

EXMO SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DE ARARAQUARA**PROCESSO: 1008890-28.2022.8.26.0037**

Fabiano Eduardo da Silva, engenheiro civil, designado como perito no processo em epígrafe, vem respeitosamente apresentar Laudo pericial referente a análise do local e avaliação do imóvel, objeto da presente ação.

Solicito após a confirmação de recebimento a liberação dos respectivos honorários periciais, conforme formulário MLE anexo ao presente trabalho.

Processo:	1008890-28.2022.8.26.0037
Classe:	Execução de Título Extrajudicial
Assunto:	Locação de Imóvel
Requerente:	Pedro Luiz Mariottini Junior Advogado: Sergio Ricardo Vieira
Requerido	Rogério Visconti Vieira Advogado: Defensoria Pública

Termos em que,**P. Deferimento**

Araraquara, 23/04/2024

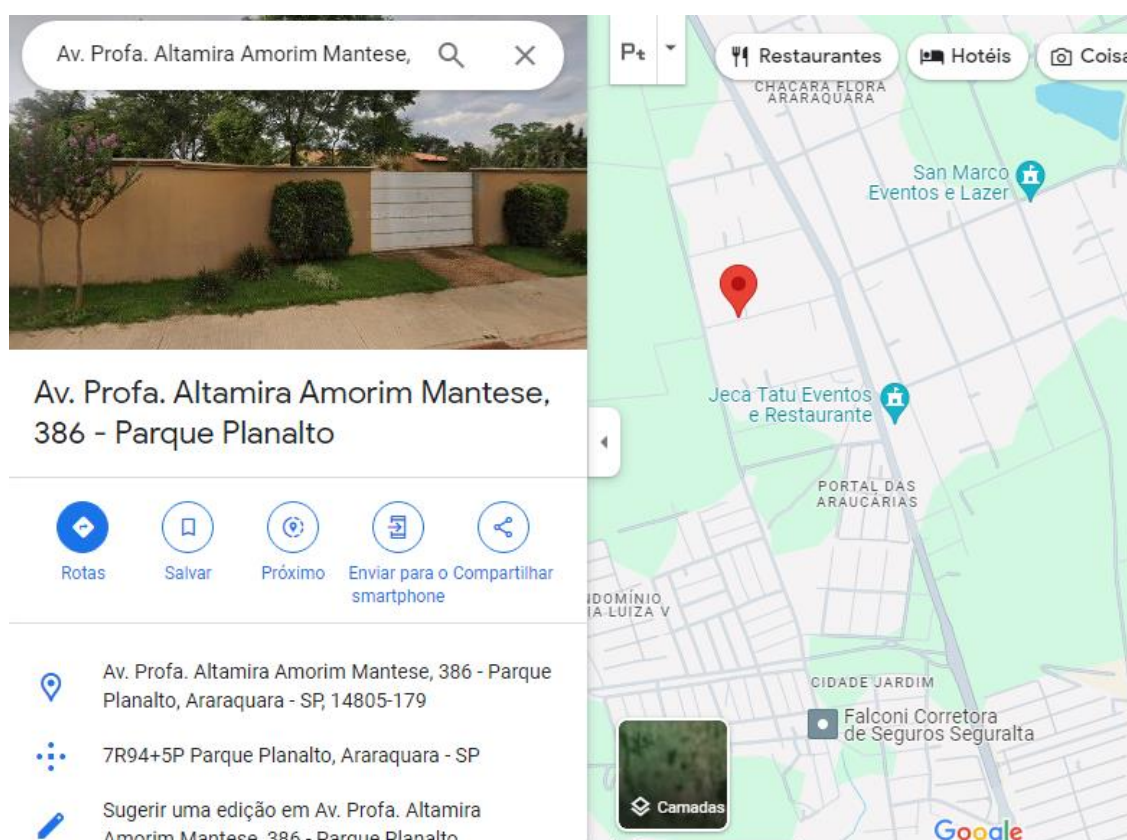


PERITO FABIANO EDUARDO DA SILVA
ENGº CIVIL CREA: 5061991614

LAUDO PERICIAL FES Nº 111/2024

1) OBJETO DO PRESENTE LAUDO

O Objeto do Presente trabalho é o imóvel, situado na Av. Profª Altamira Amorim Mantese, 386, Parque Planalto, Araraquara-SP, CEP: 14.805-179.



