
**Excelentíssimo(a) Sr(a). Doutor(a) juiz(a) de
Direito da Quarta Vara Cível de Araçatuba**

Processo: 0003834-51.2019.8.26.0032
Assunto : Cumprimento de Sentença – Penhora/deposito/Avaliação
Exequente: João Luís Pereira da Silva
Executado: Vilanobile Construções e Loteamento Ltda

JORGE ALEXANDRE RIBERTO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** para ser juntado aos Autos ocasião em que Solicito de V.Exa. que sejam liberados os honorários periciais já depositados.

Coloco-me a disposição para quaisquer outras informações que se fizerem necessárias.

Araçatuba, 03 de Julho de 2021

Jorge Alexandre Riberto
CRECI 95.008
CNAI 6.073

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Localização:..... Rua dos Fundadores nº 4299- Araçatuba – SP

Área de terreno :..... 250,00 m²

Área de Construção :... 60 m² aproximada edícula lateral

70 m² aproximado fundo.

Piscina 12.000 litros.

Matricula :.....63.384

IPTU:..... 2-13-00-06-0041-0292-00-00





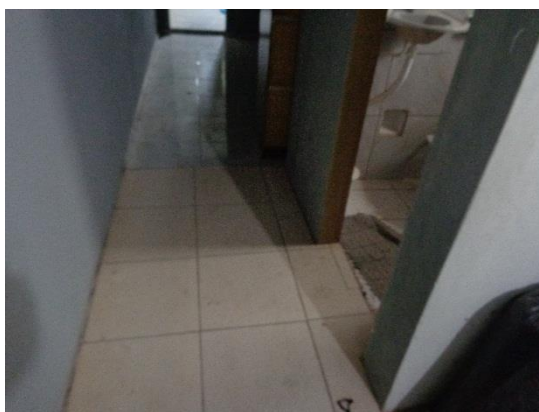
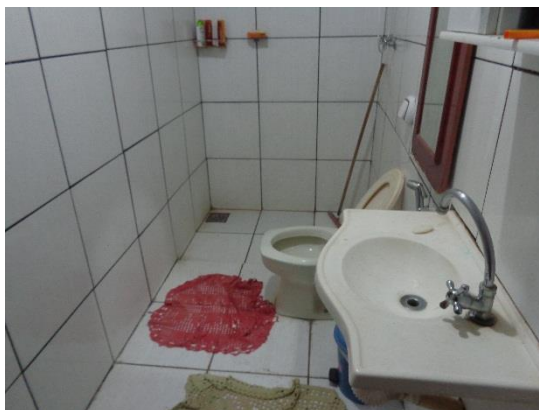




Foto Google Earth



COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

- Piscina
- Piso de cimento novo na entrada, ferragem , telhado novo, laje.
- Area fundo coberta, piso de ceramica incompleto, novo.
- Dois wcs em reforma

- Um apto em reforma
- Uma edícula com cozinha , wc, dormitório, em refoma .

Documentos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA: 64.384 FICHA: 01 ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

IMÓVEL: Lote de terreno sob n.º 24 da quadra "L", situado na Rua dos Fundadores, no loteamento denominado "Residencial Vista Verde", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo 10,00m de frente, igual medida nos fundos, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área de 250,00m²; confrontando-se pela frente com a referida Rua dos Fundadores; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confronta-se com o lote n.º 23; pelo lado esquerdo com o lote n.º 25; e nos fundos com o lote n.º 11, todos da mesma quadra

PROPRIETÁRIA: VILANOBILO CONSTRUÇÕES E LOTEAMENTOS LTDA, com sede na cidade de Lins-SP., na Avenida José Ariano Rodrigues, 546, CNPJ n.º 67.271.759/0001-80.

