



Corretor, Avaliador, Auxiliar do Juízo, Vistoriador
de Imóveis

CRECI 95.008 - CNAI 6.073

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

Processo 1016180.85.2017.8.26.0032

Classe /Assunto - Execução de Título Extra Judicial

**Exequente: Sicoob Coopcred – Coop. Credito Forn. Cana e Agrop. Reg. Oeste
Paulista**

Executado: José Mauricio Gatto

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, 26 de Setembro de 2022

Jorge Alexandre Riberto

CRECI 95.008

CNAI 6.073



**Corretor, Avaliador, Auxiliar do Juízo, Vistoriador
de Imóveis**

CRECI 95.008 - CNAI 6.073

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Eu Jorge Alexandre Riberto CRECI 95.008 e CNAI 6.073 ora, contratado por Vossa Senhoria, para a elaboração do Laudo de Técnico de avaliação do Imóvel, a seguir descrito, após realizar os necessários estudos, levantamentos, vistorias e pesquisas, Venho mui atenciosamente, apresentar o resultado do trabalho, consubstanciado no seguinte Laudo Técnico

Imóvel: sito a Rua Silva Jardim nº 451

Bairro Centro - Araçatuba – SP

Matricula 74.199

Cadastro municipal 2.11.00.05.0002.0202.01.00

Terreno 193,00 m²

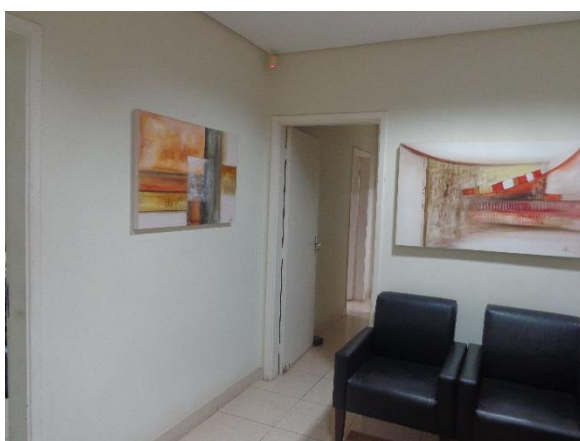
Construção 107,46 m² IPTU





**Corretor, Avaliador, Auxiliar do Juízo, Vistoriador
de Imóveis**

CRECI 95.008 - CNAI 6.073





**Corretor, Avaliador, Auxiliar do Juízo, Vistoriador
de Imóveis**

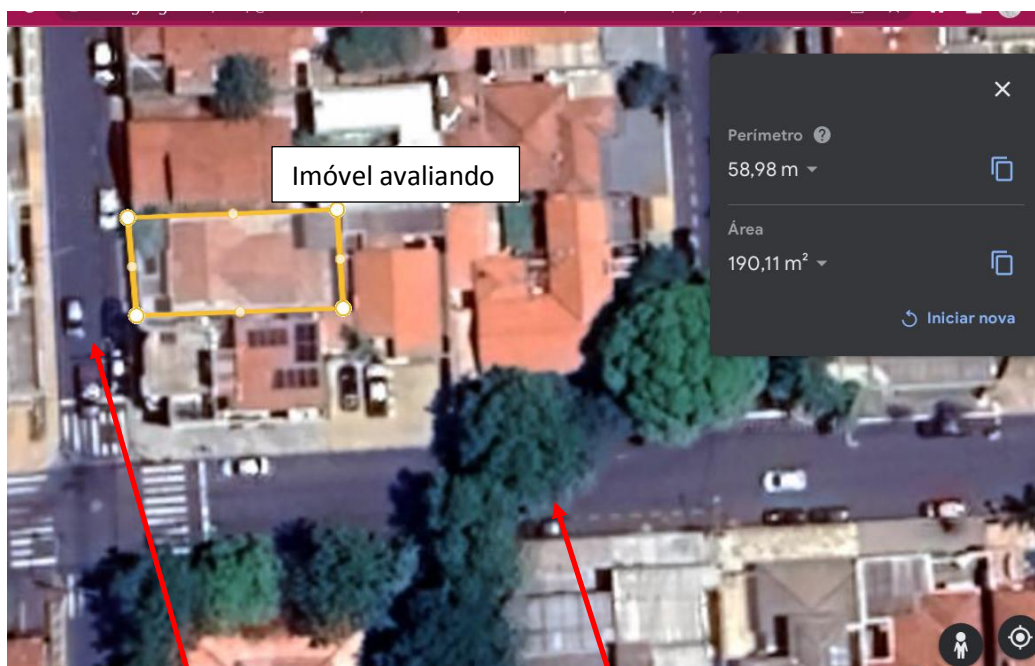
CRECI 95.008 - CNAI 6.073





Corretor, Avaliador, Auxiliar do Juízo, Vistoriador
de Imóveis

CRECI 95.008 - CNAI 6.073



Rua Silva Jardim

Rua Cussy de Almeida



Corretor, Avaliador, Auxiliar do Juízo, Vistoriador
de Imóveis

CRECI 95.008 - CNAI 6.073

fls. 353

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

MATRÍCULA: 74.199 FICHA: 01 ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

IMÓVEL: Prédio situado na Rua Silva Jardim nº 451, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, e seu respectivo terreno medindo 9,65m de frente; por 20,00m da frente aos fundos, confrontando-se pela frente com a referida rua, de um lado e fundos com Marcos Trevisan, e de outro lado com Luiz Antônio Ribeiro.

PROPRIETÁRIO: JOÃO GATTO, brasileiro, casado, domiciliado nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 21.656 de 13/03/1959, deste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 2.11.00.05.0002.0202.01.00.

Araçatuba, 21 de novembro de 2008. O Escrevente Substituto:
Fábio Rogério Cola.

Av-01 em 21 de novembro de 2008.