2) OBJETIVO DO PRESENTE LAUDO

O objetivo do presente Laudo é levantar o valor mais provável de mercado do imóvel.

3) FINALIDADE DO PRESENTE LAUDO

A finalidade do presente Laudo é avaliar o imóvel Objeto da presente Lide, chegando-se ao seu valor mais provável de mercado, conforme decisão proferida às Fls. 257, abaixo:

DECISÃO

Processo nº: 1008890-28.2022.8.26.0037
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel
Exequente: Pedro Luiz Mariottini Junior
Executado: Rogerio Visconti Vieira e outro

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. ROGERIO BELLENTANI ZAVARIZE

Vistos.

I.

Pág. 251: Diante da impossibilidade de averbação da penhora, em complementação à decisão de pág. 239, converte-se o arresto do imóvel (pág. 200) em penhora. Expeça-se o necessário para averbação da conversão junto à matrícula nº 32.971 do 1º Cartório de Imóveis de Araraquara.

II.

Para avaliação do bem penhorado, nomeio Fabiano Eduardo da Silva.

As partes podem ofertar quesitos e assistentes técnicos em quinze dias úteis.

4) METODOLOGIA

O presente laudo segue em conformidade com as normas; NBR-13752, NBR-14653-1, NBR-14653-2 e Norma IBAPE-SP de Avaliações de Imóveis, para cálculo do valor do imóvel foi utilizado o método Comparativo direto de mercado que consiste em uma pesquisa de mercado na mesma localidade do imóvel avaliando, posteriormente o tratamento dos dados por homogeneização. Com nível de fundamentação (grau I), precisão normal, utilizando-se como base um imóvel paradigma.

Tabela 4 — Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3

Fonte NBR 14653-2 item 9.2.3

5) VISITA AO LOCAL DOS IMÓVEIS

A visita foi realizada no dia 23 de abril de 2024 AS 14:00h, ninguém compareceu e não foi possível acesso ao imóvel.

Em contato com a responsável pelo imóvel a Sra Karina Destefani Brunetti Vieira (Tel. 16. 99702-3132), informou que estava fora da cidade e que haviam fotos recentes do imóvel no site da Imobiliária Teddework, as quais seguem a frente, no presente trabalho.

6) CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Quanto ao uso: residencial

Quanto ao tipo: casa

Quanto ao agrupamento dos imóveis: bairro residencial

Quanto ao Zoneamento: ZOPRE AEIU



- ZOPRE AEIU - Áreas de Especial Interesse Urbanístico, de uso predominantemente residencial, ficam permitidas as atividades de níveis de interferência ambiental até 1, exceto nas vias: Avenida Bento de Abreu, Avenida Napoleão Selmi-Dei, Rua Henrique Lupo, Rua Carvalho Filho, Rua Gonçalves Dias, Rua Deputado Federal Mário Eugênio, Rua Japão, Rua Voluntários da Pátria, Rua Padre Duarte, Rua Ettore Berti, Avenida José Barbieri Neto e Rua Djalma Capstrano da Silva nas quais são admitidas atividades até NIA 2, para uso comercial, serviços e institucional; e Avenida Francisco Salles Colturato, Rua Lília Elisa Eberle Lupo, Rua Pedro João Lapena, Avenida 01, Avenida 02 e Avenida 03 do Loteamento São Camilo, Rua 01, Rua 02 e Rua 04 do loteamento São Camilo II, Avenida Maria Gaion, Rua Mirela Souza Pavanelli, nas quais são admitidas atividades até NIA3.

Autoria: Prefeitura Municipal de Araraquara

Fonte: <https://legislacaodigital.com.br/Araraquara-SP/LeisComplementares/858>

7) CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIDADE E DO BAIRRO

O imóvel avaliando, está situado em bairro residencial de Chácaras, denominado Parque Planalto em Araraquara, distante 7,2 km do centro da cidade, provido de sistema viário, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, rede de telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais,

ruas pavimentadas com guias e calçadas pavimentadas. O local tem fácil acesso às escolas, comércio em geral, postos de saúde entre outros.

