

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO
2° OFÍCIO JUDICIAL CÍVEL DA COMARCA DE AVARÉ -
ESTADO DE SÃO PAULO.

Ref. Processo n° **0002471-61.2023.8.26.0073.**

José Francisco de Oliveira Barbosa,
Engenheiro, Perito Judicial nomeado e compromissado
nos autos da Ação em epígrafe, cujo feito se processa
perante esse Douto Juízo e correlato Cartório, vem com
o devido respeito à honrosa presença de Vossa
Excelência, apresentar o Competente Laudo Técnico de
Avaliação Imobiliária do imóvel penhorado junto aos
autos.

Oportunamente, também, apresenta o MLE referente
ao Levantamento dos Honorários Periciais

Termos em que,
Pede Deferimento.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

Avaré, 06 de maio de 2.025.

Eng° José Francisco de Oliveira Barbosa
CREA n° 0601385715

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário)

Número do processo (padrão CNJ): 0002471-61.2023.8.26.0073

Nome do Credor (Beneficiário): JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA

CPF/CNPJ do Credor (Beneficiário): 022.945.548-41

Forma de recebimento:

- () I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];
(**x**) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];
() III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Isento de tarifa];
() IV – Pix [valores até R\$ 20.000,00 – isento de tarifa]

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos” e “IV-Pix” , será necessário informar os seguintes dados:**

Titular da conta de destino:

- () Parte|: Condomínio Edifício Branca Filgueiras x Rogério Guidote
() Advogado – OAB/____ n°____ - Procuração nas fls. ____

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(x) Terceiro: Perito Judicial

***Para as opções “II” e “III” será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Banco: **Banco do Brasil**

Código do Banco: **001**

Agência: **203-8**

Conta nº **480-4** Tipo de Crédito: (**X**) Conta Corrente () Conta Poupança

CPF/CNPJ do titular da conta destino: 022.945.548-41

Nome do titular da conta destino: José Francisco de Oliveira Barbosa

***Para a opção “IV –Pix”, será necessário informar a chave Pix (CPF ou CNPJ):**

Nome do titular da conta destino:

Tipo de Resgate: () Parcial

(**x**) Total

Nº da página do processo em que consta o comprovante do depósito: 258

Valor nominal do depósito: R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)

Observações:

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

LAUDO DE AVALIAÇÃO

* **Interessado:** Condomínio Edifício Dona Branca
Filgueiras.

1. Situação:

1.1-Local: Av. Dr. Paulo de Araújo Novaes, 550-A,
apto. 74, Centro, Avaré - SP.

1.2-Identificação: a) P. M. Avaré -
2.001.050.064.

b) C.R.I. Avaré - matrícula n°
44.017.

2. Terreno:

2.1 Descrição conforme Matrícula n° 44.017:

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

UM APARTAMENTO SOB Nº 74, localiado no EDIFÍCIO BRANCA FILGUEIRAS, nesta cidade
 no Bloco de frente para a Avenida Prefeito Paulo Araújo Novaes nº 550-A, pos
 suindo a área útil de noventa e seis metros e setenta e dois centímetros quadra
 dos (96,72 m2); área de uso comum de sessenta e um metros e vinte e seis centí
 metros quadrados (61,26 m2); área total de cento e cinquenta e sete metros e no
 venta e oito centímetros quadrados (157,98 m2), que corresponde a fração ideal
 de 1,714% do todos do terreno.-----
CADASTRO:- 2.001.050.64.-----

2.2-Topografia do local: Com desnível de aproximadamente 5% da frente aos fundos.

2.3-Melhoramentos Públicos: Todos.

2.4-Área Comum: -Terreno: 61,26 m².

2.5-Área útil: 96,72m².

2.6-àrea total: 157,98m².

3. Benfeitorias:

3.1-Natureza e ocupação: Residencial;

3.2-Conservação: Excelente;

3.3-Idade: 30 anos aproximadamente;

3.4-Estrutura: Alvenaria de tijolos e concreto armado;

3.5-Cobertura: Laje de concreto maciço.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

3.6-Piso: Cerâmico;

3.7-Esquadrias: Ferro, Alumínio;

3.8-Instalação Sanitária: Internas ao apartamento e completas (três no total);

3.9-Revestimento Int/Externo: Rebôco e Cerâmica;

3.10-Acabamento Int/Externo: Pintura látex;

*Obs: No apartamento há em todos os quartos armários embutidos. Na cozinha e área de serviço há armários fixos e nos sanitários armários fixos e gabinetes em madeira.

