

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

Processo Digital nº: 1013544-15.2018.8.26.0032
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Obrigações
Exequente: Parque Alecrim
Executado: Marcus Vinícius Zavanello Junior

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, 17 de dezembro de 2024.



Silvio Eduardo Mathias Duarte
Creci 75.519 - Perito Judicial

RESUMO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo Digital nº: 1013544-15.2018.8.26.0032

Condomínio Residencial Parque Alecrim, apartamento 303,
Rua Aviação, 777, Araçatuba-SP, Bairro Santana, Araçatuba-
SP, matrícula 97.056 (fls. 388/389).

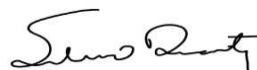
IDADE (anos)	14,00
AREA TERRENO (m²):	12.039,64
AREA UTIL (m²):	53,01
VALOR :	R\$ 96.495,30

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

R\$ 96.495,30 (noventa e seis mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e trinta centavos).

Por ser expressão da verdade, firmo o presente.

Araçatuba, 17 de dezembro de 2024



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 303, 3º pavimento (2º andar), Condomínio “Parque Alecrim”, Rua Aviação, 777, Araçatuba-SP, matrícula 97.056 (fls. 388/389).

CONSIDERAÇÕES

- a) O Imóvel Avaliando esta desabitado. O executado, proprietário do imóvel, Sr. Marcus Vinicius Zavanello Junior, fui informado no condomínio, que o mesmo continua **preso** (Processos nº: - 1500242-84.2021.8.26.0603 e - 0001567-38.2021.8.26.0032).
- 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 97.056 e Cadastro Municipal Inicial: 1-11-00-05-0031-0116-01-19

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 desde **23/03/2021**, data do primeiro agendamento da perícia para avaliação.

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- DIAGNOSTICO DE MERCADO

O mercado encontrava-se relativamente "Normal", porem, desde 01/11/2024, as novas regras de financiamento imobiliário da Caixa Econômica Federal (*que serve de "norte" para outras instituições de financiamento habitacional*) podem impactar o mercado imobiliário de forma a desacelerar o setor, principalmente nos segmentos de baixa e média renda.

No que tange o Imóvel Avaliando, construção de padrão baixo, com idade aproximadamente de 26 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 **12/11/2024**. E, onde não foi possível a vistoria no imóvel Avaliando. Este perito utilizou então, como parâmetro um imóvel localizado no Bloco IV, apartamento nº 107 térreo, de propriedade da MRV, que embora pronto desde a entrega do empreendimento em 2014, nunca fora habitado, Portanto servindo perfeitamente como parâmetro para o estudo. Conforme pode ser visto no relatório escrito e fotográfico, em anexo, constando o seguinte:

1- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na região próxima ao centro da cidade de Araçatuba, conforme demonstra imagens em anexo.

2- ACESSO / TRANSPORTE

Existe, em um raio inferior a 300m, ponto de ônibus de saída e ou chegada do terminal rodoviário na Av. Brasília e terminal Av. dos Araças, que dará acesso para outros bairros da cidade.

3- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO

Trata-se de um bairro misto de padrão residencial médio/baixo, cortado por ruas e avenidas com exploração comercial varejista e prestação de serviços, indo aquela região.

4- CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS

O prédio onde está o imóvel Avaliando , possui testada para rua Aviação, atendendo ao tráfego de ligação para a zona central e para outras regiões da cidade.

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

O imóvel Avaliado possui passeios laterais para pedestres com pisos calçados em toda a sua testada em perfeito estado.

