

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
4º. VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP.**

Processo Digital nº: **0 0 0 9 6 8 9 – 0 6 . 2 0 2 2 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2**

Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Construção / Penhora /
Avaliação / Indisponibilidade de Bens**

Exequente: **José Carlos Sanches Hernandes**

Executado: **Aline Cristina Sorato e outros**

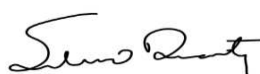
Silvio Eduardo Mathias Duarte, Creci nº 75.519, Perito nomeado nos autos referenciados, dando por terminado seus estudos, diligencias e vistorias, apresenta a V. Ex.^a., suas conclusões, através do Laudo de Avaliação, realizado de acordo com o Método de Avaliação Indireta, a seguir.

Outrossim, colocando-me inteira à disposição de V. Ex.^a., bem como das partes envolvidas, para eventuais esclarecimentos se necessários.

Termos em que,

P. Deferimento.

Araçatuba, 06 de março de 2025



Silvio Eduardo Mathias Duarte
Creci 75.519 - Perito Judicial

RESUMO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo Digital n°:

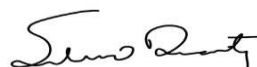
IDADE (anos)		23,00
AREA TERRENO (m ²):		26.023,38
AREA UTIL (m ²):		45,45
VALOR :	R\$	61.406,10

Avaliamos 100% (cem por cento) do imóvel acima descrito, de acordo com o mercado daquela região, para venda à vista em:

R\$ 61.406,10 (sessenta e um mil, quatrocentos e seis reais e dez centavos).

Por ser expressão da verdade, firmo o presente.

Araçatuba, 06 de março de 2025.



Silvio E M Duarte
CRECI 75.519 - Perito Judicial

I- INTRODUÇÃO

1- OBJETIVO – PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO

O presente trabalho Avaliatório tem por objetivo a determinação do VALOR VENAL DE MERCADO, do imóvel urbano do tipo multifamiliar, apartamento nº 01, no pavimento térreo, do Conjunto Habitacional Araçatuba D, denominado Rolando Perri Cefaly (Rolandinho) – Lote condominial nº 03, situado na Rua Panorama, 332, Araçatuba-SP, matrícula 109.445 (fls. 173/174)

CONSIDERAÇÕES

- a) O imóvel encontra-se alugado para a Sra. Claudineia e sua família, que permitiram o acesso ao imóvel.
- b) Neste relatório estão informados em capítulos específicos, e caracterização detalhada do imóvel e das partes que o compõem, o critério adotado para a determinação do valor de mercado, considerações gerais.

2- DOCUMENTAÇÃO

De acordo com o que consta na Certidão de Matrícula no CRI-local nº 109.445 e Cadastro Municipal Inicial: 2-22-00-04-0048-0094-14-01

3.1- Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetivos desta avaliação.

3.2- Na presente avaliação, assume-se que as dimensões mencionadas nas documentações contidas nos autos estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e confiáveis.

II- METODOLOGIA

1- CRITERIOS TECNICOS

Para cálculo do valor real de mercado do imóvel, em função das pesquisas coletadas, compreendendo formulas e respectivo relacionamento a parâmetros e variáveis, o signatário valeu-se da

Metodologia Básica Aplicável de acordo com a NBR 14.653-2 - Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos.

Neste caso o método utilizado será a Avaliação Indireta de Imóvel, por não ser possível o acesso “direto” ao imóvel.

2- Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação prolixa dos dados coligidos e analisados.

3- Para esta avaliação buscou-se um imóvel com características (área construtiva, planta, acabamento) semelhante ao Avaliando,

4- DIAGNOSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário para imóveis populares novos, encontrava-se aquecido (<https://www.ibresp.com.br/blogs/2024/as-tendencias-do-mercado-imobiliario-para-2025/>). Porém, o mesmo não ocorre quando se trata de imóveis usados, principalmente os populares; desde de 01/11/2024 foram implementadas novas regras para financiamento de imóveis pela Caixa Econômica Federal* (*que serve de “norte” para outras instituições de financiamento habitacional*), impactando o mercado imobiliário de forma a desacelerar o setor, principalmente nos segmentos de baixa e média renda (usados).

No que tange o Imóvel Avaliando, construção de padrão popular, com idade aproximadamente de 23 anos, quando comparados a novos empreendimentos e, as novas regras de aquisição, o mercado tende a uma desaceleração. Razão pela qual o imóvel avaliando, classifica-se na categoria de **LIQUIDEZ BAIXA**.

III- VISTORIA

Para levantamento de elementos de convencimento, em que diligenciou este avaliador, no dia 25/02/2025, onde realizou a vistoria no imóvel Avaliando. Conforme pode ser visto no relatório escrito e fotográfico, em anexo, constando o seguinte:

1- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel está localizado na região leste de Araçatuba distante aproximadamente 4,5km do centro da cidade de Araçatuba, conforme demonstra imagens em anexo.

2- ACESSO / TRANSPORTE

Existe, próximo ao condomínio, ponto de ônibus de saída e ou chegada, que dá acesso ao terminal rodoviário na Av. Brasília e ao terminal no bairro Santana, que dará acesso para outros bairros da cidade.

3- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO

Trata-se de um bairro de padrão residencial baixo, tendo como principal via a Rua Baguaçu, que tem como principal característica a exploração comercial varejista e prestação de serviços; acesso a hospital (Unimed), Faculdade (UNIP) e saída para a cidade de Birigui.

4- CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS

Desenvolve-se naquele trecho e arredores, com traçado retilíneo sobre perfil plano e é dotada com pistas de rolamento pavimentada em asfalto com sentido único.