4. Avaliação:

4.1-Construção:

-Vc = Sc x Vu x Fo; onde,

-Vc = Valor da construção;

-Vu= Valor unitário de construção, obtido da tabela de custos unitários básicos de edificações do SINDUSCON SP, expresso em R\$/m² - Apartamento padrão médio com elevador, referente ao mês de abril/2.025.

-Sc = Área construída;

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

-Fo = Fator de obsolescência, obtido da
tabela dos coeficientes de depreciação de edificações,
em função da idade => $D = 1 - \{ [(i-5)/5] \times 7\% \}$, nesse
caso, $D=0,86$.

-Vc = Sc x Vu x Fo;

-Vc = 157,98 m² x 1,548 x R\$2.337,64/m² x 0,86;

-Vc = R\$ 491.642,18.



PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE AVARE
CNPJ: 46834168000150
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - Telefone: (14) 3711-2593; (14) 3711-2532
RUA RIO GRANDE DO SUL, 1810 - CENTRO
Certidão de valor venal do imóvel



Certidão de Valor Venal N° 110282/2025

Contribuinte ROGERIO GUIDOTE	CPF/CNPJ XXX.255.278-XX	R.Grauar Estadual 14817345	Cadastro 000002401
Endereço AVEN. PREFEITO PAULO ARAUJO NOVAES, nº 00550 APTº 74 - CENTRO		CEP 18705000	

Dados Complementares
EXERCICIO DE REFERENCIA DA CERTIDÃO: 2025

Inscrição Municipal	Loteamento	Quadra	Lote	Unidade
2.001.050.064				

Área territorial	Área edificada	Terreno principal	V. venal territorial	V. venal edificado	V. venal total	V. referência terr	V. referência edif	V. referência total
37,10	157,90	0,00	4.143,84	147.073,43	151.217,27	41.541,80	441.220,29	482.762,09

Sócios / Co-proprietários

Nome	CPF/CNPJ	Endereço	Cidade
ROGERIO GUIDOTE	XXX.255.278-XX	TENENTE FRANCISCO FERREIRA DE SOUZA, 00645 -	OURITIBA-PR

CERTIFICAMOS, a pedido de ROGERIO GUIDOTE, através do processo, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos do imposto
imobiliário, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel.

**OBS: QUANDO O EXERCICIO DE REFERÊNCIA DA CERTIDÃO FOR DIFERENTE DE 2025,
A MESMA NÃO SERVIRÁ PARA FINS DE ITBI, APENAS PARA FINS DE INVENTÁRIO.**

PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE AVARE, 05 de maio de 2025
Documento válido até: 31/12/2025
Código para consulta de autenticidade: 4D57859F5ADE3FAD
Acesse <https://api.fortis.avare.sp.gov.br/api/sis/portal/servicos>, menu documentos
> autenticidade de documentos e informe o código para consulta.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

4. Valor do terreno: Efetuamos pesquisas em diversas imobiliárias do município de Avaré (Adilson Imóveis, Imobiliária Estoril, Cegarra Imóveis), entretanto não obtivemos dados sobre terrenos semelhantes ao do imóvel em questão. Motivo pelo qual efetuamos pesquisas de imóveis nas proximidades, sendo que analisamos cinco amostras, das quais, um elemento foi descartado, encontrando a final, **o valor do m² de terreno em R\$760,78/m².**

Desta feita o terreno do imóvel, como um todo, possui, em conformidade com a matrícula n° 29.730 do CRI de Avaré a área territorial total de 2.166,10m².

