



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARAÇATUBA
FORO DE ARAÇATUBA
2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES
 Praça Doutor Maurício Martins Leite, 60, . - Vila São Paulo
 CEP: 16015-600 - Araçatuba - SP
 Telefone: (18) 2102-9526 - E-mail: aracatuba2fam@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0001073-08.2023.8.26.0032**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Tutela e Curatela**
 Exequente: **Espólio de Edson Jacomossi**
 Executado: **Elena Betty Gonçalves Britez Mustafá**

Em 18 de junho de 2024, faço CONCLUSÃO dos autos ao **Dr. Alcides Lourenço Cabral Filho**, MM. Juiz de Direito da Segunda Vara da Família e Sucessões de Araçatuba-SP. ____
 Eu, Alcides Lourenço Cabral Filho, Juiz de Direito, subsc.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alcides Lourenço Cabral Filho**

Vistos.

Fls. 116/130: Ante a confirmação da penhorabilidade do imóvel indicado, homologo o teor do parecer que o avaliou, atribuindo o valor de **R\$ 473.268,59** (quatrocentos e setenta e três mil e duzentos e sessenta e oito reais e cinquenta e nove centavos).

Nomeio leiloeiro o Sr. Davi Borges de Aquino, o qual encontra-se regularmente inscrito no portal de auxiliares da justiça deste Tribunal, a proceder a alienação do imóvel penhorado.

Providencie o exequente o necessário.

Intime-se.

Araçatuba, 18 de junho de 2024.

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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A
VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2011)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas.....	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel	6
5 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Espólio de Edson Jacomossi.
Doutor Paulo Henrique.

DATA: 06/12/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 946 – Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Epitácio - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0001073-08.2023.8.26.0032, em trâmite perante a 2ª Vara De Família e Sucessões - Foro de Araçatuba.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Dezembro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Antônio Marinho de Carvalho Filho, 5-81 - Presidente Epitácio, SP, 19470-000.

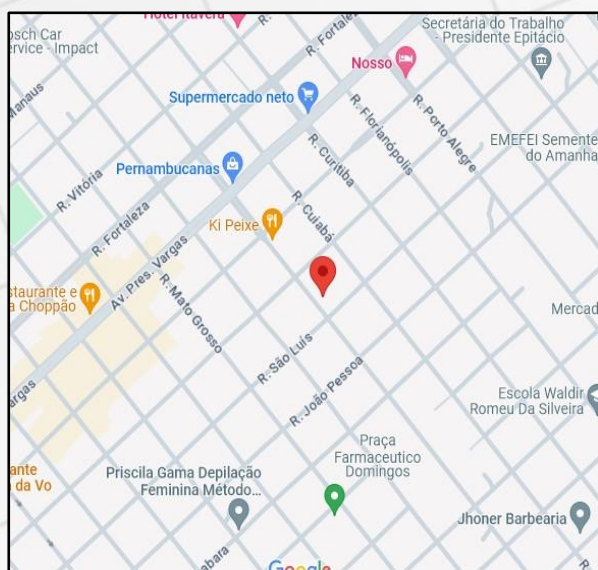
Dados de Registro: Matrícula nº 946 - Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Epitácio - SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 368,28m² de área construída.

Descrição do bem: Atualmente uma casa edificada com 368,28m², à Rua Antonio Marinho de Carvalho Filho, nº 5-81, localizado na quadra completada pelas Ruas Salvador e Cuiabá, encerrando a área total de 774,40m².

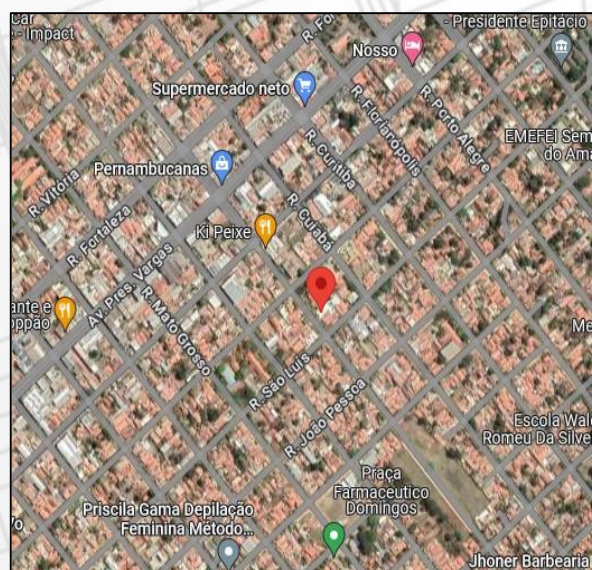
OBS: Conforme AV. 7 houve uma construção no terreno do imóvel.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2011)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 – Precificação