Complementando a localização temos a foto de satélite google Earth, como segue:



8) QUADRO DE ÁREAS

Conforme matrícula nº 32974 do 1º Cartório de Imóveis de Araraquara, temos:

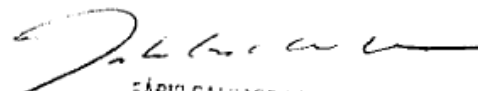
1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
ARARAQUARA	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	
<i>Imóvel: "O lote 4 (quatro), quadra "C" do loteamento PARQUE PLANALTO, nesta cidade, com a área de 5.006,00 ms², medindo 40,00 ms. de frente para a rua TRES; 40,00 ms. nos fundos, onde divide com o lote 20; 125,17 ms. da frente aos fundos no lado que divide com o lote 5 e 125,11 ms. da frente aos fundos no lado que divide com o lote 3". Cadastro: 87.04.04. Títulos aquisitivos: Rs. 3 e 5/M. 7286. Proprietária: "CARANURI FONSECA DO NASCIMENTO", firma individual, com sede em Araraquara, inscrita no CGC sob número 47.994.132/0001-40. Araraquara, 18 de dezembro de 1980.</i>	32.974 FOLHA 1
<i>Eldo Bernardi</i> Escrivente Autorizado	

Conforme matrícula acima, Área do terreno = 5.006,00 m²

Protocolo nº 212300
Av.8 - em 21 de julho de 2008.

CONSTRUÇÃO

Conforme requerimento de 17.07.2008, habite-se nº 000.268/08 de 22.04.2008 e CND/INSS nº 062752008-21022010, microfilme - dos em 17.07.2008, **no terreno foi construído um prédio com 413,05 metros quadrados**, sob nº 386 da Avenida Professora Al tamira Amorim Mantese.



FÁBIO GALVÃO ESTEVES
Escritor de Autenticidade

Conforme matrícula acima, Área Construída = 413,05 m²

9) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Devido não ter sido possível acesso ao imóvel, foi localizado anúncio em imobiliária local (Teddework) onde foi possível a captação das fotos para análise



Foto 01 - Fachada Frontal do Imóvel contendo acesso pavimentado em asfalto, com muro, calçadas pavimentadas, com portão metálico, pintura em bom estado de conservação.



Foto 02 – Foto da Piscina e Área de Lazer – Piscina adulto e infantil, com gramado no entorno e paisagismo, em excelente estado de conservação.



Foto 03 – Vista dos fundos para a casa principal– idem foto 02.



Foto 04 – Vista lateral externa – Piso em pedras assentadas tipo mosaico, pintura em bom estado de conservação, portas, janelas e esquadrias em madeira, paisagismo e gramado em bom estado de conservação.



Foto 05 – Cozinha . Piso cerâmico tipo porcelanato, paredes com pintura em bom estado de conservação.



Foto 06 – Área de Serviço – idem foto 05.



Foto 07 – Sala de Jantar – idem foto 05.



Foto 08 – Sala de Estar e sala de TV – Piso tipo porcelanato, paredes em bom estado de conservação, padrão construtivo de médio-alto padrão.



Foto 09 – Sala de Estar – idem foto 08.



Foto 10 – Sala de Estar – Idem foto 09.



Foto 11 – Corredor acesso aos quartos – Residência possui 4 quartos, sendo 2 suítes.



Foto 12 – Closet – Closet anexo a suíte principal, piso em porcelanato, completo de armário.



Foto 13 – Suíte 2– Piso porcelanato, paredes em bom estado de pintura e conservação, painel de tv com escrivaninha.



Foto 14 – Suíte principal – espaço amplo, com piso cerâmico tipo porcelanato, paredes em bom estado de conservação.



Foto 15 – wc suíte – Piso cerâmico em porcelanato, box do chuveiro em vidro blindex, pia em mármore, louças em bom estado de conservação.

10) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME ANUNCIO

Link do anuncio: (<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-4-quartos-parque-planalto-bairros-araraquara-596m2-venda-RS3200000-id-2605266093/>)

04 dormitórios sendo 02 suítes – 01 master com closet, todos os dormitórios móveis planejados dellano, ar condicionado fujitsu e portas balcão em madeira.