Assim, de acordo também com a matrícula n° 44.017, o Requerido possui o equivalente a 1,714% do todo do terreno, que representa o quantum de: **37,13 m² do todo.**

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

1	Menção	1	Rua e Nº do Imóvel ou sua Denominação
29.730	Avenida Prefeito Paulo Novaes		
1	Características e Especificações		
AVARÉ	UMA ÁREA DE TERRAS, situada nesta cidade, município e comarca de Avaré, com frente para a Avenida Prefeito Paulo Novaes, constituído pelo terreno vago, dentro das seguintes medidas e confrontações: Inicia na divisa com Maria Lucia de Carvalho, e segue confrontando com a Avenida Paulo Novaes em direção a Avenida Pinheiro Machado, na extensão de cinquenta e oito metros e dez centímetros (58,10); desse ponto deflete à direita num ângulo de 90º, confrontando com Roberto Capacci, na extensão de trinta e oito metros (38,00); desse ponto deflete à direita confrontando com quem de direito, na extensão de dezenove metros e dez centímetros (19,10); desse ponto deflete à esquerda, confrontando com quem de direito, na extensão de um metro (1); desse ponto deflete à direita, confrontando com Francisco Rahires, na extensão de trinta e quatro metros (34,00); desse ponto deflete à direita, confrontando com Gilberto Filgueiras na extensão de dezenove metros (19,00); desse ponto deflete à esquerda confrontando com Gilberto Filgueiras, na extensão de cinco metros (5,00); desse ponto deflete à direita, confrontando com Maria Lucia de Carvalho, até o ponto onde teve início a presente descrição, na extensão de vinte metros e oitenta centímetros (20,80), encerrando uma área de 2.166,10 metros quadrados. O.O.O.O.O.O.O.O. Matriculada por:- <u>Santos</u> (O.S. Santos), escrevente habilitada. O.		

Isto posto, $37,13\text{m}^2 \times \text{R\$ } 760,78/\text{m}^2 =$

$Vt = R\$ 28.247,76$

Este valor deverá ser incorporado ao valor da unidade habitacional, que totalizará:

VI= R\$ 519.889,94 (quinhentos e dezenove mil oitocentos e oitenta e nove reais e noventa e quatro centavos).

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

Avaré, 06 de maio de 2.025.

Eng°. José Francisco de O. Barbosa

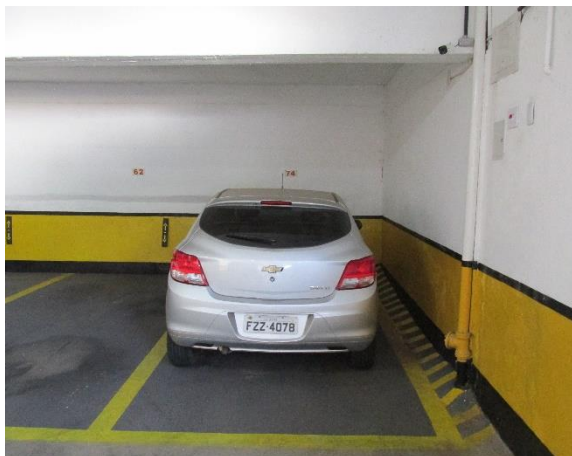
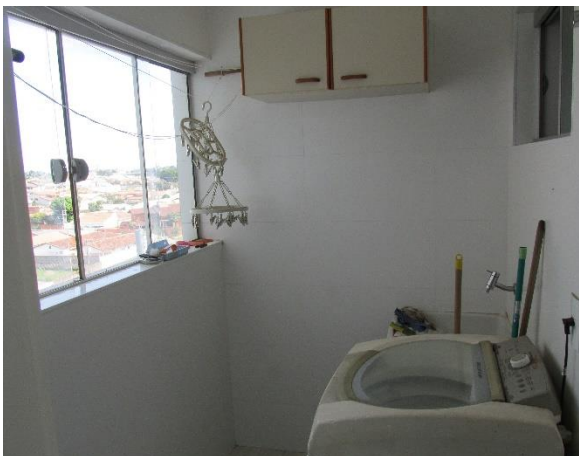
CREA 060.138.571-5

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

MEMORIAL FOTOGRÁFICO



JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715



***Obs.** Quanto à última imagem apresentada ela se refere à vaga de garagem da unidade habitacional, a qual não se encontra inserida na penhora efetuada no rosto dos autos.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO 2º
OFÍCIO JUDICIAL CÍVEL DA COMARCA DE AVARÉ - ESTADO
DE SÃO PAULO.