O condomínio onde está localizado o imóvel Avaliado possui passeios laterais para pedestres com pisos calçados em toda a sua testada em bom estado.

5- MELHORAMENTOS PUBLICOS

Nos arredores do Imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos e equipamentos urbanos:

- rede de água; rede de energia elétrica; captação regular de água e esgoto; telefone; iluminação pública; limpeza pública e conservação;
- próximo de via com fácil acesso à faculdades, igrejas, bares; restaurantes, supermercado, academias, hospitais, UBS,....;

6- CARACTERISTICA DO TERRENO DO EDIFICIO

TOPOGRAFIA: regular; com testada ao nível da rua, com leve declive seguindo para os fundos,

FORMATO: regular

7- ZONA AVALIATÓRIA

De acordo com as normas, o imóvel esta localizado na 4º Zona Aviatória.

Pma = -

Pmi = -

Fr = 16m

8- MEMORAIS DESCRITIVOS

8.1 – DO TERRENO DO CONDOMINIO:

Uma área de solo com área de 26.023,38m², sob matricula original nº109.445, com testada medindo 249,00m, começando no nível da rua, seguindo com leve declive para os fundos

8.2- DA CONSTRUÇÃO

Unidades multifamiliar, em blocos de quatro andares (piso térreo mais três andares superiores), de padrão popular. Visualmente nota-se que os prédios desde de sua construção não receberam qualquer tipo de melhoramentos ou modernização.

O imóvel avaliando tem a seguinte disposição:

Apartamento térreo com 02 dormitórios, banheiro social, 01 sala, cozinha, área de serviço, 01 garagens coberta.

- 1: PISO – tipo cerâmico, em bom estado.
- 2: PAREDE – de alvenaria de elevação de tijolos/blocos, cerâmico, com reboco
- 3: TETO – Laje piso/teto montada no local.
- 4: PINTURA DAS PAREDES– com pintura em tinta látex, regular estado.
- 5: ESQUADRIAS/ LOUÇAS SANITARIAS – portas, janelas e vitrôs, com vitrais, portas internas, louças sanitárias, bancadas de cozinha, tudo em bom/regular estado de conservação;
- 7: INSTALACAO ELETRICA – aparentemente atende as necessidades do imóvel. Obs. não testada (padrão 127 V).
- 8: INSTALAÇÕES HIDRAULICAS – atende as necessidades do imóvel.
- 9: GARAGEM (01 vagas), com cobertura simples.

9- AVALIAÇÃO

9.1- DO IMÓVEL (APARTAMENTO)

Para avaliação imóvel, através de anúncios em sites especializados e imobiliárias atuantes no mercado da cidade, consultas junto a imobiliárias, no intuito de identificar elementos comparativos validos, situados na mesma região geoeconômica do avaliando, observadas às características de localização, melhoramentos e topografia

Os elementos coletados na pesquisa, seguem relacionados com o devido tratamento de homogeneização, considerando-se como paradigma às próprias condições do imóvel enfocado.

9.1- PESQUISA DE VALORES

9.1.1- METODOLOGIA NORMAS, METODOS UTILIZADOS E NIVEL DE PRECISÃO

Para determinar o valor do Imóvel Avaliando, utilizaremos o METODO DE AVALIAÇÃO INDIRETA DE IMÓVEL em conjunção com o METODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES DE MERCADO, para determinar o valor do imóvel Paradigma, que envolve o levantamento de ofertas existentes nas proximidade passíveis de comparação *(no mesmo condomínio)*, junto a várias imobiliárias credenciadas, cuja ofertas serão devidamente homogeneizadas através de fatores técnicos, tendo como parâmetros as características do avaliando.

Para determinar o valor satisfazendo as exigências das normas de avaliações, coletou-se elementos comparativos validos que possuam os seguintes fatores de equivalência:

Equivalência de Situação: elementos que estejam localizados em um mesmo contexto geosocioeconômico.

Equivalência de Tempo: elementos que sejam comercializados em uma data próxima a data do laudo ou atualizados na fonte da pesquisa para o período.

Equivalência de Características: elementos que apresentem semelhanças físicas.

Os fatores técnicos utilizados na homogeneização dos elementos pesquisados foram os seguintes:

Fator Fonte: retrata a elasticidade na negociação dos elementos ofertado, sendo considerada a redução máxima de até 10%.

Fator Transporte: permite a transposição dos elementos pesquisados para o local do imóvel avaliando considerando-se a infraestrutura urbana existente; o nível socioeconômico; a ocupação da circunvizinhança, e a densidade comercial e de edificação.

Fator Multi-Testada: Considera a valorização do elemento pesquisado quando este apresenta valorização do elemento pesquisado quando este apresenta uma ou duas testadas, ao se com o terreno avaliando.

Fator Topografia: consiste na correção das topografias dos elementos pesquisados, tendo como base a topografia do terreno avaliando.

Plano =	1,00
Caído para os fundos 5% =	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10% =	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20% =	0,80
Caído para os fundos mais de 20% =	0,70
Em aclave até 10% =	0,95
Em aclave até 20% =	0,90
Em aclave acima 20%	0,85

*topografia do Avaliando

Fator Grandeza da Área: Trata da relação do valor unitário e dos elementos pesquisados, quando comparados com o imóvel avaliando.

Fator Atratividade Comercial: Trata de como está o desempenho do mercado imobiliário e as expectativas para o curto e longo prazo sobre o imóvel, considerando fatores geoeconômico, densidade comercial e de edificação; força competitiva: qual a **vantagem** competitiva de cada unidade de negócio e qual será seu desempenho em relação desse mercado em geral

10 – LOCAIS PESQUISADOS E HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES COLETADOS.