5- MELHORAMENTOS PUBLICOS

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

- rede de agua; rede de energia elétrica; captação regular de agua e esgoto; telefone; iluminação pública; limpeza pública e conservação;
- próximo de via com fácil acesso à igrejas, bares; restaurantes, escritórios, zona comercial e bancarias, hospitais,...;

6- CARACTERISTICA DO TERRENO DO EDIFICIO

TOPOGRAFIA: com testada acima do nível da rua, sendo plano, seguindo para os fundos,

FORMATO: regular

7- ZONA AVALIATÓRIA

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

$P_{ma} = -$

$P_{mi} = -$

$Fr = 16m$

8- MEMORAIS DESCRITIVOS

8.1 – DO TERRENO DO CONDOMINIO:

Uma área de solo com área de 12.039,64, sob matricula original nº80.998, com testada medindo 81,40m, começando no nível da rua, em declive para os fundos

8.2- DA CONSTRUÇÃO

Unidades multifamiliar, em blocos de quatro andares (piso térreo mais três andares superiores), de padrão popular.

Disposição do apartamento:

02 dormitórios, wc social, 01 sala, cozinha, área de serviço, 01 garagem coberta.

- 1: PISO – tipo cerâmico
- 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,
- 5: ESQUADRIAS/ LOUÇAS SANITARIAS – portas, janelas e vitrôs, com vitrais, portas internas, louças sanitárias, bancadas de cozinha, tudo em bom estado de conservação;
- 7: INSTALACAO ELETRICA – atende as necessidades do imóvel. Obs. não testada (energia elétrica desligada).
- 8: INSTALAÇÕES HIDRAULICAS – atende as necessidades do imóvel.
- 9: GARAGEM (01 vaga)

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 a determinação do valor unitário, utilizaremos o METODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES DE MERCADO, que envolveu o levantamento de ofertas existentes nas proximidade passíveis de comparação (no mesmo condomínio), junto a várias imobiliárias credenciadas, cuja ofertas foram devidamente homogeneizadas através de fatores técnicos, tendo como parâmetros as características do avaliando.

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: [h https://www.imobiliariacanaa.com.br/imovel/apartamento-aracatuba-2-quartos-50-m/AP1542-CAQL?from=sale](https://www.imobiliariacanaa.com.br/imovel/apartamento-aracatuba-2-quartos-50-m/AP1542-CAQL?from=sale)

DATA: 12/11/2024

AGENTE VENDEDOR: Imobiliária Canaã

CONTATO:18-3636-4000

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

VALOR	R\$	125.000,00
ANDAR		-
ÁREA PRIV + COM + GAR (m²)		53,00
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\$ 125.000,00	53,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
V/IA=	R\$ 101.250,00							

ELEMENTO Nº 02

FONTE: <https://www.acertoimoveis.com.br/imovel/apartamento-aracatuba-2-quartos-50-m/AP2266-AER?from=sale>

DATA: 12/11/2024

AGENTE VENDEDOR: Imobiliária Canaã

CONTATO:18-3636-4000

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

VALOR	R\$	150.000,00
ANDAR		-
ÁREA PRIV + COM + GAR (m²)		53,00
FATOR ANDAR		1,00
FATOR CONSERVAÇÃO		1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO		1,00 (Localização do predio no bairro)
FATOR ATRATIVIDADE		0,80
FATOR COND.(custo)		1,00
FATOR OFERTA		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Fan	Fco	Flo	Fat	Fcon	Fof
V/M² =	R\$ 150.000,00	53,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	0,90
V/IA=	R\$ 108.000,00							

ELEMENTO Nº 03

FONTE: <https://www.corretaimoveis.com/comprar/Aracatuba/Apartamento/Padrao/Santana/96362>

DATA: 12/11/2024

AGENTE VENDEDOR: Correta Imóveis

CONTATO:18-3607-1111

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

VALOR	R\$	135.000,00
ANDAR		-
ÁREA PRIV + COM + GAR (m²)		53,00
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\$ 135.000,00	53,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
V/IA=	R\$ 109.350,00							

ELEMENTO Nº 04

FONTE: <https://www.corretaimoveis.com/comprar/Aracatuba/Apartamento/Padrao/Santana/59162>