Processo nº 0003575-25.2022.8.26.0073.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, Engenheiro Cartógrafo e Engenheiro de Segurança do Trabalho, nomeado e compromissado nos autos supracitados, apresentado por Santa Casa de Misericórdia de Avaré em face de Rogério Guidote, realizou os estudos técnicos necessários e pertinentes e apresenta suas conclusões, que se baseiam no seguinte eixo, apresentar o competente:

LAUDO PERICIAL

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

matrícula	folha		
= 44.018 =	= 001 =	Avaré, 19 de	Julho de 1991

UMA VAGA DE GARAGEM COLETIVA, numerada para efeito de disponibilidade de nº 22, situada no EDIFÍCIO BRANCA FILGUEIRAS, desta cidade, possuindo a área útil de dez metros e cinquenta centímetros quadrados (10,50 m2) e mais a área de uso comum de três metros e trinta e quatro centímetros quadrados (3,34 m2), ou seja a área total de treze metros e oitenta e quatro centímetros quadrados (13,84m2) correspondendo-lhe a fração ideal de 0,094% do todo do terreno, sendo a vaga in determinada.....

PROPRIETÁRIA:- GILBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, com sede nesta cidade, à Rua Alagoas nº 1.466, CGC. nº 49.542.350/0001-79.....

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 29.730, desta Cartório.....

A OFICIAL MAIOR:- *Carla* (ONDINA ZANDONA SANTOS).....

Endereço: Avenida Prefeito Paulo a Novaes, 550 - Centro,
Avare - SP, 18.701-175

Data da elaboração do laudo: 03/09/2025.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

1. Objetivo:

Determinar o valor de mercado da vaga de garagem de nº22, com área privativa de **10,50 m²**, localizada no Condomínio Branca Filgueiras, Avaré/SP, para fins de satisfazer a Ação de Cobrança impetrada pela Requerente.

2. Normas e referências aplicadas:

0 presente laudo foi elaborado conforme as disposições das normas técnicas:

- ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimento.
- ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

Adotam-se ainda referências técnicas de mercado, consulta a anúncios públicos, e prática corrente de avaliação imobiliária.

3. Documentos examinados:

- Matrícula do imóvel/condomínio: Matrícula nº44.018 – Cartório de Registro de Imóveis de Avaré.
- Convenção de Condomínio: Documentação localizada.
- Tabela de taxas de condomínio e IPTU: Não disponível.
- Pesquisas de oferta e demanda: anúncios coletados.

OBS.: Caso algum documento não tenha sido fornecido, o perito registra a limitação e procede com métodos alternativos para garantir a melhor estimativa possível.

4. Descrição do bem:

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

- Tipo: Vaga de garagem privativa/coberta.
- Área privativa informada: **10,50 m²**.
- Localização interna no condomínio: piso/nível/box 22 e proximidade ao elevador, escada.
- Acesso/segurança: acesso controlado, portaria 24h, CFTV.
- Observações físicas: Vaga coberta e demarcada.

5. Condições de mercado:

Breve análise do mercado imobiliário em Avaré/SP no período da pesquisa:

- Oferta de vagas avulsas em condomínios residenciais e comerciais.
- Valores médios de venda e locação encontrados.
- Liquidez observada para vagas de garagem na região.

Dados de pesquisa:

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

Junto aos autos do Processo n° 0002471-61.2023.8.26.0073, onde atuamos como Perito Judicial, chegamos ao valor total do apartamento de: **R\$ 519.889,94 (quinhentos e dezenove mil oitocentos e oitenta e nove reais e noventa e quatro centavos)**. Valor este obtido através de pesquisas efetuadas por este Jurisperito na Comarca de Avaré/SP.

6. Metodologia de avaliação:

Foram consideradas as seguintes abordagens, em conformidade com ABNT NBR 14.653-1/2:

- 1. Método Comparativo Direto de Mercado (preferencial):** comparação com vendas e ofertas recentes de vagas similares em Avaré/SP, ajustadas por localização, cobertura, posição e condições físicas.
- 2. Método Involutivo (quando aplicável):** estimativa a partir do valor do imóvel principal ou fração ideal,

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA Nº 0601385715

aplicando-se coeficientes de percentagem da vaga sobre o valor total do imóvel, pela observação de negócio e convenções locais.

A seleção do método final considera disponibilidade de dados e aderência ao mercado local.

7. Comparação e ajustes:

Para cada comparável localizado, serão aplicados ajustes em função de:

- Área (m²) – proporcional.
- Situação (coberta/descoberta/box).
- Localização dentro do condomínio (próximo ao elevador, entradas, portaria).
- Estado de conservação – Bom.

