fls. 160, demonstrando interesse na aquisição do imóvel pelo valor da avaliação, com pagamento da metade para a credora.

Neste contexto, foi dada oportunidade às partes para apresentação de proposta de acordo mediante petição conjunta (fls. 161), porém com resultado negativo, já que a credora insiste em alienar o imóvel a terceiro interessado.

2. Assim, não havendo ajuste entre as partes, delibero determinar   serventia que d  integral cumprimento   decisão de fls. 141/142, **tomando as medidas pertinentes para prosseguimento do leilão eletrônico.**

Int.

Presidente Prudente, 10 de abril de 2025.

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