4.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1





Inicio / Venda / SP / Casas à venda em Presidente Epitácio / Campinal / Rua Teresa

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
167 m² por R\$ 175.000 COD. 114621221

Rua Teresa, 2954 - Campinal, Presidente Epitácio - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 175.000

Condomínio SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-campinal-bairros-presidente-epitacio-com-garagem-167m2-venda-RS175000-id-2545063820/>

Elemento comparativo nº 2





Inicio / Venda / SP / Casas à venda em Presidente Epitácio / Centro

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda,
150 m² por R\$ 200.000 COD. 92

Centro, Presidente Epitácio - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 200.000

Condomínio Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-presidente-epitacio-com-garagem-150m2-venda-RS200000-id-2651637565/>

Elemento comparativo nº 3





Inicio / Venda / SP / Casas à venda em Presidente Epitácio / Jardim Real II / Rua José Alberto da Silva

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
158 m² por R\$ 248.000 COD. 144

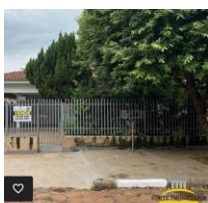
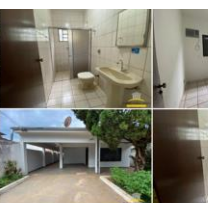
Rua José Alberto da Silva, 548 - Jardim Real II, Presidente Epitácio - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 248.000

Condomínio Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-real-ii-bairros-presidente-epitacio-com-garagem-158m2-venda-RS248000-id-2668723840/>

Elemento comparativo nº 4


Inicio / Venda / SP / Casas à venda em Presidente Epitácio / Centro

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda,
217 m² por R\$ 280.000 COD. 161

Centro, Presidente Epitácio - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 280.000

Condomínio Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-presidente-epitacio-com-garagem-217m2-venda-RS280000-id-2651419160/>

Elemento comparativo nº 5





Inicio / Venda / SP / Casas à venda em Presidente Epitácio / Centro / Rua Hilário Antônio Azevedo Marques

Casa com 7 Quartos e 9 banheiros à Venda,
380 m² por R\$ 450.000 COD. 100

Rua Hilário Antônio Azevedo Marques - Centro, Presidente Epitácio - SP VER NO MAPA