REGISTROS ANTERIORES: R-11 de 12/12/1997 e R-15 (loteamento) de 27/08/1998, todos deste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 2.13.00.06.0020.0049.00.00 (maior área)

Araçatuba, 28 de novembro de 2005. O OFICIAL: *marcelo*

Matrícula aberta de ofício

Av-01 em 29 de abril de 2020.
ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL
VILANOBILO CONSTRUÇÕES E LOTEAMENTOS LTDA. passou a denominar-se VILANOBILO - LOTEAMENTOS LTDA. - EPP, conforme prova a Alteração Contratual datada de 30 de novembro de 2011, registrada sob n.º 462.746/11-2 em 20/12/2011, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, nos termos da certidão de penhora objeto da Av-03. (Protocolo n.º 330.109 de 24/04/2020 - Penhora Online: PH000316849). AVERBADO POR: *Fábio Rogério Cola* (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Av-02 em 29 de abril de 2020.
PENHORA
Per certidão de penhora expedida em 23 de abril de 2020, pelo Cartório do 4º Ofício e Juízo de Direito da 4ª Vara, ambos do Cível da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, suscitada pelo Escrivão/Diretor, Sr. Ademir Antonio Gomes, extraída dos autos da ação de Execução Civil, Processo n.º 00038345120198260032, movida por JOAO LUIS PEREIRA DA SILVA, CPF n.º 174.545.888-32, em face de VILANOBILO LOTEAMENTOS LTDA - EPP, CNPJ n.º 67.271.759/0001-80. foi procedida a penhora do imóvel matriculado. Valor da causa: R\$39.898,76. Foi nomeada depositária Vilanobile Loteamentos Ltda - EPP, já qualificada. (Protocolo n.º 330.109 de 24/04/2020 - Penhora Online: PH000316849). AVERBADO POR: *Fábio Rogério Cola* (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br)-Visualizado em: 03/07/2021 14:20:42



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

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

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

Código: 71881
Cadastro Imobiliário: 2-13-00-06-0041-0292-00-00
Proprietário: VILANOBI-CONSTRUÇÕES E LOTEAMENTOS LTDA
Compromissário:
Local do Imóvel: RUA DOS FUNDADORES,
Bairro: RESIDENCIAL VISTA VERDE
Bloco/Apartamento: /
Complemento:
Loteamento: RESIDENCIAL VISTA VERDE
Quadra: L
Lote: 0024
Endereço de Entrega: ALBERTO CONCEIÇÃO DOS SANTOS 534
Bairro de Entrega: SÃO SEBASTIÃO
Área do Terreno: 250,00
Área Edificada: 0,00
Exercício de cálculo: 2021