ELEMENTO Nº 01

FONTE:

<https://www.parceriaimoveisata.com.br/imovel/venda/apartamentos/aracatu/ba/panorama-residencial-cdhu/4000>

DATA: 25/02/2025

AGENTE VENDEDOR: Parceria Imóveis

CONTATO:18-3305-5052

TIPO: Oferta de apartamento à venda no mesmo condomínio do Avaliando.

VALOR	R\$	85.000,00
ANDAR		-
ÁREA PRIV (m²)		45,00
FATOR ANDAR		1,00
FATOR CONSERVAÇÃO		1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO		1,00 (Localização do predio no bairro)
FATOR ATRATIVIDADE		0,90
FATOR COND.(custo)		1,00
FATOR OFERTA		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Fan	Fco	Flo	Fat	Fcon	Fof
V/M² =	R\$ 85.000,00	45,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
V/IA=	R\$ 68.850,00							

ELEMENTO Nº 02

FONTE: https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/imoveis/apartamento-a-venda-no-bairro-panorama-aracatuba-cod-30540-1380850353?lis=listing_1001

DATA: 25-02-2025

AGENTE VENDEDOR: Imobiliária Extensão Imóveis Araçatuba

CONTATO:18-3624-1074

TIPO: Oferta de apartamento à venda no mesmo prédio do Avaliando.

VALOR	R\$	80.000,00
ANDAR		-
ÁREA PRIV. (m ²)		45,00
FATOR ANDAR		1,00
FATOR CONSERVAÇÃO		1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO		1,00 (Localização do predio no bairro)
FATOR ATRATIVIDADE		0,90
FATOR COND.(custo)		1,00
FATOR OFERTA		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M ² =	Va	a	Fan	Fco	Flo	Fat	Fcon	Fof
V/M ² =	R\$ 80.000,00	45,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
V/IA=	R\$ 64.800,00							

ELEMENTO Nº 03

FONTE: https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/imoveis/apartamento-condominio-rolando-perri-unip-1376091978?lis=listing_1001

DATA: 25/02/2025

AGENTE VENDEDOR: Imobiliária Remax Lc A Imóveis

CONTATO: apenas site

TIPO: Oferta de apartamento à venda no mesmo condomínio do Avaliando.

VALOR	R\$	75.000,00
ANDAR		-
ÁREA PRIV. (m ²)		45,00
FATOR ANDAR		1,00
FATOR CONSERVAÇÃO		1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO		1,00 (Localização do predio no bairro)
FATOR ATRATIVIDADE		0,90
FATOR COND.(custo)		1,00
FATOR OFERTA		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M ² =	Va	a	Fan	Fco	Flo	Fat	Fcon	Fof
V/M ² =	R\$ 75.000,00	45,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
V/IA=	R\$ 60.750,00							

ELEMENTO Nº 04

FONTE:

https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/imoveis/apartamento-a-venda-no-bairro-panorama-aracatuba-cod-33455-1374790982?lis=listing_1001

DATA: 25/02/2025

AGENTE VENDEDOR: Imobiliária Extensão Imóveis

CONTATO: 18-3624-1074

TIPO: Oferta de apartamento à venda no mesmo condomínio do Avaliando.

VALOR	R\$	89.000,00
ANDAR		-
ÁREA PRIV (m ²)		45,00
FATOR ANDAR		1,00
FATOR CONSERVAÇÃO		1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO		1,00 (Localização do predio no bairro)
FATOR ATRATIVIDADE		0,90
FATOR COND.(custo)		1,00
FATOR OFERTA		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M ² =	Va	a	Fan	Fco	Flo	Fat	Fcon	Fof
V/M ² =	R\$ 89.000,00	45,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
V/IA=	R\$ 72.090,00							

ELEMENTO Nº 05

FONTE: https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/imoveis/apartamento-com-2-quartos-em-condominio-cdhu-1366172826?lis=listing_1001

DATA: 25/02/2025

AGENTE VENDEDOR: Nova Imobiliária

CONTATO: apenas no site

TIPO: Oferta de apartamento à venda no mesmo condomínio do Avaliando.

VALOR	R\$	70.000,00
ANDAR		-
ÁREA PRIV (m²)		45,00
FATOR ANDAR		1,00
FATOR CONSERVAÇÃO		1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO		1,00 (Localização do predio no bairro)
FATOR ATRATIVIDADE		0,90
FATOR COND.(custo)		1,00
FATOR OFERTA		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Fan	Fco	Flo	Fat	Fcon	Fof
V/M² =	R\$ 70.000,00	45,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
V/IA=	R\$ 56.700,00							

10.1 - RESUMO DA HOMOGENEIZAÇÃO

ELEMENTOS nº.s		R\$/m ²
1	_____	R\$ 68.850,00
2	_____	R\$ 64.800,00
3	_____	R\$ 60.750,00
4	_____	R\$ 72.090,00
5	_____	R\$ 56.700,00

10.1.1 TRATAMENTO ESTATISTICO

Somatoria	_____	R\$ 323.190,00
nº de Elementos	_____	5,00
Valor médio	_____	R\$ 64.638,00

10.1.2 ELEMENTOS DISCREPANTES

Limite Superior (+20%)	_____	R\$ 77.565,60
Limite Inferior (-20%)	_____	R\$ 51.710,40

Obs. Verifica-se que todos os elementos comparados estão situados dentro dos limites permissíveis, de acordo com as normas Avaliatória. Portanto, o valor básico aplicável coincide com o valor médio apurado, para a época.