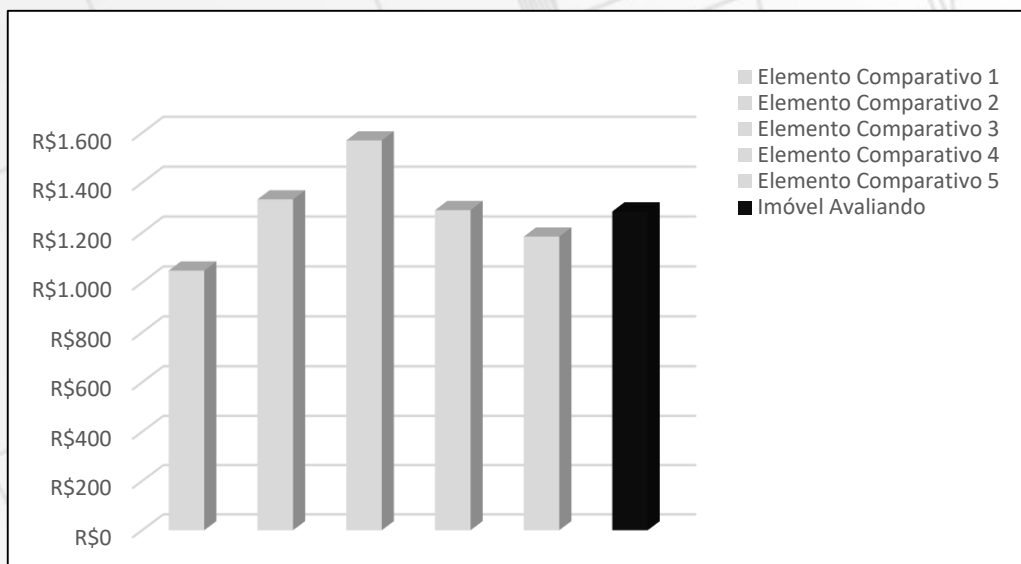
COMPRA
R\$ 450.000

Condomínio Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-7-quartos-centro-bairros-presidente-epitacio-380m2-venda-RS450000-id-2662570658/>

4.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.047,90** (um mil e quarenta e sete Reais e noventa centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.333,33** (um mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.569,62** (um mil, quinhentos e sessenta e nove Reais e sessenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 1.290,32** (um mil, duzentos e noventa Reais e trinta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 1.184,21** (um mil, cento e oitenta e quatro Reais e vinte e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.285,08** (um mil, duzentos e oitenta e cinco Reais e oito centavos).

4.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

4.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(368,28m² de área construída x R\$ 1.285,08)
=
<u>R\$ 473.268,59</u>
(quatrocentos e setenta e três mil, duzentos e sessenta e oito Reais e cinquenta e nove centavos)
Dezembro de 2023

5 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 1.285,08**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 473.268,59**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis



Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Antônio Marinho de Carvalho Filho, 5-81 - Presidente Epitácio, SP, 19470-000.

Solicitante: ÂNGELO CÉSAR FERNANDES

CPF/CNPJ: 743.575.816-72

Endereço: Rua Antônio Afonso de Toledo, nº 874, B. Sumaré, Araçatuba/SP.

Data Base: 06/12/2023

Processo: 0001073-08.2023.8.26.0032

Objeto de Estudo

Casa localizada na quadra completada pelas Ruas Salvador e Cuiabá, à Rua Antonio Marinho de Carvalho Filho, nº 5-81, apresenta um excelente potencial para construção. A área possui uma localização privilegiada em uma região valorizada da cidade, com fácil acesso a diversas vias importantes.

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Epitácio - SP sob nº 946.

Valor do Mercado

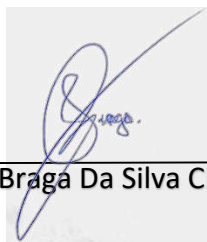
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 1.259,38.

R\$ 368,28m² x R\$ 1.259,38/m²

Valor da Avaliação

R\$ 463.803,22



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 06/12/2023.

Solicitante do parecer técnico: ÂNGELO CÉSAR FERNANDES.

Inscrito no CNPJ/CPF: 743.575.816-72.

Estabelecido: Rua Antônio Afonso de Toledo, nº 874, B. Sumaré, Araçatuba/SP..

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 946 - Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Epitácio - SP

Descrição: Existe um terreno com construção na quadra delimitada pelas Ruas Salvador e Cuiabá, à Rua Antonio Marinho de Carvalho Filho, nº 5-81.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 459.070,53** para **Dezembro/2023**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0001073-08.2023.8.26.0032.

Solicitante: ÂNGELO CÉSAR FERNANDES.

CPF/CNPJ: 743.575.816-72.

Endereço: Rua Antônio Afonso de Toledo, nº 874, B. Sumaré, Araçatuba/SP..

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 487.466,65

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	06/12/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Antônio Marinho de Carvalho Filho, 5-81 - Presidente Epitácio, SP, 19470-000
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	A casa localizada na quadra compreendida pelas Ruas Salvador e Cuiabá, à Rua Antonio Marinho de Carvalho Filho, nº 5-81, encontra-se com um imóvel residencial de Alvenaria de Tijolos
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 946 do Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Epitácio - SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 1.323,63.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 1.323,63 \times R\$ 368,28m^2 =$ R\$ 487.466,65