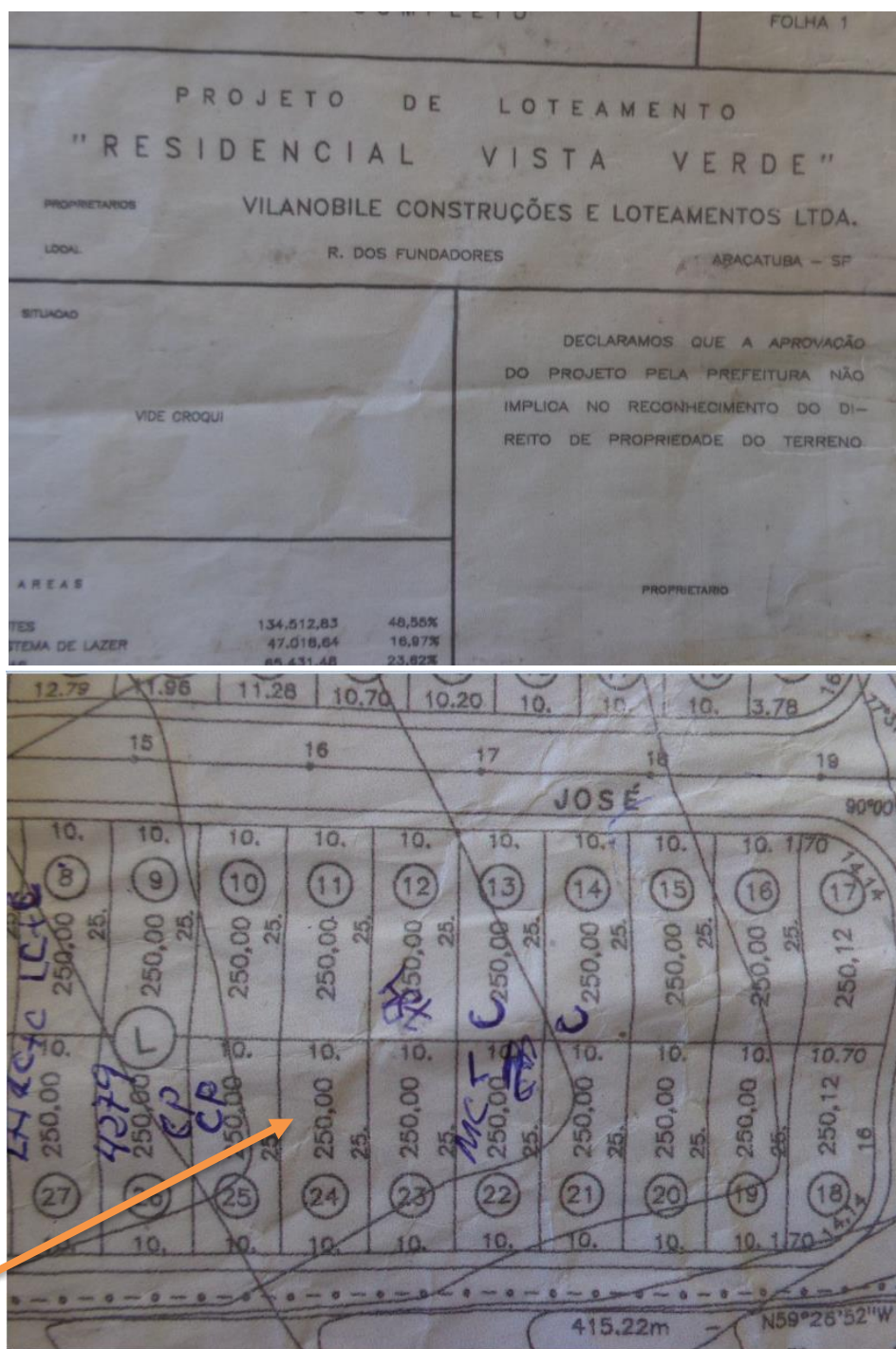
ÁREAS IDENTIFICADAS					
Edificação	Nº de Habitações	Data de Habitação	Ano	Área Construída	Fração Ideal
1		11	0	0,00	1,000000

FATOR CONSERVAÇÃO: 0,00 (ZERO)
PREDIO
ALÍQUOTA: 3,50 (TRÊS INTEROS E CINQUENTA CENTÉSIMOS)
ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 (ZERO)
M2 TERRENO: R\$ 10,88 (DEZ REAIS E SESENTA E OITO CENTAVOS)
M2 CONSTRUÇÃO: R\$ 0,00 ()
Valor Venal Terrestre: R\$ 2.670,00 (DOIS MIL SEISCENTOS E SETENTA REAIS)
Valor Venal Predial: R\$ 0,00 (ZERO)
Valor Venal Imóvel: R\$ 2.670,00 (DOIS MIL SEISCENTOS E SETENTA REAIS)

Autenticação Eletrônica

Emitido em: 05/07/2021 às 22:41:04
Código de Verificação: 807D-8923-5372
Validade: 04/08/2021

	PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179	Exercício 2021
Cod. Imóvel: 71881	Guia: 3898378	IPTU
DADOS DO IMÓVEL Inscrição: 2-13-00-06-0041-0292-00-00 Proprietário: VILANOBI-CONSTRUÇÕES E LOTEAMENTOS LTDA Compromissário: Local do Imóvel: RUA: DOS FUNDADORES, RESIDENCIAL VISTA VERDE, CEP: 16012-675. Loteamento: Loteamento: RESIDENCIAL VISTA VERDE Quadra: L Lote: 0024 Matrícula: 64384 Entrega: RUA: ALBERTO CONCEIÇÃO DOS SANTOS, 534. Compl.: A/C CAMILA TOBIAS. Bairro: SÃO SEBASTIÃO, CEP: 16075-710 - ARAÇATUBA - SP.	Cód. Imóvel: 71881	Eventos Imposto Terrestre Urbano Contr. Custeio Ilumin. Pública
Área do Terreno: 250,00 m2 Testada Principal: 10,00 m2 Área de Construção: 0,00 m2 Fração Ideal: 1,000000 Tipo de Construção: Tipo de Imposto: Territorial	Valor M² Terreno: 10,88 Valor M² Construção: 0,00 Alíquota: 3,50% Padrão Construção: Depreciação: 0,000000 Zona: ZONA 36	Valores Venais Terreno: 2.670,00 Predio: 0,00 Valor Venal do Imóvel: 2.670,00 Data de Lançamento: 01/01/2021
Total Lançado		287,44
Processo Nº de 00/00/0000		



DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO:

Topografia:	regular
Traçado:	reto
Arborização:	existente
Movimento de Pedestre:	alto
Movimento de Veículos:	alto

ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

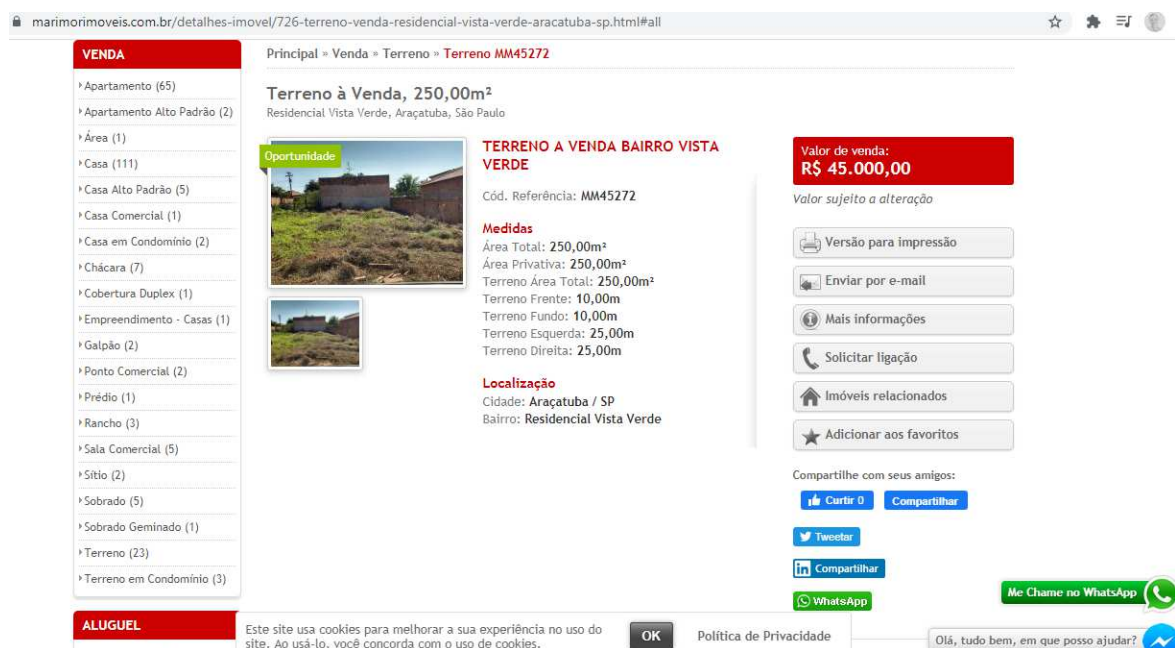
Localizado em um bairro de classe baixa, perto de vias de ligação para o centro da cidade e via de acesso por avenida.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O procedimento técnico empregado no presente Laudo foi elaborado com cálculos de avaliação mercadológica para determinar o **valor do imóvel** por meio da **comparação** com dados de mercado de imóveis semelhantes. Onde foram selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados com base nestes dados determina-se o valor a ser aplicado.