IV. VALOR UNITARIO BASICO

1.1- De acordo com o resultado do resumo da homogeneização dos elementos pesquisados, concluímos pelo VALOR UNITARIO BASICO APLICAVEL de **R\$64.638,00 (IP - Imóvel Paradigma).**

1.2 - DETERMINANDO O VALOR DO IMÓVEL – (100,00%)

VA = IP x Fa x Fcons. x Fat

Area Priv.		45,00 /m ²
Valor medio- IP	R\$	64.638,00 /m ²
Fator andar		1,00 terreo
Fator conservação		0,95
Fator atratividade		1,00

LOGO:

VA	IP x	Fa x	Fcons x	Fat
VA =	64.638,00	1,00	0,95	1,00
VA =	R\$ 61.406,10			

Obs. Valor atribuído ao imóvel, considerando que este esteja no estado original (sem benfeitorias).

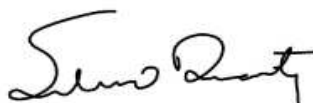
	Variável de +10%	R\$ 67.546,71
R\$ 61.406,10 = 100%		
	Variável de -10%	R\$ 55.265,49

V – VALOR DO IMÓVEL – CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados, concluímos que o imóvel residencial multifamiliar, localizado na rua Panorama 332, Conjunto Habitacional “D”, Bloco “B”, apto 01, bairro Vila Panorama, Araçatuba, Matricula no CRI-local nº 109.445. Considerando todos os fatores que direta ou indiretamente influem no seu respectivo valor nesta avaliação, que 100,00%(cem por cento) do referido imóvel, de acordo com o método de Avaliação Indireta, tem o seguinte valor de mercado para venda à vista:

1 - VALOR TOTAL = R\$ 61.406,10 (sessenta eu um mil, quatrocentos e seis reais e dez centavos)

Araçatuba, 06 de março de 2025



Silvio Eduardo Mathias Duarte
CRECI 75.519 – Perito Judicial

VI – ANEXOS

A-Localização do imóvel

B-Identificação do imóvel – Certidão de Matrícula e Cadastros Municipais

C-Relatório fotográfico do Avaliador

D-Anúncios de imóveis referenciais

E-Tabela Sinduscon-SP - CUB

F-Outros

ANEXOS

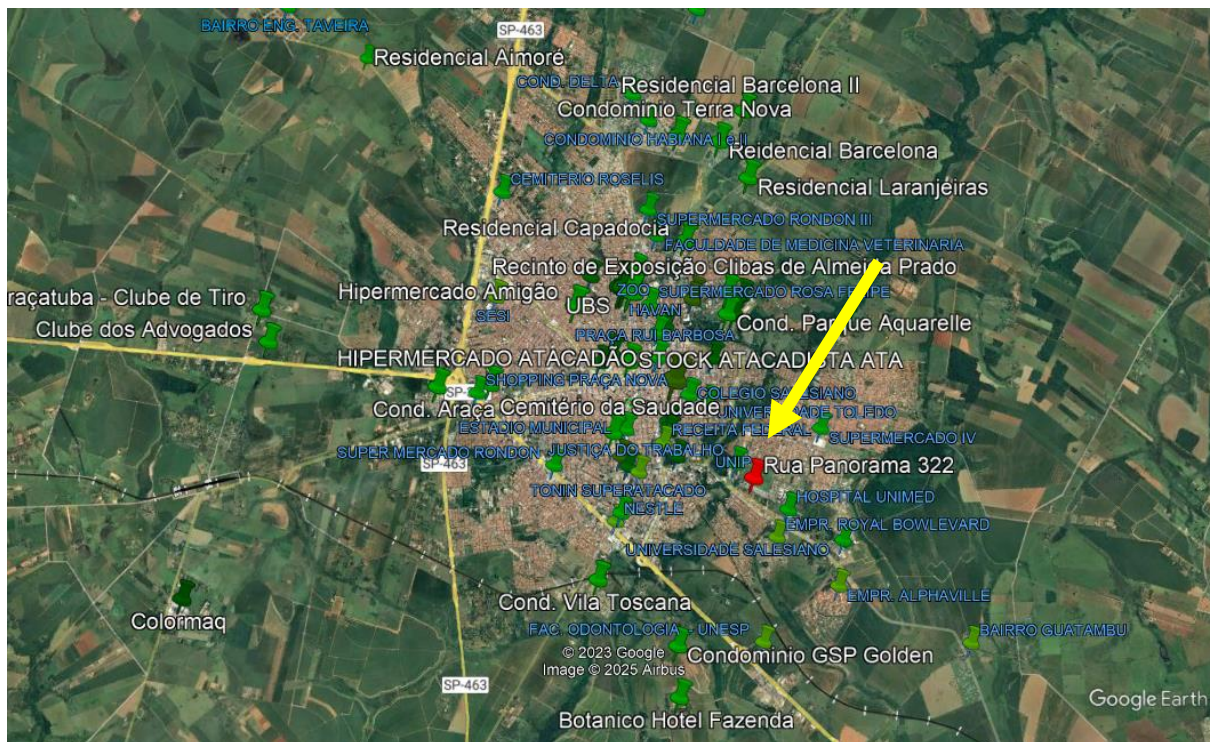
01-LOCAL DO IMÓVEL AVALIANDO



01-




02-



03-

ANEXO B - Identificação
Matricula e Cad. Municipal


REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP
Rua Torres Homem, 135 Centro CEP 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: criata.sp@gmail.com.br
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Protocolo
Nº 457616

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA **109.445** FICHA **01**

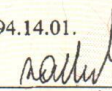
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

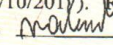
IMÓVEL: Apartamento nº 01, do Bloco B (Tipo VI22F NA24A), localizado no pavimento térreo, do Conjunto Habitacional Araçatuba D, denominado "Rolando Perri Cefaly" (Rolandinho) - Lote condominial nº 03, situado na Rua Panorama nº 332, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, possui a área construída privativa de 45,46m², a área construída de uso comum de 6,80698m², e a área construída total de 52,26698m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 1,04167% ou 84,48698m². O terreno onde está assentado o edifício encerra a área de 8.110,75m².