DATA: 12/11/2024

AGENTE VENDEDOR: Correta Imóveis

CONTATO:18-3607-1111

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

VALOR	R\$	150.000,00
ANDAR		-
ÁREA PRIV + COM + GAR (m²)		53,00
FATOR ANDAR		1,00
FATOR CONSERVAÇÃO		1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO		1,00 (Localização do predio no bairro)
FATOR ATRATIVIDADE		0,80
FATOR COND.(custo)		1,00
FATOR OFERTA		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Fan	Fco	Flo	Fat	Fcon	Fof
V/M² =	R\$ 150.000,00	53,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	0,90
V/IA=	R\$ 108.000,00							

ELEMENTO Nº 05

FONTE: <https://www.amaropinese.com.br/imovel/apartamento-aracatuba-2-quartos-49-m/AP0243-AMDE>

DATA: 12/11/2024

AGENTE VENDEDOR: Amaro Pinese

CONTATO:18-99777-0914

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

VALOR	R\$	150.000,00
ANDAR		-
ÁREA PRIV + COM + GAR (m²)		53,00
FATOR ANDAR		1,00
FATOR CONSERVAÇÃO		1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO		1,00 (Localização do predio no bairro)
FATOR ATRATIVIDADE		0,80
FATOR COND.(custo)		1,00
FATOR OFERTA		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Fan	Fco	Flo	Fat	Fcon	Fof
V/M² =	R\$ 150.000,00	53,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	0,90
V/IA=	R\$ 108.000,00							

10.1 - RESUMO DA HOMOGENEIZAÇÃO

ELEMENTOS nº.s		R\$/m ²
1		R\$ 101.250,00
2		R\$ 108.000,00
3		R\$ 109.350,00
4		R\$ 108.000,00
5		R\$ 108.000,00

10.1.1 TRATAMENTO ESTATISTICO

Somatoria		R\$ 534.600,00
nº de Elementos		5,00
Valor médio		R\$ 106.920,00

10.1.2 ELEMENTOS DISCREPANTES

Limite Superior (+20%)	R\$ 128.304,00
Limite Inferior (-20%)	R\$ 85.536,00

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\$106.920,00 (IP - Imóvel Paradigma).**

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

VA = IP x Fa x Fcons. x Fat

Area total		53,01 /m²
Valor medio- IP	R\$	106.920,00 /m²
Fator andar		0,95 3º piso - escadas
Fator conservação		1,00
Fator atratividade		0,95

LOGO:

VA	IP x	Fa x	Fcons x	Fat
VA =	106.920,00	0,95	1,00	0,95
VA =	R\$ 96.495,30			

Obs. Valor atribuído ao imóvel, considerando que este esteja no estado original (sem benfeitorias – armários, box, sanca e outros....).

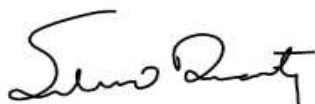
	Variável de +10%	R\$ 106.144,83
R\$ 96.495,30 = 100%		
	Variável de -10%	R\$ 86.845,77

V – VALOR DO IMÓVEL – CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados, concluímos que o imóvel residencial multifamiliar, apartamento térreo, nº 303, localizado no Condomínio Alecrim, Avenida Aviação 777, Bairro Aviação, Araçatuba-SP, matrícula 97.056 (fls. 388/389) 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\$ 96.495,30 (noventa e seis mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e trinta centavos)