A análise e a conclusão contida neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de vendas e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

Comparativo 1



$$\text{R\$ 45.000,00} / 250,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ 180,00}$$

Comparativo 2



VivaReal • Venda • SP • Lotes/Terrenos à venda em Araçatuba • Água Branca II

Lote/Terreno à Venda, 250 m² por R\$ 50.000

COD. V99221

Água Branca II, Araçatuba - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 50.000

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). **Entendi**

$$\text{R\$ } 50.000,00 / 250,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 200,00 \text{ m}^2$$

Comparativo 3



Principal Quem Somos Pesquisa Completa Vender meu Imóvel Fale conosco

Atendimento:
18. 3608-8621
contato@jvieiracorretores.com.br

Pesquisa Rápida Tipo: todos Finalidade: Venda Cidade: todas Código:

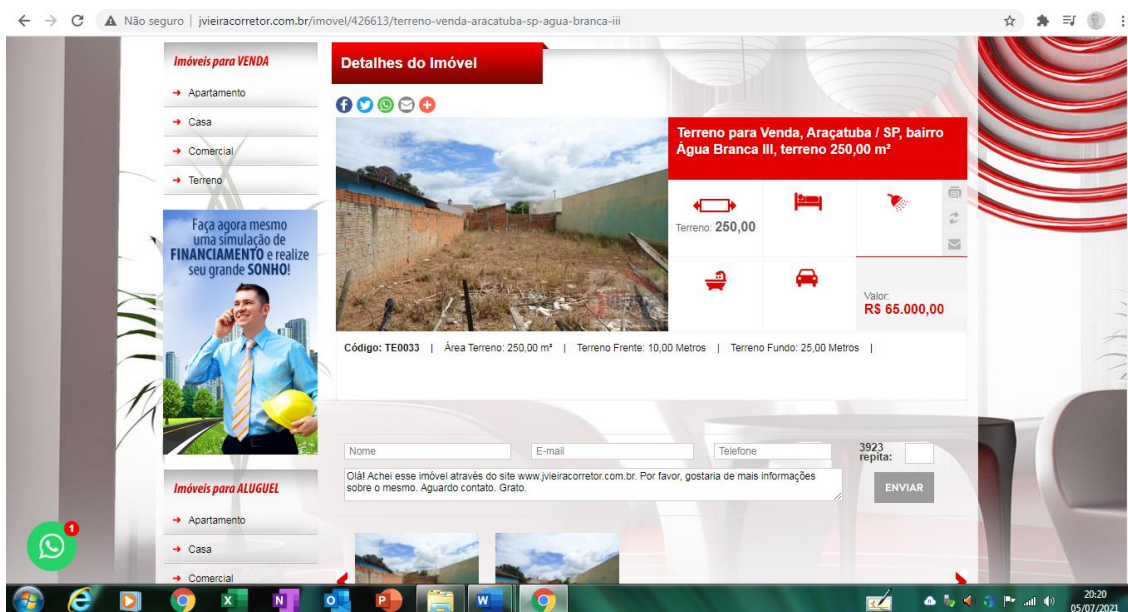
Boa Noite, hoje é dia 05 de Julho de 2021 - Araçatuba / São Paulo