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, com sede na Rua Boa Vista n.º 170, 4º ao 13º andares, Centro, na cidade de São Paulo/SP, CNPJ n.º 47.865.597/0001-09.

REGISTROS ANTERIORES: R-04, feito em 29 de outubro de 1998, na Matrícula nº 38.970 (Matrícula nº 109.234-Regularização Fundiária/Parcelamento); e, Av-01 (regularização fundiária de interesse social), feito em 20 de setembro de 2016, na Matrícula nº 109.234, neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 2.21.00.04.0048.0094.14.01.

Araçatuba, 20 de setembro de 2016. O Oficial,  (Marcelo Augusto Santana de Melo).

R-01 em 24 de outubro de 2017.
COMPRA E VENDA
Por instrumento particular datado de 31 de julho de 2017, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, com sede na Rua Boa Vista nº 170, Centro, na cidade de São Paulo/SP, CNPJ nº 47.865.597/0001-09, transmitiu por venda o imóvel matriculado a ROGÉRIO BASSI DE SOUZA, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, RG nº 25.438.869-3-SP, CPF nº 137.055.148-73, domiciliado na Rua Panorama nº 332, Bloco B CD 3 CS/AP 01, nesta cidade, pelo valor de R\$32.683,79. Consta do título que o imóvel desta matrícula não faz parte do ativo permanente da alienante, motivo pelo qual deixa de apresentar a CND do INSS e da Receita Federal. (Protocolo nº 299.830 de 20/10/2017). REGISTRADO POR: Graciane Zaide Rocha Veloso, Escrevente. Eu,  (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

R-02 em 17 de dezembro de 2018.
COMPRA E VENDA
Por escritura datada de 31 de outubro de 2017, de notas do 2º Tabelião local, livro nº 679, fls. 97/98, ROGERIO BASSI DE SOUZA, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, RG nº 25.438.869-3-SP, CPF nº 137.055.148-73, domiciliado na Rua Panorama nº

continua no verso Página 1 de 2

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO


Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Araçatuba - SP

12047-7-AA 755766

12047-7-74601-77600-122

FSC
MISTO
Papel
SC-C08334

04- Vista Matrícula 95.048 – dados do imóvel - Fls. 173

Cod. Imóvel: 80810		Guia: 4556260		IPTU	
 <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179</p> <p style="text-align: right;">Exercício 2024</p>					
DADOS DO IMÓVEL					
Inscrição	2210004004800941401	Cod. Imóvel	80810		
Proprietário	EDER MILTON MORENO				
Compromissário					
Local do Imóvel	RUA: PANORAMA, 332. Compl.: 0001 BL-B COND.3. PANORAMA, CEP: 16013-880.				
Loteamento	Loteamento: CJ.HAB.ROLANDO FERRI CEFALY-ROLANDINHO Lote: 0003 Matrícula: 109.445				
Entrega	RUA: PANORAMA, 332. Compl.: 0001 BL-B COND.3.				
Bairro	PANORAMA, CEP: 16013-880. - ARAÇATUBA - SP.				
Área do Terreno	26023,38 m2	Valor M² Terreno	19,25		
Testada Principal	249,00 ml	Valor M² Construção	198,87		
Área de Construção	45,45 m2	Aliquota	1,30%		
Fração Ideal	0,003472	Padrão Construção	PADRAO I		
Tipo de Construção	Residencial	Depreciação	0,000000		
Tipo de Imposto	Predial	Zona	ZONA 30		
				Valores Venais	
				Terreno	1.739,30
				Prédio	8.047,74
				Valor Venal do Imóvel	10.887,04
				Data de Lançamento	01/01/2024
					Total Lançado
					343,25
Processo N° de 00/00/0000					

05- Cadastro Municipal da Matrícula do CRI Local nº 109.445



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Municipal

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Código 80810
Cadastro Imobiliário 2-21-00-04-0048-0094-14-01
Proprietário EDER MILTON MORENO
Compromissário
Local do Imóvel RUA PANORAMA, 332
Bairro PANORAMA
Bloco/Apartamento B/01
Complemento 0001 BL-B COND.3
Loteamento CJ.HAB.ROLANDO FERRI CEFALY-ROLANDINHO
Quadra
Lote 0003
Endereço de Entrega PANORAMA 332
Bairro de Entrega PANORAMA
Área do Terreno 26.023,38
Área Edificada 45,45
Exercício de cálculo 2024

ÁREAS EDIFICADAS					
Edificação	Nº do Habite se	Data do Habite se	Ano	Área Construída	Fração Ideal
1		11	2002	45,45	0,003472

FATOR CONSERVAÇÃO 1,00 (UM INTEIRO)
PRÉDIO
2-21-00-04-0048-0094-14-01 1,30 (UM INTEIRO E TRINTA CENTÉSIMOS)
ÁREA CONSTRUIDA 45,45 (QUARENTA E CINCO INTEIROS E QUARENTA E CINCO CENTÉSIMOS)
M2 TERRENO R\$ 19,25 (DEZENOVE REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS)
M2 CONSTRUÇÃO R\$ 196,87 (CENTO E NOVENTA E SEIS REAIS E OITENTA E SETE CENTAVOS)
Valor Venal Territorial R\$ 1.798,30 (UM MIL SETECENTOS E TRINTA E NOVE REAIS E TRINTA CENTAVOS)
Valor Venal Predial R\$ 8.847,74 (OITO MIL NOVECENTOS E QUARENTA E SETE REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS)
Valor Venal Imóvel R\$ 10.887,04 (DEZ MIL SEISCENTOS E OITENTA E SETE REAIS E QUATRO CENTAVOS)