CASAMENTO
Na data da aquisição JOÃO GATTO era casado com GENOVEVA MUNARI GATTO, casamento realizado em 15 de janeiro de 1948, sob o regime da comunhão de bens, conforme prova certidão de casamento expedida em 05 de fevereiro de 1964, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Araçatuba/SP, nos termos da escritura objeto do R-04. (Protocolo nº 196.913 de 06/11/2008). AVERBADO POR: (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Av-02 em 21 de novembro de 2008.
ATUALIZAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO
JOÃO GATTO está inscrito no CPF sob nº 013.198.338-53, conforme prova certidão expedida em 14 de novembro de 2008, pela Secretaria da Receita Federal, nos termos da escritura objeto do R-04. (Protocolo nº 196.913 de 6/11/2008). AVERBADO POR: (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Av-03 em 21 de novembro de 2008.
ATUALIZAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO
GENOVEVA MUNARI GATTO está inscrita no CPF sob nº 317.623.808-89, conforme prova certidão expedida em 14 de novembro de 2008, pela Secretaria da Receita Federal, nos termos da escritura objeto do R-04. (Protocolo nº 196.913 de 6/11/2008). AVERBADO POR: (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

R-04 em 21 de novembro de 2008.
INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL
Por escritura datada de 03 de outubro de 2008, de notas do 3º Tabelião local, livro nº

- continua no verso -

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 17/09/2020 16:56:22

site documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA BORTOLETTO GRAVINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2020 às 17:41, sob o número WARC20701495677



**Corretor, Avaliador, Auxiliar do Juízo, Vistoriador
de Imóveis**

CRECI 95.008 - CNAI 6.073



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 7623
Cadastro Imobiliário 2-11-00-05-0002-0202-01-00
Proprietário JOSÉ MAURICIO GATTO
Compromissário
Local do Imóvel RUA SILVA JARDIM, 451
Bairro CENTRO
Bloco/Apartamento /
Complemento
Loteamento
Quadra
Lote
Endereço de Entrega SILVA JARDIM 451
Bairro de Entrega CENTRO
Área do Terreno 194,97
Área Edificada 107,46
Exercício de cálculo 2022

ÁREAS EDIFICADAS					
Edificação	Nº do Habite-se	Data do Habite-se	Ano	Área Construída	Fração Ideal
1		//	1980	107,46	1,000000

FATOR CONSERVAÇÃO 0,80 (OITENTA CENTÉSIMOS)
PRÉDIO

ALÍQUOTA 1,30 (UM INTEIRO E TRINTA CENTÉSIMOS)

ÁREA CONSTRUÍDA 107,46 (CENTO E SETE INTEIROS E QUARENTA E SEIS CENTÉSIMOS)