Banheiro social, sala de tv com lambri de madeira aparente, móveis planejados dellano e ar condicionado, sala de estar para 02 ambientes, pé direito 6,50m com lambri de madeira aparente.

Hall de entrada com varanda e jardim de inverno, lavabo, cozinha em conceito aberto, planejada com móveis dellano e balcão em granito, dispensa com prateleiras dellano, lavanderia espaçosa completa de armários planejados dellano, banheiro de empregada com box, escritório com lavabo e armários planejados dellano, garagem ampla, aquecimento solar com 06 placas + 02 boilers grandes + 02 caixas de água de 1000 litros para abastecimento da casa.

Varanda externa com vista para piscina área gourmet com balcões em porcelanato, banheiro completo e amplo da área gourmet (com caixa d'água de 500 litros).

Quartinho de máquinas amplo, poço artesiano, reservatório de água cilíndrica para 7 mil litros de água, piscina de 100 metros quadrados de alvenaria, pastilhas portobello e borda em pedra branca.

Toldos modernos e novos na cor branca, presente nas 04 portas balcão dos quartos, sala de tv e lavanderia, calçamento de toda área em pedra portuguesa na cor bege e branco esquadrias em madeira feita sob medida - madeira freijó.

Jardim cuidadosamente planejado e plano, chácara 80% gramada, canil para 03 cães separados, casa cercada com grade baixa para isolamento de cães de guarda.

Pomar de árvores frutíferas, bosque de árvores plantadas para reflorestamento com inúmeras árvores que florescem o ano todo.

Casa possui 03 quadros de disjuntores completos, casa construída com tijolo comum rede elétrica trifásica, postes de iluminação no jardim, iluminação com refletores nas plantas portão eletrônico grande, portão social eletrônico, cerca elétrica, alarme.

11) DAS PESQUISAS DE MERCADO E TRATAMENTO DOS DADOS PARA O TERRENO

Conforme tabela **ANEXO 1**, segue pesquisa de mercado com tratamento dos dados coletados no mercado local, foi realizado uma pesquisa no mercado local, reduzindo o valor do m² em 10% devido a oferta de mercado, e posteriormente aplicando Fator de transposição o qual o Perito avalia as condições comparativas da amostra com o imóvel avaliando, são considerados fatores como, declividade, localização e relevo.

Chegou-se ao valor médio saneado de R\$152,12 /m² para terrenos no mesmo bairro do imóvel avaliando.

12) CALCULO DO VALOR DO TERRENO

Conforme pesquisa de mercado ANEXO 2, temos abaixo o cálculo do valor do terreno

VALOR DO TERRENO (Vt)		
ÁREA M ² (A)	R\$/M ²	Vt
5006	152,12	761.502,49

13) DO VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL

Para cálculo do valor das benfeitorias será utilizado a tabela CUPE custos unitários Pini de Edificações, para o imóvel avaliando.

Conforme consta na Inscrição Municipal nº 24.078.004.00, chegou-se ao espelho do IPTU Municipal de Araraquara, determinando da área atual construída, conforme print abaixo:

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br						
INSCRIÇÃO CADASTRAL 24.078.004.00	EXERCÍCIO 2024	DATA EMISSÃO 17/04/2024	MOEDA REAL	CÓD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 61721	
PROPRIETÁRIO ROGERIO VISCONTI VIEIRA COMPROSSÁRIO						
ÁREA DO TERRENO 5.006,00	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 596,66	TESTADA 40,00	FATOR OBSOLESCÊNCIA 0,98	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRO 2008	FATOR GLEBA 1,00	
VALOR VENAL TERRENO 449.648,93	VALOR VENAL PRÉDIO 1.237.898,04	ALÍQUOTA 0,4000	VALOR IMPOSTO 6.750,19	DESCONTO/MORADIA NÃO	IPTU VERDE LC 889 e 0,00	
VALOR EXCEDENTE 0,00	ALÍQUOTA EXCESSO 0,00	VLR DO IMP. EXCEDENTE 0,00	VALOR VENAL TOTAL DO 1.687.546,97	VALOR LIQUIDO A PAGAR 6.750,19	MATRÍCULA: 32974 TRANSCRIÇÃO: 0	
ENDEREÇO DE ENTREGA AV. PROF. ALTAMIRA AMORIM MANTESE Nº 386 - PQ PLANALTO CEP 14805-179 ARARAQUARA SP						
ENDEREÇO DO IMÓVEL AV. PROFESSORA ALTAMIRA AMORIM MANTESE Nº 386 - LOTE 4 - QUADRA C - PLANALTO (PQ) ARARAQUARA SP CEP 14805-179						
ANDAR APARTAMENTO						