Araçatuba, 17 de dezembro de 2024



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

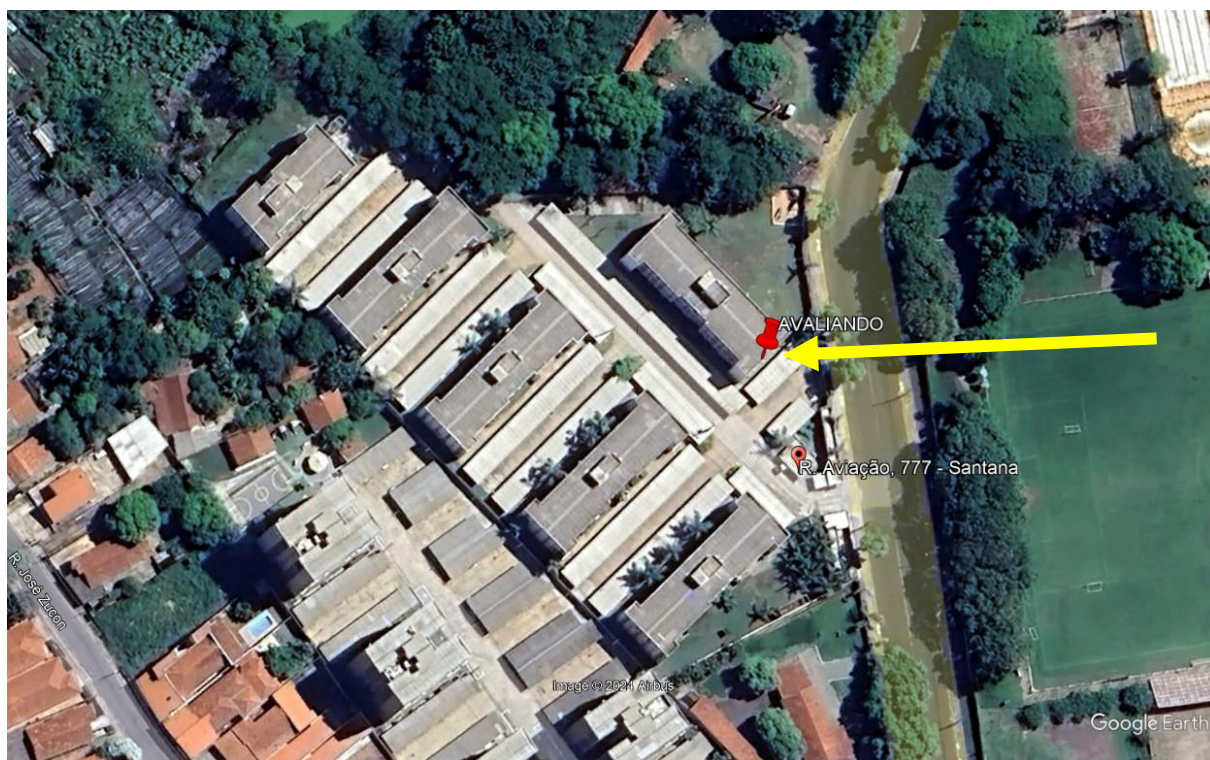
ANEXOS
01-LOCAL DO IMÓVEL AVALIANDO



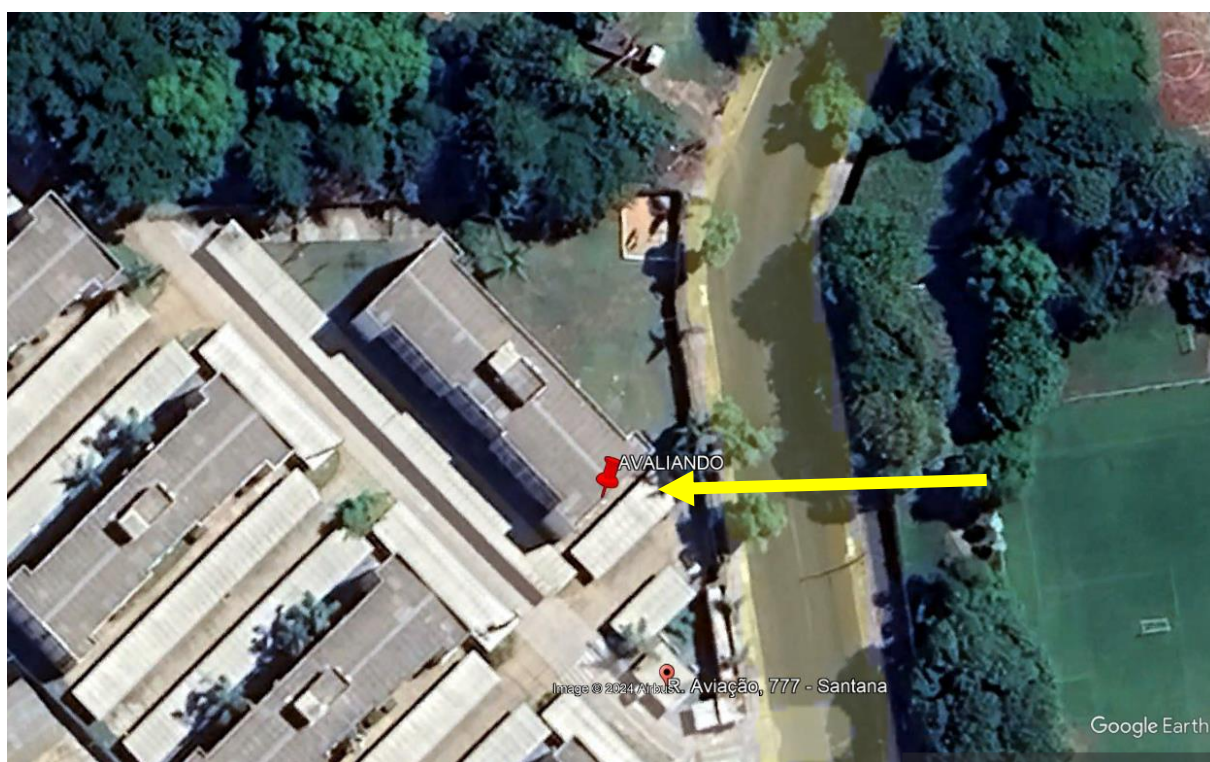
01-



02-



03-



04-

**ANEXO B - Identificação
Matricula e Cad. Municipal**

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 Centro CEP 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: criata@uol.com.br

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Protocolo
Nº 358457

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

97.056

01

FICHA COMPLEMENTAR

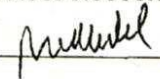
Matrícula nº 80.998- Apartamento nº 303

IMÓVEL: Apartamento nº 303, Bloco 01, localizado no 3º pavimento ou 2º andar, do empreendimento denominado "Parque Alecrim", situado na Avenida Aviação, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com a área real total de 105,789m²; sendo 46,790m² de área real privativa coberta; 10,800m² de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 48,199m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,005516001, cabendo-lhe uma (01) vaga de garagem sob nº 19 com a posição descoberta livre, para estacionamento de veículo do tipo passeio, localizada no térreo ou 1º pavimento. O terreno onde se assenta o edifício encerra a área de 12.039,64m².

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede na Avenida Raja Gabaglia nº 2.720, 3º andar, Bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte/MG, CNPJ nº 08.343.492/0001-20.