M2 TERRENO R\$ 122,07 (CENTO E VINTE E DOIS REAIS E SETE CENTAVOS)

M2 CONSTRUÇÃO R\$ 187,08 (CENTO E OITENTA E SETE REAIS E OITO CENTAVOS)

Valor Venal Territorial **R\$ 23.799,99 (VINTE E TRÊS MIL SETECENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E NOVENTA E NOVE CENTAVOS)**

Valor Venal Predial **R\$ 16.082,89 (DEZESSEIS MIL E OITENTA E DOIS REAIS E OITENTA E NOVE CENTAVOS)**

Valor Venal Imóvel **R\$ 39.882,88 (TRINTA E NOVE MIL OITOCENTOS E OITENTA E DOIS REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS)**

Autenticação Eletrônica

Emitido em: 25/09/2022 às 16:22:02

Código de Verificação: 3426-5027-8955

Validade: 25/10/2022



Corretor, Avaliador, Auxiliar do Juízo, Vistoriador
de Imóveis

CRECI 95.008 - CNAI 6.073

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORIAS PÚBLICAS:

A região de área residência classe alta, com todas infraestruturas necessárias, com alto fluxo de veículos. O citado imóvel é localizado, próximo a rua a Rodoviária, Fórum, Supermercado, Coopbanc, sendo a rua do fisco de fácil acesso ao centro da cidade, com água e luz, e toda infraestrutura urbana, tendo uma excelente aceitação no mercado,

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O citado imóvel tem um construção solida com mais de 50 anos, piso de cerâmica, parte em forro de gesso, com sala, sala, copa, 03 dormitórios, cozinha e wc com área no fundo, despejo, não tem garagem, não tem espaço para garagem.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Imóvel é bem valorizado, porem a construção esta acima do nível da rua e por ser uma rua comercial curta, dificulta o citado imóvel manobras de garagem,

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O procedimento técnico empregado no presente Laudo foi elaborado com base no **MÉTODO COMPARATIVO**, 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.



**Corretor, Avaliador, Auxiliar do Juízo, Vistoriador
de Imóveis**

CRECI 95.008 - CNAI 6.073

Comparativos de terreno.