Média ponderada dos valores ajustados:

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA Nº 0601385715

-Valor unitário médio por m² = A área correspondente a vaga de garage, é equivalentente à 6,60% da área do apartamento como um todo. O que corresponde a R\$ 34.312,76.

-A participação da vaga de garagem no valor global da unidade foi estimada considerando práticas correntes do mercado imobiliário local, que atribuem à vaga coberta simples entre 4% e 6% do valor da área privativa do apartamento, conforme observado em literatura técnica especializada, em consonância com a ABNT NBR 14653-2, que orienta a adoção de dados de mercado ou, na ausência destes, de inferências técnicas fundamentadas.

-Diante do exposto, conforme literatura de Engenharia de Avaliações, o índice utilizado por este Profissional, será de 5%, tendo em vista encontrar-se na média indicada e bem como pela manutenção do imóvel.

-Valor estimado da vaga = 5% × R\$ 519.889,94 = R\$ 25.994,49 (vinte e cinco mil, novecentos e noventa e quatro reais e quarenta e nove centavos).

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

9. Certidões, encargos e encargos incidentes:

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENGº CIVIL
ENGº CARTÓGRAFO
ENGº DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA Nº 0601385715



PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE AVARÉ

CNPJ: 46634168000150

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - Telefone: (14) 3711-2533, (14) 3711-2532

RUARIO GRANDE DO SUL, 1810 - CENTRO

Certidão de valor venal do imóvel



Certidão de Valor Venal Nº 135036/2025

Contribuinte ROGERIO GUIDOTE	CPF/CNPJ XXX.255.278-XX	RG/Inscr Estadual 14617345	Cadastro 000002401
Endereço AVENI PREFEITO PAULO ARAUJO NOVAES, nº 00550 APTO 74 - CENTRO	CEP 18705000		

Dados Complementares

EXERCICIO DE REFERÊNCIA DA CERTIDÃO: 2025

Inscrição Municipal 2.001.050.064	Loteamento	Quadra	Lote	Unidade					
Área territorial 37,10	Área edificada 157,90	Testada principal 0,00	V. venal territorial 4.143,84	V. venal edificado 147.073,43	V. venal total 151.217,27	V. referência terri 41.541,80	V. referência edifi 441.220,29	V. referência total 482.762,09	

Sócios / Co-proprietários

Nome	CPF/CNPJ	Endereço	Cidade
ROGERIO GUIDOTE	XXX.255.278-XX	TENENTE FRANCISCO FERREIRA DE SOUZA, 00645 -	CURITIBA-PR

CERTIFICAMOS, a pedido de ROGERIO GUIDOTE, através do processo, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos do imposto imobiliário, constamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel.

OBS: QUANDO O EXERCICIO DE REFERÊNCIA DA CERTIDÃO FOR DIFERENTE DE 2025, A MESMA NÃO SERVIRÁ PARA FINS DE ITBI, APENAS PARA FINS DE INVENTÁRIO.

PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE AVARÉ, 03 de setembro de 2025

Documento valido até: 31/12/2025

Código para consulta da autenticidade: 5C3BFF75D8C1A994

Acesse <https://api.fiorilli.avare.sp.gov.br/api/sia/portal/servicos>, menu documentos

> autenticidade de documentos e informe o código para consulta.

- IPTU: Não obtivemos dados, pois o dispositivo não nos permite a consulta.
- Condomínio: R\$ 700,00 mensais, aproximadamente.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

Observações sobre encargos que podem influenciar valor realizável.

10. Limitações e hipóteses:

- O laudo baseia-se nas informações e documentos disponibilizados até a data da vistoria e nas pesquisas de mercado realizadas.
- Ausência de dados pode reduzir a precisão; valores devem ser atualizados caso surjam novos comparáveis.

11. Responsabilidade técnica:

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CREA N° 0601385715

Declaro, sob as penas da lei, que o presente laudo foi elaborado com independência, critérios técnicos e fiel observância das normas técnicas aplicáveis.

José Francisco de Oliveira Barbosa

Eng° Civil

Eng° Cartógrafo

Eng° de Segurança do Trabalho

Técnico em Transações Imobiliárias

CREA: 0601385715

Local e data: Avaré/SP, 03/09/2025.