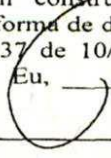
REGISTROS ANTERIORES: R-02 e R-04 (incorporação), feitos em 21 de janeiro de 2011, na matrícula nº 80.998, neste Registro.

CADASTROS MUNICIPAIS: 1.11.00.05.0031.0116.02.00
1.11.00.05.0031.0116.03.00
1.11.00.05.0031.0116.04.00

Araçatuba, 20 de abril de 2012. O Oficial,  (Marcelo Augusto Santana de Melo).

R-01 em 20 de abril de 2012.

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular datado de 28 de fevereiro de 2012, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, e Lei 11.977/2009 que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede na Avenida Raja Gabaglia nº 2.720, Estoril, Matozinhos/MG, CNPJ nº 08.343.492/0001-20, transmitiu por venda a fração ideal do terreno de 0,005516001, que corresponde ao apartamento nº 303 em construção, localizado no 3º pavimento ou 2º andar, do bloco 01 a MARCUS VINICIUS ZAVANELLO JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, RG nº 43.523.194-7-SP, CPF nº 229.312.158-56, domiciliado na Rua Chile nº 351, Bairro São João, nesta cidade, pelo valor de R\$7.170,80 equivalendo o valor de R\$85.000,00 para aquisição da unidade em construção, desse valor, R\$15.033,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto e o restante R\$69.967,00 financiados pela CEF. (Protocolo nº 233.637 de 10/04/2012). REGISTRADO POR:  (José Renato Berti), Escrevente. Eu,  (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

R-02 em 20 de abril de 2012.