Portanto estaremos considerando nos cálculos das benfeitorias a área de 596,66m² (A)

Conforme tabela CUPE abaixo temos:

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

fevereiro, 2024

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.738,92	2.494,49	1.244,43	3.849,66	2.381,60	1.468,06	3.331,59	2.295,37	1.036,21
Residencial médio (2)	3.035,58	1.970,00	1.065,58	3.128,19	1.869,52	1.258,67	2.681,77	1.800,39	881,39
Residencial popular (3)	2.213,26	1.422,86	790,40	2.375,39	1.444,89	930,50	2.034,35	1.382,11	652,24
Sobrado popular (11)	2.677,55	1.730,16	947,39	2.762,29	1.647,63	1.114,66	2.342,46	1.565,85	776,62
Prédio com elevador fino (4)	3.203,51	2.238,42	965,10	3.200,89	2.056,67	1.144,22	2.780,74	1.954,84	825,91
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.877,77	2.094,05	783,72	3.150,78	2.224,40	926,38	2.691,13	2.027,59	663,54
Prédio com elevador médio (10)	2.722,03	1.827,45	894,58	2.890,16	1.828,45	1.061,71	2.518,46	1.762,24	756,22
Prédio sem elevador médio (5)	2.500,66	1.549,89	950,77	2.709,05	1.301,54	1.407,51	2.359,37	1.359,76	999,61
Prédio sem elevador popular (6)	2.241,80	1.345,79	896,01	2.345,52	1.290,03	1.055,49	1.937,54	1.198,74	738,80
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.512,95	2.545,25	967,70	3.387,44	2.238,37	1.149,08	2.940,53	2.117,90	822,63
Prédio sem elevador médio (8)	3.309,83	2.167,76	1.142,07	3.192,81	1.839,99	1.352,83	2.778,15	1.817,90	960,25
Clinica Veterinária (14)	3.329,32	2.383,58	945,74	3.324,27	2.214,20	1.110,07	2.988,05	2.230,03	758,02
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.518,13	1.882,58	635,55	2.552,92	1.790,68	762,24	2.243,12	1.704,03	539,08

Portanto temos que o valor do m² padrão residencial médio novo é de R\$ 3.035,58/m².

Após determinado o valor da residência nova, calculamos o fator K pela tabela de Ross Heideck, para encontrarmos o fator de depreciação do imóvel, em função de sua idade e seu estado de conservação atual.

Após vistoria externa, foi constatado pelo perito, fundamentado pelas fotos item 9 deste trabalho, que o imóvel se encontra na situação “c” de depreciação conforme tabela abaixo:

CRITÉRIO DE ROS HEIDECHE	
ESTADO	CONDIÇÃO
a	Novo
b	Entre Novo e Regular
c	Regular
d	Entre Regular e reparos simples
e	Reparos simples
f	Entre reparos simples e consideráveis
g	Reparos consideráveis
h	Entre Reparos consideráveis e sem valor

Diante desta condição, e com a idade do imóvel já descrita na folha de rosto do IPTU acima, constando como 2008, ou seja, com idade de 16 anos, temos abaixo a tabela de Ross Heidecke, onde determinou-se o fator de depreciação K, do imóvel avaliando, que será utilizado para determinação do valor unitário por m², nas condições atuais, sendo:

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2

Conforme tabela acima temos que o Fator K de depreciação do presente imóvel é de:

$K = 11,6$, portanto, temos:

$V_b = R\$ 3035,58 \times (1 - 11,6/100);$

$V_b = R\$ 3035,58 \times 0,884$

$V_b = R\$ 2.683,45/m^2$

$V_b = R\$ 2.683,45/m^2 \times 596,66m^2$

$V_b = R\$ 1.601.108,89$

Onde V_b = Valor das Benfeitorias

Consequentemente podemos calcular o valor do imóvel, sendo:

$V_i = V_t + V_b$

$V_i = R\$ 761.502,49 + R\$ 1.601.108,89$

$V_i = 2.362.611,38$

Onde V_i = valor do imóvel (terreno mais benfeitorias)

14) DAS DÍVIDAS DO IMÓVEL

Conforme certidão retirada do site da Prefeitura Municipal de Araraquara abaixo – Temos que as despesas de ISS e IPTU até 17/04/2024 são de **R\$58.830,65**. Já considerado IPTU integral de 2024.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
SUBPROCURADORIA GERAL, FISCAL E TRIBUTÁRIA

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS Nº 25522/2024

A Procuradoria Geral do Município de Araraquara, Subprocuradoria Geral, Fiscal e Tributária, CERTIFICA que o imóvel abaixo descrito, possui débitos conforme tabela que segue:

Inscrição Imobiliária 24.078.004.00	Nº do Cadastro (reduzido) 61721	Situação Fiscal NORMAL	
Proprietário: ROGERIO VISCONTI VIEIRA			
Compromissário:			
Endereço: AV PROFESSORA ALTAMIRA AMORIM MANTESE Nº 386	Quadra: C	Lote: 4	Complemento: Nº Apto:
Bairro: PLANALTO (PQ)	Cidade: ARARAQUARA	Estado: SP	CEP: 14805179

Ano	Tributo	Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total
2019	ISS CONSTRUCAO CIVIL	5.686,07	1.803,79	113,72	3.297,92	1.090,15	11.991,65
2020	IMPOSTO PREDIAL	5.410,90	1.580,80	108,20	2.813,70	991,40	10.905,00
2021	IMPOSTO PREDIAL	5.410,90	1.278,60	108,20	2.164,40	896,20	9.858,30
2022	IMPOSTO PREDIAL	5.934,60	731,70	118,70	1.661,70	844,70	9.291,40
2023	IMPOSTO PREDIAL	6.452,70	393,70	129,10	1.032,40	800,80	8.808,70
2024	IMPOSTO PREDIAL	6.750,20	95,30	135,00	270,00	725,10	7.975,60
						Total	58830,65

15) CONCLUSÃO

Concluindo presente Laudo Pericial temos:

O valor mais provável de mercado do referido imóvel, é de **R\$ 2.362.611,38**, e o total de despesas em aberto atualizado até 17/04/2024 é de **R\$ 58.830,65**.

Consta anexo ao presente trabalho;

Anexo 01 – Planilha de Cálculo do Imóvel

Anexo 02 – ART

Anexo 03 - Formulário MLE – Preenchido

Nota: As partes não ofertaram quesitos

Sem mais subscreve este trabalho contendo 18 páginas, mais anexos.



Fabiano Eduardo da Silva
CREASP: 5061991614
EngºCivil, Perito Judicial

PLANILHA DE LEVANTAMENTO DE PREÇOS DE TERRENOS PARA VENDA

LOCAL: PARQUE PLANALTO ARARAQUARA

PERITO: FABIANO EDUARDO DA SILVA - CREASP: 5061991614

ITEM	CÓDIGO/LINK DO ANUNCIO	IMOBILIARIA	ÁREA DO TERRENO (M²)	VALOR DO TERRENO (R\$)	VALOR /M²	VALOR/M² X 0,90 - REDUÇÃO DEVIDO AO FATOR OFERTA DE MERCADO	FATOR DE TRANSPOSIÇÃO Ff EM COMPARAÇÃO AO IMÓVEL AVALIANDO	R\$/M²	FOTO ANUNCIO	LOCALIZAÇÃO
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-planalto-bairros-araraquara-6340m2-venda-R\$16000000-id-2683849272/	MKL NEGÓCIOS	6340	1.600.000,00	252,37	227,13	0,71	161,26		Rua Djalma Capistrano da Silva - Parque Planalto, Araraquara - SP
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-planalto-bairros-araraquara-5000m2-venda-R\$11000000-id-2640333707/	IMOBILIÁRIA SÃO PAULO	5000	1.100.000,00	220,00	198,00	0,72	142,56		Avenida Clorivaldo Goldoni - Parque Planalto, Araraquara - SP
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-planalto-araraquara-sp-5000m2-id-2667831097/	MKL NEGÓCIOS	5000	680.000,00	136,00	122,40	1	122,40		Avenida Daniel Branco Haddad - Parque Planalto, Araraquara - SP
4	https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/rural/araraquara/parque-planalto/9883	Borsari Imóveis	5000	1.350.000,00	270,00	243,00	0,75	182,25		Parque Planalto Araraquara
MÉDIA INICIAL								152,12		