o imóvel que você procura **está aqui!**

Imóveis para VENDA
→ Apartamento
→ Casa
→ Comercial

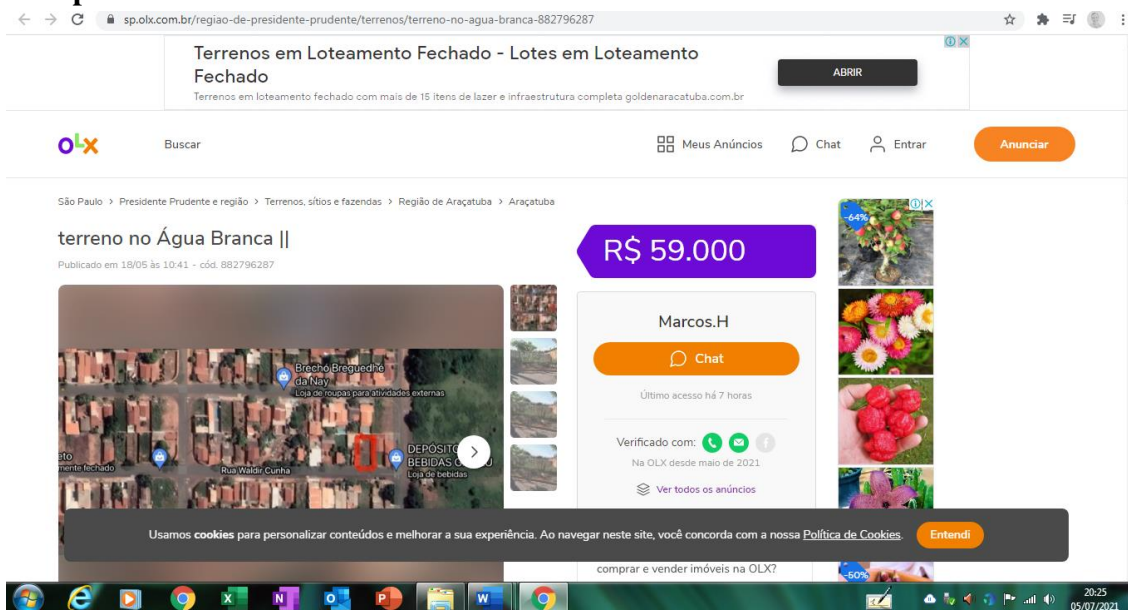
Detalhes do Imóvel

Terreno para Venda, Araçatuba / SP, bairro Água Branca III, terreno 260,00 m²



$$\text{R\$ } 65.000,00 / 250,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 260,00 \text{ m}^2$$

Comparativo 4



$$\text{R\$ } 59.000,00 / 250,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 236,00 \text{ m}^2$$

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

Comparativo 1 R\$ 180,00

Comparativo 2 R\$ 200,00

Comparativo 3 R\$ 260,00

Comparativo 4 R\$ 236,00

Total R\$ 876,00 / 4 R\$ 219.00 m²

Imóvel avaliando tem 250,00 x R\$ 219,00 = R\$ 54.750,00

Obs. a valorização é devida a sua localização em rua considerada comercial com alto índice de movimento de veículos.

Construção nova com aproximadamente 70 m² x R\$ 700,00 = R\$ 49.000,00

Construção edícula com aproximadamente 60 m² x R\$ 800,00 = R\$ 48.000,00

Piscina de fibra nova (completa).....R\$ 12.000,00

TotalR\$ 109.000,00

Total geralR\$ 54.750,00 + R\$ 109.000,00....= R\$ 163.750,00.

Em números redondos R\$ 164.000,00 (cento e sessenta e quatro mil Reais).

Podendo sofrer uma variação de acordo com as regras de mercado de 5 %positivo ou negativo .

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Jorge Alexandre Riberto, corretor de imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 95.008, e CNAI (Cadastrado Nacional de Avaliadores de Imóveis) sob nº 6.073, resolução do COFECI, 1.066/07 assino e certifico este parecer técnico que foi elaborado de acordo com o **art. 3º da Lei 6.530/78.**

Sem mais.

Araçatuba, 05 de Julho de 2021.

Jorge Alexandre Riberto
CRECI 95.008 CNAI 6.073