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA

- continua no verso -

05- Vista Matrícula 97.056 – dados do imóvel - Fls. 171



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA

RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO

CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179

Exercício
2024

Cod. Imóvel: 95204		Guia: 4570782		IPTU	
DADOS DO IMÓVEL					
Inscrição	1110005003101160119	Cód. Imóvel	95204		
Proprietário	MARCUS VINICIUS ZAVANELLO JUNIOR				
Compromissário					
Local do Imóvel	RUA: AVIAÇÃO, 777. Compl.: BLOCO 01 APTO 303., CHÁCARAS SANTANA, CEP: 16056-873.				
Loteamento	Loteamento: PATRIMONIO SANTANA Quadra: CHAC. Lote: 07P/ Matrícula: 97056				
Entrega	RUA: AVIAÇÃO, 777. Compl.: BLOCO 01 APTO 303. Apto.: 303.				
Bairro	CHÁCARAS SANTANA, CEP: 16056-873. - ARAÇATUBA - SP.				
Área do Terreno	12039,64 m2	Valor M² Terreno	15,97		
Testada Principal	81,40 ml	Valor M² Construção	284,37		
Área de Construção	53,01 m2	Aliquota	1,30%		
Fração Ideal	0,005518	Padrão Construção	PADRAO II		
Tipo de Construção	Residencial	Depreciação	0,000000		
Tipo de Imposto	Predial	Zona	ZONA 33		
				Valores Venais	
				Terreno	1.060,96
				Prédio	15.074,45
				Valor Venal do Imóvel	16.135,41
				Data de Lançamento	01/01/2024
Eventos					Valor
Imposto Predial e Terr. Urbano					243,26
TX Remoção de Lixo Residencial					116,62
Total Lançado					359,88
Processo Nº de 00/00/0000					

06- Cadastro Municipal da Matrícula do CRI Local nº 97.056



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 95204
Cadastro Imobiliário 1-11-00-05-0031-0116-01-19
Proprietário MARCUS VINICIUS ZAVANELLO JUNIOR
Compromissário
Local do Imóvel RUA AVIAÇÃO, 777
Bairro CHÁCARAS SANTANA
Bloco/Apartamento 01/303
Complemento BLOCO 01 APTO 303
Loteamento PATRIMONIO SANTANA
Quadra CHAC.
Lote 07P/
Endereço de Entrega AVIAÇÃO 777
Bairro de Entrega CHÁCARAS SANTANA
Área do Terreno 12.030,64
Área Edificada 53,01
Exercício de cálculo 2024

ÁREAS EDIFICADAS					
Edificação	Nº do Habite se	Data do Habite se	Ano	Área Construída	Fração Ideal
1		//	2010	53,01	0,005518

FATOR CONSERVAÇÃO 1,00 (UM INTEIRO)
PRÉDIO
1-11-00-05-0031-0116-01-19 1,30 (UM INTEIRO E TRINTA CENTÊSIMOS)
ÁREA CONSTRUÍDA 53,01 (CINQUENTA E TRÊS INTEIROS E UM CENTÊSIMOS)
M2 TERRENO R\$ 15,97 (QUINZE REAIS E NOVENTA E SETE CENTAVOS)
M2 CONSTRUÇÃO R\$ 284,37 (DUZENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E TRINTA E SETE CENTAVOS)
Valor Venal Territorial R\$ 1.060,96 (UM MIL E SESSENTA REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS)
Valor Venal Predial R\$ 15.074,45 (QUINZE MIL E SETENTA E QUATRO REAIS E QUARENTA E CINCO CENTAVOS)
Valor Venal Imóvel R\$ 16.135,42 (DEZESSEIS MIL CENTO E TRINTA E CINCO REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS)

Autenticação Eletrônica

Emitido em: 11/11/2024 às 14:37:44
Código de Verificação: 3110-7115-2074
Validade: 11/12/2024

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO REFERENCIAL



08- Parque Alecrim



09-



10-



11-



12-



13-



14-



15-



16-



17-



18-



19-



20-



21-

REF. 02 <https://www.acertoimoveis.com.br/imovel/apartamento-aracatuba-2-quartos-50-m/AP2266-AER?from=sale>

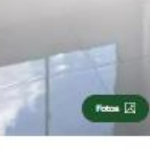


Apartamento com 2 dormitórios à venda, 50 m² por R\$ 150.000,00
- Edifício Parque Alecrim - Araçatuba/SP

Home - Imóveis - À venda - Apartamento - Araçatuba - Edifício Parque Alecrim - ...