MANIFESTAÇÃO TÉCNICA - ESCLARECIMENTOS

Processo nº 0003575-25.2022.8.26.0073

Perito Judicial: José Francisco de Oliveira Barbosa
- Engenheiro Civil, CREA SP 0601385715

I - Contextualização:

O Perito Judicial foi nomeado para avaliar a vaga de garagem vinculada ao imóvel em discussão, situado em Avaré/SP. O laudo pericial apresentado resultou em valor inferior ao apontado em avaliação anterior, o que gerou questionamentos por parte de uma das partes.

II - Metodologia Aplicada:

2.1. A avaliação pericial observou as diretrizes da ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2, valendo-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

2.2. Foram pesquisadas transações efetivas e ofertas reais de mercado na região, com características semelhantes, sempre considerando

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É vedada a divulgação, a reprodução, a cópia, a distribuição, a transmissão ou a utilização para qualquer fim não autorizado. Qualquer violação destas regras será considerada crime e passível de punição legal. Para mais informações, consulte o Manual de Segurança da Informação.

ajustes de homogeneização (localização, padrão construtivo, tipologia da vaga, cobertura ou descoberta, facilidade de acesso).

2.3. A metodologia buscou refletir o valor de mercado atual, e não valores meramente especulativos ou expectativas de valorização.

III - Justificativa do Valor à Menor:

3.1. O valor apurado à menor decorre, sobretudo, de fatores técnicos identificados no imóvel, tais como:

- Dimensões reduzidas da vaga, limitando a manobrabilidade;
- Padrão construtivo médio, sem diferenciais de acabamento ou localização privilegiada dentro do edifício;
- Oferta considerável de vagas similares em Avaré/SP, o que pressiona o valor de mercado para baixo;
- Ausência de itens de valorização, como cobertura exclusiva, portão eletrônico individualizado ou proximidade imediata de acesso.

3.2. Ressalta-se que avaliações anteriores podem ter considerado valores de oferta inflacionados ou premissas genéricas, enquanto o presente laudo buscou

Este documento é propriedade de info@neta.org e não deve ser distribuído sem a devida autorização. Para obter mais informações, consulte www.neta.org.

Este documento é propriedade de info@neta.org e não deve ser distribuído sem a devida autorização. Para obter mais informações, consulte www.neta.org.

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

Solicita-se, assim, a Vossa Excelência, que sejam mantidas as conclusões do laudo pericial obtidos junto ao Processo nº deste mesmo Ofício, ou seja: R\$ 10.529,20, que devidamente atualizados pelo sítio Dr Cal , finalizam o valor de **R\$ 10.371,38**, por refletirem de maneira mais fiel e equilibrada o valor de mercado do bem avaliado.

Cálculo de atualização monetária

[Voltar](#) [Versão para Impressão](#)

O valor informado foi corrigido para o dia 01/10/2025, pois não existe índice cadastrado para a data final informada.

Dados básicos informados para cálculo	
Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 10.529,20
Indexador e metodologia de cálculo	IGP-M - (FGV) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	04/06/2023 a 01/10/2025

Dados calculados	
Fator de correção do período	119 dias 0,985012
Percentual correspondente	119 dias -1,498851
Valor corrigido para 01/10/2025	(=) R\$ 10.371,33
Sub Total	(=) R\$ 10.371,33
Valor total	(=) R\$ 10.371,33

Avaré/SP, 03 de outubro de 2025.



PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

A
Rogério Guidote
Av. Paulo Novaes, 550, ap. 74
Estância Turística de Avaré/SP



Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada, que, na data de hoje, compareci ao imóvel descrito abaixo, a fim de proceder à sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado corresponde, atualmente, ao valor total abaixo indicado.

Descrição: UMA VAGA DE GARAGEM COLETIVA, numerada para efeito de disponibilidade de nº 22, situada no EDIFÍCIO BRANCA FILGUEIRAS, desta cidade, possuindo área útil de 10,50 m², (dez metros e cinquenta centímetros quadrados) e mais a área de uso comum de 3,34 m² (três metros e trinta e quatro centímetros quadrados), ou seja, a área total de 13,84 m² (treze metros e oitenta e quatro centímetros quadrados), correspondendo-lhe a fração ideal de 0,094% do todo do terreno, sendo a vaga indeterminada, conforme matrícula nº 44.018 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Avaré, Estado de São Paulo.

Valor da avaliação:
R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).

E, para que produza os seus efeitos legais, eu, João José Arruda, corretor de imóveis, inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 66.938, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com art. 3º da Lei nº 6.530/78.