Autenticação Eletrônica

Emitido em: 17/07/2024 às 17:28:52
Código de Verificação: 3219-6962-1553
Validade: 16/08/2024

06-

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO REFERENCIAL



07-



08-



09-



10-



11-



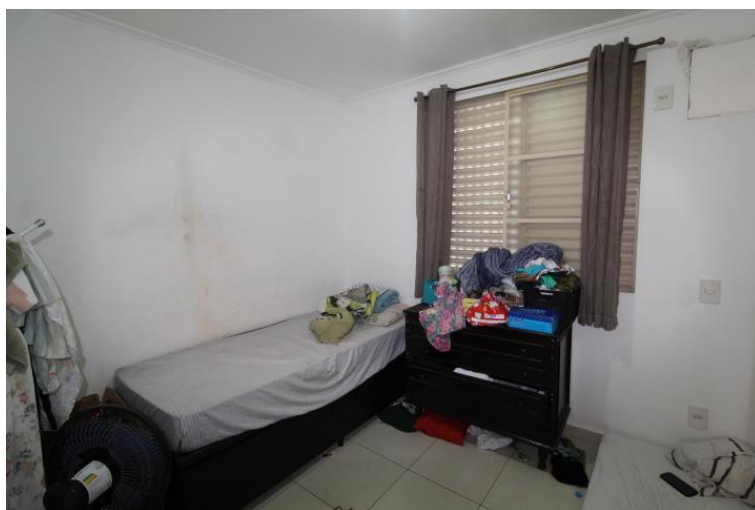
12-



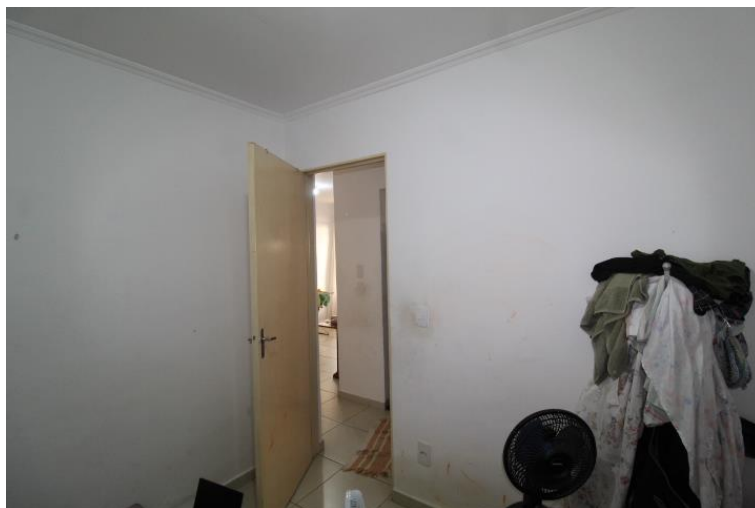
13-



14-



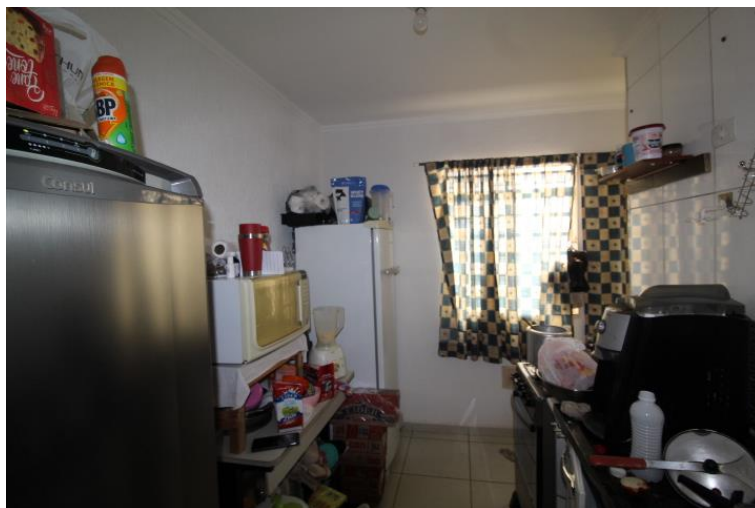
15-



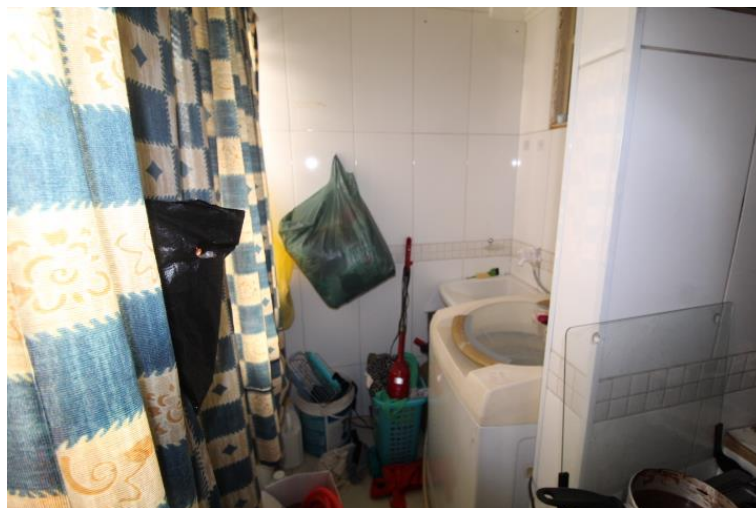
16-



17-



18-



19-



20-

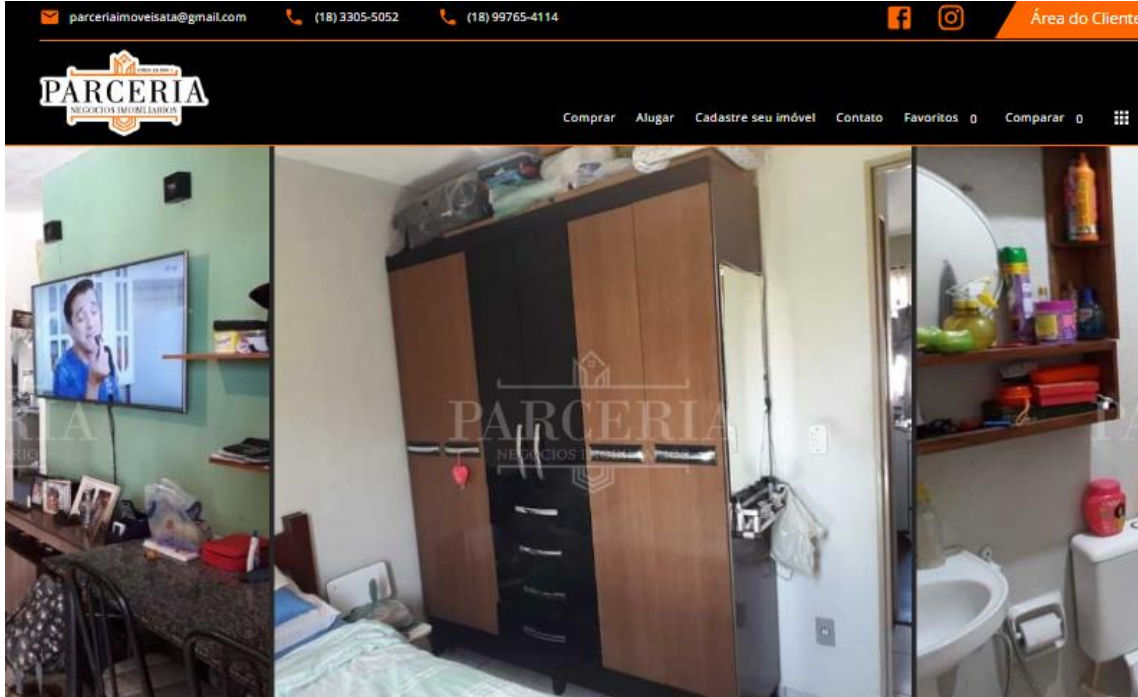


21-

IMOVEIS REFERENCIAIS ANUNCIADOS NO CONDOMINIO

REF. 01

