

JOSÉ CIRILO DA SILVA

Corretor de Imóveis CRECI/SP nº 78.296 – COFECI/CNAI nº 18.537

Ilmo Sr

Edison Fornaro**CPF: 082.322.008-71****ASSUNTO: Avaliação de Imóvel**

Prezado senhor,

De acordo com a solicitação de V.S^a, apresento por fim a avaliação de seu imóvel, quanto ao valor de comercialização, situado a Rua Primo Zanella, 116 (Quadra G / Lote 24) – Jardim América II – Valinhos/SP – CEP 13.272-504 e matrícula nº 71.570 no 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Campinas/SP, conforme descrição abaixo:

Trata-se de um imóvel constituído de 360m² de terreno, com construção residencial, sendo 01 casa com sala de estar, sala de jantar, 03 dormitórios, cozinha, banheiro social, quintal e 02 vagas de garagem cobertas. A casa esta sem pintura interna e somente os quartos e banheiro tem revestimento cerâmico, restante no contra piso. Totalizando 151,45m² de construção (Informação IPTU).

Tomando-se por base a exposição acima e tendo em vista, quanto ao terreno, localização, formato, características do zoneamento, situação de serviços públicos e fins de utilização, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 440.000,00 (Quatrocentos e quarenta mil reais)

Considerações:

Esse valor foi baseado principalmente no quesito localização, terreno e construção. A casa tem aproximadamente 25 anos e necessita de acabamento, principalmente quesito pintura e pisos na cozinha, dormitórios e sala. Bairro com boa procura e localização. Variado comércio no entorno.

Valinhos, 15 de abril de 2024.

Atenciosamente,

JOSÉ CIRILO DA SILVA**RG: 16.289.466-1****CRECI-SP: 78.296****COFECI/CNAI: 18.537**

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Rua Primo Zanela, 116 - Jd América II - Valinhos - SP
Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda.

Este Parecer tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA de uma casa situada à Rua Primo Zanela, 116 - Jd América II - Valinhos – SP.

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 28 (vinte e oito) imóveis, sendo 23 casas e 5 terrenos que apresentam elementos com atributos comparáveis, conforme suas metragens, com base em pesquisas realizadas em sites de imóveis da região.

Em visita ao imóvel, foi constatado uma boa estrutura construída, bem como as instalações hidráulicas e elétricas, porém faltando os acabamentos de pisos e paredes internos e externos, o que levou a depreciar o total da construção em 30%.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e localizados nas proximidades, bem como os fatores determinados acima, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto:

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 474.000,00
(Quatrocentos e setenta e quatro mil reais)

Me coloco a disposição para esclarecimentos necessários.

São Paulo, 13 de abril de 2024

Atenciosamente

Paulo Robert Ferreira
CRECI 155923



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
2ª VARA
 RUA PROFESSOR ATALIBA NOGUEIRA, 36, Valinhos-SP - CEP
 13270-660

DECISÃO

Processo nº: **0004422-09.2003.8.26.0650**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**
 Requerente: **Edison Fornaro**
 Requerido: **Marisa Di Felice Centioli**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Geraldo Fernandes Ribeiro do Vale

Vistos.

1 - O **segredo de justiça** deve ser decretado apenas como exceção, já que a regra é a publicidade dos atos processuais.

Não se enquadrando o caso dos autos em nenhuma das ressalvas previstas no art. 189 do Código de Processo Civil, indefiro o pedido formulado.

2 – **Ante os laudos apresentados (fls. 496/497), e a concordância da parte executada, homologo a avaliação** do imóvel **no valor estimado na média dos laudos em R\$457.000,00** (quatrocentos e cinquenta e sete mil reais reais).

3 – Intime-se a parte exequente para que se manifeste em termos de prosseguimento, informando se pretende seja designada nova tentativa de hasta pública do bem, no prazo de 15 (quinze) dias.

Int.

Valinhos, 10 de março de 2025.

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