Estância Turística de Avaré/SP, 18 de setembro de 2025.

Teto Soluções Imobiliárias Ltda.
CRECI Nº 50.175-J

João José Arruda
CRECI nº 66.938-F

[Mercados](#)

Imóveis: veja quanto custa vender e alugar a vaga na garagem

Práticas permitidas pelo Código Civil devem ser reguladas em cada prédio; venda chega a ser feita por 15% o valor do imóvel

[Flavia Furlan](#)

14/02/2008 06h33



Publicidade

SÃO PAULO – As facilidades no momento de aquisição de veículos. Para se ter uma idéia, de acordo com a Associação Nacional dos Fabricantes de Veículos Automotores), no primeiro mês de 2008, as vendas e

produção de carros revelaram os melhores resultados já obtidos para meses de janeiro. Diante desse cenário, um item nos imóveis se torna indispensável: a vaga na garagem.

Causadora de conflitos entre os moradores de um prédio, uma boa vaga pode valorizar o imóvel, assim como uma ruim pode ser determinante para que o interessado desista do apartamento. O Código Civil permite aluguel e venda da vaga, prática bastante usada pelos moradores e que deve ser regulada pela assembléia condominial. Mas você sabe quais os valores para alugar e vender a vaga?

Venda

A venda só é possível se a vaga estiver em escritura diferenciada do imóvel. De acordo com a gerente geral da Lello Imóveis, Roseli Hernandez, o [valor da vaga](#) chega a 15% do preço do apartamento, sendo o valor médio de 10%. "Se o imóvel é de R\$ 300 mil, vale R\$ 30 mil". O valor é equivalente ao de outro carro. Analise, para ver se não compensa trocar de apartamento, ao invés de adquirir a vaga.

Análise de Ações com Warren Buffett



InfoMoney25

Baixe gratuitamente o ebook
Análise de Balanços - O que Todo
Investidor da Bolsa Deve Saber, e...

**INVISTA COMO
WARREN BUFFETT**

BAIXE AQUI DE GRAÇA

25

Planilha Grátis

A gerente geral ainda disse que existem casos em que a vaga está detalhada na escritura do imóvel e, em outros, ela está à parte. Na primeira situação, a área da vaga é contabilizada para pagamento de IPTU (junto com o imóvel e, na segunda, separadamente). Por isso, antes de adquirir uma outra vaga, pense também na documentação e nos encargos incidentes.

Aluguel

Normalmente, o interesse para a locação parte de pessoas do próprio edifício, e existem várias maneiras de pagar o aluguel. Quem coloca a vaga à disposição pode cobrar o preço de um estacionamento comum. “Se o valor é de R\$ 200 na região, a pessoa pede esse preço”, disse. Mas o morador ainda pode pedir para o interessado pagar o condomínio, dependendo dos valores.

Outras pessoas pedem uma determinada porcentagem do valor do imóvel. Em todos os casos, para não criar conflitos com a vizinhança, o mais importante é manter um contrato e pedir recibo que comprove o pagamento do aluguel.

Continua depois da publicidade



Convivência

Já que a vaga na garagem pode ser motivo de brigas nos prédios, o melhor é ficar atento no momento de alugá-la, vendê-la ou apenas escolhê-la. Veja abaixo algumas orientações dadas por Roseli:

- Conheça bem o regulamento do prédio, principalmente com relação à questão ‘vaga na garagem’;
- Em alguns prédios, há sorteios de vagas. Muitas vezes, quem atrasou o condomínio um dia não participa, então, fique atento às regras;
- Na hora de comprar ou alugar, conheça a vaga para ver se comporta seu carro. Sempre estacione com atenção, para não atrapalhar a manobra dos vizinhos;
- Pense na estrutura familiar, ou se c

uma nova vaga, porque planeja dar um

ACEITAR COOKIES

ndições de adquirir
filho.

Tópicos relacionados

[Mercados](#) ↗ [Aluguel](#) ↗ [Automóveis](#) ↗ [Condomínio](#) ↗ [Contrato](#) ↗

[Encargos](#) ↗ [Imóveis](#) ↗ [Meios de pagamento](#) ↗ [Temporada de Balanços](#) ↗

[Veículos](#) ↗

[Flavia Furlan](#)

Conteúdo Promovido



PATROCINADO - DARADA

Uma câmara de rasto capta o que ninguém deveria ver



INFOMONEY.COM.BR

FGC estima pagar R\$ 41 bi em garantias por caso Master; diz ter R\$ 122 b...