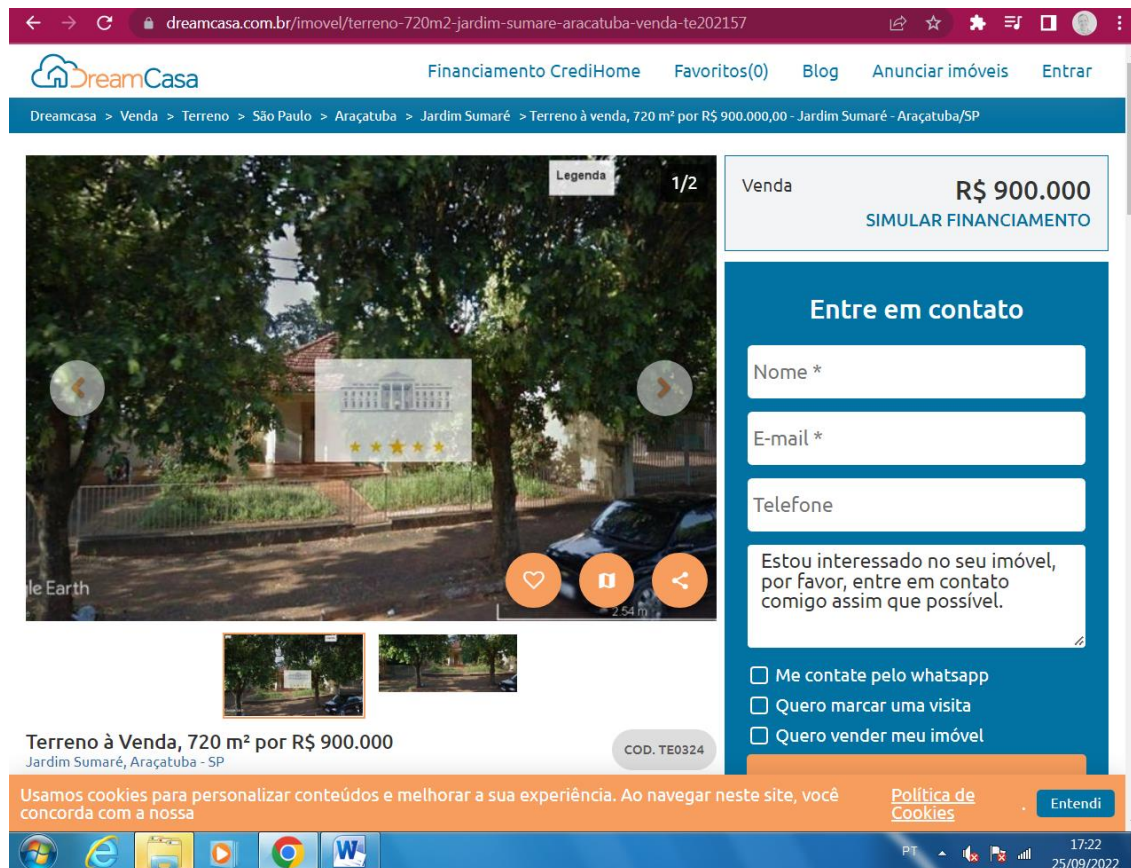
Comparativo 1

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website mgfimoveis.com.br. The URL in the address bar is sp.mgfimoveis.com.br/aracatuba1loteterreno1centro1venda1sp1aracatuba-296444703. The page header includes the site logo and navigation links: ENTRAR, BUSCAR, FAVORITOS, and ANUNCIAR. The listing is for a plot of land located at Rua Silva Jardim, Centro, Araçatuba - SP. It includes the code Cód. 296444703 and a note that it was updated more than 1 month ago. The title is 'Terreno / Lote à venda'. The price is listed as PREÇO R\$ 255.000, and the area is 161m² de Área. The description states: 'O imóvel "Araçatuba - lote/terreno - centro" possui Venda por R\$255.000, 161m² de área e está localizado em Rua Silva Jardim, Centro, Araçatuba. Terreno à Venda em Araçatuba-SP, bairro Centro, 161m² de terreno, água, esgoto, energia elétrica, guias e sarjetas, asfalto, calçamento, infraestrutura completa. Ref: (01/07)'. The advertiser is listed as 'Correta Imoveis'. At the bottom, there is a security notice: 'Para sua segurança:'. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 17:17 on 25/09/2022.

Valor do m² R\$ 1.583,85

Comparativo 2

Imovel localizado na rua cristiano olsen a 200 metros do imvoel avaliando



The screenshot shows a web browser displaying a property listing on the DreamCasa website. The URL is dreamcasa.com.br/imovel/terreno-720m2-jardim-sumare-aracatuba-venda-te202157. The listing is for a 'Terreno à Venda' (Land for Sale) in Jardim Sumaré, Araçatuba, SP. The price is R\$ 900.000. The listing includes a photo of a house, a legend, and a contact form. The contact form has fields for Name, E-mail, and Telephone, and a checkbox for 'Estou interessado no seu imóvel, por favor, entre em contato comigo assim que possível.' There are also checkboxes for 'Me contate pelo whatsapp', 'Quero marcar uma visita', and 'Quero vender meu imóvel'. The page also features a cookie notice and a 'Política de Cookies' link.

Valor do m² R\$ 1.250,00

Homogeneização de dados

Comparativo 1 R\$ 1.583,85 m²

Comparativo 2 R\$ 1.250,00 m²

Total.....R\$ 2.833,85 m² / 2 R\$ 1.416,93

Terreno avaliando 193,00 m² x R\$ 1.416,93 m² = **R\$ 273.467,75.**



Corretor, Avaliador, Auxiliar do Juízo, Vistoriador
de Imóveis

CRECI 95.008 - CNAI 6.073

Construção **107,46 m² lançado no IPTU**

Valor de R\$ 1,100,00 m² x 107,46 M² = R\$ 118.206,00

R\$ 273.467,75 + R\$ 118.206,00 = R\$ 396.673,75

Em números redondos : **R\$ 397.000,00 (trezentos e Noventa e Sete Mil Reais).**

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

Araçatuba-SP, 26 de Setembro de 2022.

Jorge Alexandre Riberto
Corretor de Imóveis
CRECI 95008 CNAI 6.073