MÉDIA INICIAL + 30%	197,753	LIMITE MÁXIMO
MÉDIA INICIAL - 30%	106,483	LIMITE MÍNIMO

Observação: Todos valores acima ficaram dentro de intervalo, portanto a média calculada está ok. As amostras apresentadas foram coletadas em fevereiro de 2024.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620240705912

1. Responsável Técnico

FABIANO EDUARDO DA SILVA

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

Empresa Contratada: **15.627.885 FABIANO EDUARDO DA SILVA**

RNP: **2602011169**

Registro: **5061991614-SP**

Registro: **2515865-SP**

2. Dados do Contrato

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

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Rua dos Libanezes**

Nº: **1998**

Complemento: **FORUM DE ARARAQUARA**

Bairro: **Vila Nossa Senhora do Carmo**

Cidade: **Araraquara**

UF: **SP**

CEP: **14801-425**

Contrato: **FES 111/2024**

Celebrado em: **08/03/2024**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **2.000,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida Professora Altamira Amorim Mantese**

Nº: **386**

Complemento:

Bairro: **Parque Planalto**

Cidade: **Araraquara**

UF: **SP**

CEP: **14805-179**

Data de Início: **11/03/2024**

Previsão de Término: **25/04/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Assistência				
1	Execução de serviço técnico de edificação	de alvenaria	596,66000	metro quadrado
Execução				
2	Avaliação de edificação	de alvenaria	5006,00000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

1) OBJETO DO PRESENTE LAUDO

O Objeto do Presente trabalho é o imóvel, situado na Av. Profª Altamira Amorim Mantese, 386, Parque Planalto, Araraquara-SP, CEP: 14.805-179, conforme decisão judicial proferida nos autos do Processo nº 1008890-28.2022.8.26.0037.

2) OBJETIVO DO PRESENTE LAUDO

O objetivo do presente Laudo é levantar o valor mais provável de mercado do imóvel avaliando.

4) METODOLOGIA

O presente laudo segue em conformidade com as normas; NBR-13752, NBR-14653-1, NBR-14653-2 e Norma IBAPE-SP de Avaliações de Imóveis, para cálculo do valor do imóvel foi utilizado o método Comparativo direto de mercado que consiste em uma pesquisa de mercado na mesma localidade do imóvel avaliando, posteriormente o tratamento científico dos dados por Inferência Estatística, fatores ou homogeneização.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____
FABIANO EDUARDO DA SILVA
Assinado de forma digital por FABIANO EDUARDO DA SILVA
CPF: 265.940.328-79
Data: 2024.04.23 15:19:37 -03'00'

FABIANO EDUARDO DA SILVA - CPF: 265.940.328-79

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CPF/CNPJ:
51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 99,64

Registrada em: 23/04/2024

Valor Pago R\$

Isenta

Nosso Número: 2620240705912

Versão do sistema

Impresso em: 23/04/2024 15:15:58

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **1008890-28.2022.8.26.0037**

Nome do beneficiário do levantamento: **Fabiano Eduardo da Silva**

CPF/CNPJ: **265.940.328-79**

Tipo de Beneficiário:

☐ Parte

☐ Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____

☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

☒ Terceiro

Tipo de levantamento: ☐ Parcial

☒ Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **Fls 274,**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 2.000,00 (Dois mil reais)**

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☐ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

☒ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do 1º titular da conta: **Fabiano Eduardo da Silva**

CPF/CNPJ do titular da conta: **265.940328-79**

Banco: **BRADESCO**

Código do Banco: **237**

Agência: **2710**

Conta nº: **0181017-0**

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança

Observações: **PIX – CPF: 265.940.328-79**