PATROCINADO - DARADA

Ayla Kirstin, a Mulher Equina: Vídeos hipnotizantes!



INFOMONEY.COM.BR

Oncoclínicas (ONCO3) diz que exposição contábil ao Master é de...



PATROCINADO - DARADA

Frase de piloto durante queda de avião comove a internet



INFOMONEY.COM.BR

Trump diz que príncipe saudita "não sabia de nada" sobre jornalista...



PATROCINADO - VOCÊ SABIA DISSO



INFOMONEY.COM.BR



PATROCINADO - PAPERELA

Porque deves usar
vinagre branco para



[INFOMONEY.COM.BR](https://infomoney.com.br)

Como fica o Will Bank
com a liquidação do
Master? Entenda medid...

Paes rebate chanceler
alemão após críticas a



[PATROCINADO - PAPERELA](https://infomoney.com.br)

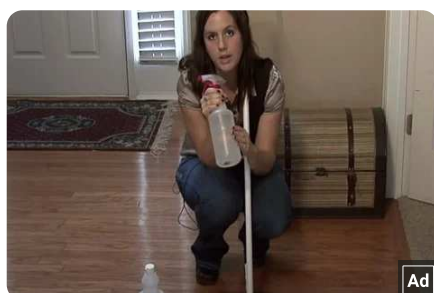
Se você vir isso em um
brechó, saia
imediatamente

Se você vir isso em um
brechó, saia



[INFOMONEY.COM.BR](https://infomoney.com.br)

"Adoraria tirar o cara que
está lá, mas estão me
segurando", diz Trump...



[PATROCINADO - VOCÊ SABIA DISSO](https://infomoney.com.br)

Ela limpou o chão com
vinagre — e isto
aconteceu!



[INFOMONEY.COM.BR](https://infomoney.com.br)

MEC aciona PF e anula
questões do Enem após
estudante antecipar ite...



[INFOMONEY.COM.BR](https://infomoney.com.br)

MEC aciona PF e anula
questões do Enem após
estudante antecipar ite...

InfoMoney

Últimas Notícias

Mercados

Onde Investir

Política

Economia

Mundo

Business

Advisor

Trader

Minhas Finanças

Brasil

Consumo

Esportes

Carreira

Saúde

Colunistas

Aprenda

REJEITAR COOKIES

ACEITAR COOKIES

Conteúdos	Ebooks
Planilhas e Calculadoras	Perfis
Cursos	

Multimídia	
WhatsApp	Podcasts
Vídeos	Web Stories

Veja mais	
Fazer login	Política de cookies
Quem somos	Preferências de Cookies
Anuncie	Fale conosco
Política de privacidade	

25



© 2000-2025 InfoMoney. Todos os direitos reservados.

O InfoMoney preza a qualidade da informação e atesta a apuração de todo o conteúdo produzido por sua equipe, ressaltando, no entanto, que não faz qualquer tipo de recomendação de investimento, não se responsabilizando por perdas, danos (diretos, indiretos e incidentais), custos e lucros cessantes.

IMPORTANTE: O portal www.infomoney.com.br (o "Portal") é de propriedade da Infostocks Informações e Sistemas Ltda. (CNPJ/MF nº 03.082.929/0001-03) ("Infostocks"), sociedade controlada, indiretamente, pela XP Controle Participações S/A (CNPJ/MF nº 09.163.677/0001-15), sociedade holding que controla as empresas do XP Inc. O XP Inc tem em sua composição empresas que exercem atividades de: corretoras de valores mobiliários, banco, seguradora, corretora de seguros, análise de investimentos de valores mobiliários, gestoras de recursos de terceiros. Apesar de as Sociedades XP estarem sob controle comum, os executivos responsáveis pela Infostocks são totalmente independentes e as notícias, matérias e opiniões veiculadas no Portal não são, sob qualquer aspecto, direcionadas e/ou influenciadas por relatórios de análise produzidos por áreas técnicas das empresas do XP Inc, nem por decisões comerciais e de negócio de tais sociedades, sendo produzidos de acordo com o juízo de valor e as convicções próprias da equipe interna da Infostocks.

REJEITAR COOKIES

ACEITAR COOKIES