<https://www.parceriainmoveisata.com.br/imovel/venda/apartamentos/aracatu/ba/panorama-residencial-cdhu/4000>



Fotos

Apartamento à venda com 2 quartos no Residencial CDHU, Araçatuba
Residencial CDHU, PANORAMA, Araçatuba, São Paulo
Cod: 4000

2 dormitórios 1 banheiro 1 vaga 45 m² 1 sala 1 cozinha 1 lavanderia

Descrição da unidade

Imóvel financiado: faltam 48 meses, parcelas de R\$300,00

Unidade

Imóvel financiado

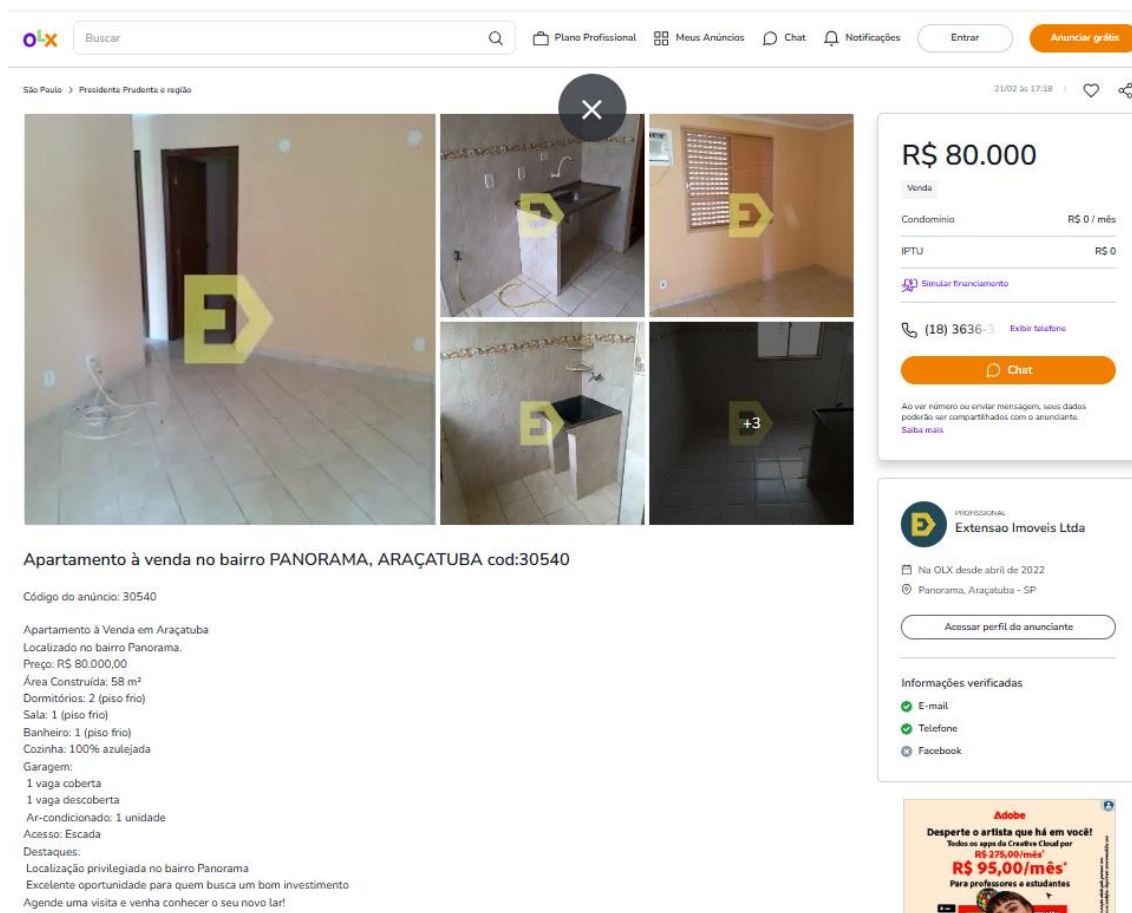
VENDA
R\$ 85.000,00
Condomínio R\$ 80,00
Área útil: 45 m²
Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fale com o corretor