AP2266-ADR











Sobre apartamento com 50 m² à venda em Araçatuba - SP

50m² Área útil 50m² Área total 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga Acabado

Apartamento com 2 dormitórios à venda por R\$ 150.000 - Araçatuba - Araçatuba/SP

Características

Área de serviço
Armário banheiro
Armário quarto
Churrasqueira
Interfone
Parelamento

Armário área de Serviço
Armário cozinha
Armário sala
Em condomínio fechado
Lavanderia
Portão eletrônico

Venda

R\$ 150.000
R\$ 3.000/m²

Condomínio

R\$ 230/mês
R\$ 0,00/mês

Fazer uma proposta

Quero mais informações

 Mônica F. Perini
CRM: 35.076

REF. 03

<https://www.corretaimoveis.com/comprar/Aracatuba/Apartamento/Padrao/Santana/59162>



Comprar

Alugar

Bairro, condomínio, tipo de imóvel, código



ENTRAR



Apartamento Padrão em Araçatuba

À VENDA

Ref.: 59162

R\$ 150.000,00



Geral

Venda

Condomínio

R\$ 150.000,00

R\$ 325,00

2

1

1

47m²

Entre em contato

Descrição

Apartamento à Venda em Araçatuba-SP, Bairro Santana, Condomínio Residencial Alecrim, com 47m² úteis, rico em armários 2 quartos, banheiro social, sala com painel de tv, cozinha planejada com cooktop, 1 vaga de garagem coberta.

Itens do Imóvel

- Área de Serviço
- Armários
- Box Blindex
- Cozinha
- Sala de Estar

24-

<https://www.corretaimoveis.com/comprar/Aracatuba/Apartamento/Padrao/Santana/96362>


correta
 Desde 1986

[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Bairro, condomínio, tipo de imóvel, código](#)



[ENTRAR](#)



Apartamento Padrão em Araçatuba À VENDA

Ref.: 96362

Geral

Venda Condomínio IPTU

R\$ 135.000,00

R\$ 300,00

R\$ 50,00

Descrição

Apartamento para Locação e Venda em Araçatuba-SP, bairro Santana, Condomínio Residencial Parque Alecrim com 51,60m² de área útil, 2 quartos, sala, cozinha, área de serviço, piso cerâmica, 1 vaga de garagem.

Itens do Imóvel

- Área de Serviço
- Box Blindex
- Cozinha
- Sala de Estar

R\$ 135.000,00


 Mais Fotos

2 
 1 
 1 
 51m²

Entre em contato

ANEXO F – OUTRAS TABELAS
/ INFORMAÇÕES

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 (m²)		Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais	
		Referências									
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)		Intervalo característico de áreas. (m²)
		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

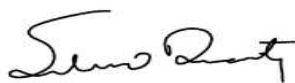
www.abntcatalogo.com.br
<https://www.ibape-sp.org.br/>
<https://www.gov.br>
<https://www.vivareal.com.br>
<https://sampi.net.br/aracatuba>
<https://www.imovelweb.com.br>
<http://www.tcpoweb.pini.com.br/home/home.aspx>
<https://www.plenum.com.br/>
<https://www.ibape-sp.org.br>
<https://www.zapimoveis.com.br>
<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 38 (trinta e oito) paginas.

Sem mais,

Araçatuba, 17 de dezembro de 2024



Silvio Eduardo Mathias Duarte
CRECI 75.519 – Perito Judicial