22-

REF. 02 https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/imoveis/apartamento-a-venda-no-bairro-panorama-aracatuba-cod-30540-1380850353?lis=listing_1001



R\$ 80.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

[Simular financiamento](#)

(18) 3636-3 [Exibir telefone](#)

[Chat](#)

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. Saiba mais

Extensao Imoveis Ltda

Na OLX desde abril de 2022

Panorama, Araçatuba - SP

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone
- Facebook

Adobe

Desperte o artista que há em você!

Todos os apps da Creative Cloud por

R\$ 275,00/mês*

R\$ 95,00/mês*

Para professores e estudantes

23-

REF. 03 https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/imoveis/apartamento-condominio-rolando-perri-unip-1376091978?lis=listing_1001

o-x Buscar

São Paulo > Presidente Prudente e região 04/02 às 23:03

R\$ 75.000

Venda

Condomínio R\$ 90 / mês

IPTU R\$ 0

[Simular financiamento](#)

(18) 3608- Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. Saiba mais

Re Max Lc A Imóveis

Na OLX desde julho de 2024

Panorama, Araçatuba - SP

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone
- Facebook

Apartamento - Condomínio Rolando Perri - UNIP

Código do anúncio: 63054... [ver número-76](#)

Venda de apartamento - Condomínio Rolando Perri, 45 m² de área útil, com 2 dormitórios, sala, WC, cozinha e lavanderia, 1 vaga de garagem coberta, próximo à ... [Ver descrição completa](#)

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. [Saiba mais](#)

24-

REF 04 https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/imoveis/apartamento-a-venda-no-bairro-panorama-aracatuba-cod-33455-1374790982?lis=listing_1001

Buscar

Plano Profissional Meus Anúncios Chat Notificações Entrar Anunciar grátis

São Paulo > Presidente Prudente e região 31/01 às 01:23

R\$ 89.000

Venda

Condominio R\$ 90 / mês

IPTU R\$ 0

Estimular Financiamento

(18) 3636- Exibir telefone

Chat

EXTENSÃO IMÓVEIS

PROFISSIONAL

Extensao Imoveis Ltda

Na OLX desde abril de 2022

Panorama, Araçatuba - SP

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone
- Facebook

São Paulo > Presidente Prudente e região

Apartamento à venda no bairro PANORAMA, ARAÇATUBA cod:33455

Código do anúncio: 33455

Apartamento à Venda em Araçatuba...

[Ver descrição completa](#)

Localização

25-

REF 05 https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/imoveis/apartamento-com-2-quartos-em-condominio-cdhu-1366172826?lis=listing_1001

530 Paulo > Presidente Prudente e região 30/12 às 06:33 |

R\$ 70.000
Venda
Condomínio R\$ 110 / mês
[Simular financiamento](#)
[Chat](#)

Denigodson
Último acesso há 17 min
Na OLX desde setembro de 2016
Panorama, Araçatuba - SP
[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas
✔ E-mail
✔ Telefone
✔ Facebook

Apartamento com 2 quartos em condomínio cdhu
Apartamento com 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem coberta, área de serviço, sistema de câmeras, portão automático. Baixa taxa de condomínio, incluso água e limpeza da área em comum. Próximo a Unip, local privilegiado.

Localização

26-

Tabela de Ross-Heidecke - Para Depreciação de Imóveis

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

FONTE: <https://www.ibape-sp.org.br>

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Fonte: <https://www.ibape-sp.org.br/>

Links Pesquisados

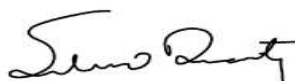
- www.abntcatalogo.com.br
- <https://www.ibape-sp.org.br/>
- <https://www.gov.br>
- <https://www.vivareal.com.br>
- <https://sampi.net.br/aracatuba>
- <https://www.imovelweb.com.br>
- <http://www.tcpoweb.pini.com.br/home/home.aspx>
- <https://www.plenum.com.br/>
- <https://www.ibape-sp.org.br>
- <https://www.zapimoveis.com.br>
- <https://sp.olx.com.br>
- <https://www.casabrancaimb.com.br/>
- <https://www.corretaimoveis.com/>
- <https://www.amaropinese.com.br/>
- <https://www.acertoimoveis.com.br/>
- <https://www.chavesnamao.com.br/>
- <https://www.mariomoreiracorretor.com.br>

V – ENCERRAMENTO

Realizado os estudos, obedecendo as normas indicadas, dá-se por encerrado este parecer contendo 35 (trinta e cinco) paginas.

Sem mais,

Araçatuba, 06 de março de 2025



Silvio Eduardo Mathias Duarte
CRECI 75.519 – Perito Judicial