

Arnaldo Luis Lixandrão

Advogado

Rua Cacilda Becker, 52 – Apto. 01 – Jd. S. Lourenço – Amparo – SP – CEP 13904-151
Tel. (19) 3807-7423**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMPARO-SP.***Proc. nº 0000649-50.2010.8.26.0022*

Diz o **CONDOMÍNIO FAZENDA VILA NAZARETH**, através de seu advogado, pelos autos da **Ação de Cobrança, em fase de Execução de Sentença**, que promove contra o **Espólio JOSÉ MARIA SIQUEIRA DE BARROS**, representado por seus filhos, que é a presente para, respeitosamente, requerer a juntada das avaliações das vivendas penhoradas, a saber:

VIVENDA 179

Corretor Elie Kassouf:	R\$-126.378,00-
Corretora Camila Oliveira:	R\$-122.867,85-
Corretora Luana de Oliveira:	<u>R\$-112.336,00-</u>
Total:	R\$-361.581,85-

Média: $R\$-361.581,85 : 03 = R\$-120.527,28.$

VIVENDA 180

Corretor Elie Kassouf:	R\$-100.771,00-
Corretora Camila Oliveira:	R\$-110.218,50-
Corretora Luana de Oliveira:	<u>R\$-100.771,20-</u>
Total:	R\$-311.760,70-

Média: $R\$-311.666,67 : 03 = R\$-103.920,23.$

Termos em que, requerendo o prazo suplementar de 10 dias para apresentar a planilha de cálculos atualizada, J. aos autos,

P. Deferimento.

Amparo, 19 de maio de 2025.

ARNALDO LUIS LIXANDRÃO
OAB/SP 86.501



Administração de Bens Ltda.

Rua Marechal Deodoro, 292 - Centro - Amparo/SP

CNPJ nº 59.026.641/0001-68 / Inscr. Mun. nº 07.026

Tel (19) 3807-2424 / (19) 9-9711-4496

Amparo, 17 de abril de 2.025

AVALIAÇÃO COM ANÁLISE MERCADOLÓGICA PARA VENDA, DE UM LOTE DE TERRENO SEM BENFEITORIAS, ÁREA TOTAL DE 7.021,02M2 – CONDOMÍNIO VILA NAZARETH - ESTRADA MUNICIPAL 2 - LOTE 179 (CENTO E SETENTA E NOVE) – ALAMEDA 'J' ESQUINA - BAIRRO SERTÃOZINHO - AMPARO – SP;

Em atenção à solicitação, a qual mereceu nossa atenção, servimo-nos da presente para informar acerca do valor atual mercadológico para venda do lote de terreno em epígrafe, localizado no Condomínio Vila Nazareth, Estrada Municipal 2 - lote 179 (Cento e setenta e nove), Rodovia Sp 95 Km 06 Amparo B Pt, S/N - Sertãozinho, Amparo - SP | 13903-050 - com a área total de **7.021,02 m2**, Sertãozinho – Amparo - SP;

Observação importante:- Conforme o projeto inicial do loteamento, ainda pendente de regularização e, após realizadas novas adequações, o número do respectivo lote que antes era o número 09 (nove), passou a ser identificado atualmente com o número 179 (cento e setenta e nove), de acordo com a informação cadastral obtida junto a administração do próprio condomínio.

Tomando-se por alicerce a exposição, já considerando os recuos previstos em Leis, como margens de rios, córregos e nascentes, topografia, localização, formato, testada, extensão, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos executados no local, seu tipo, fins de utilização e elementos comparativos com a mesma finalidade que estejam disponíveis para venda ou que foram vendidos nas imediações;

Analisando todas estas variáveis, presumimos que o valor da presente avaliação, nas condições em que se encontra o mercado atual, é de **R\$ 126.378,00 (Cento e vinte seis mil, trezentos e setenta e oito reais) ou seja em torno de R\$ 18,00 (dezoito reais)**, por metro quadrado, valor este que pode sofrer uma variação para mais ou para menos na razão de 10% (dez por cento) frente uma negociação.

Esta avaliação é válida por 90 (noventa) dias.

Tendo dado cumprimento à missão que me foi confiada, subscrevo a presente avaliação, para todos os fins e efeitos de direito, coloco-me, como o Corretor responsável, disponível para quem quer que seja em outras informações e esclarecimentos que eventualmente possam ser solicitados.

Encontramo-nos a disposição, em nosso escritório, para quaisquer outros esclarecimentos.

Atenciosamente.

Elie Kassouf
Corretor de Imóveis
CRECI - 65.868
Tel: (19) 99711-4496

KS. Administração de Bens Ltda - Elie Kassouf – Corretor de Imóveis - CRECI Nº 65.868

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Neste parecer de avaliação, desenvolvido com maior imparcialidade possível, com o objetivo final de obter o justo valor do bem, considerando as características gerais do imóvel a seguir parcialmente descrito, para fins de comprovação do valor de mercado.

SOLICITANTE



CONDOMÍNIO FAZENDA VILA NAZARETH

CNPJ: 54.129.515/0001-15

E-mail: condfazendavnazareth@hotmail.com

Tel.: (11) 94232-8963

DADOS DO IMÓVEL

- **ENDEREÇO:** Unidade 179 localizado na Alameda "J" no Condomínio Fazenda Vila Nazareth, localizado na Rua Hermelindo Rodrigues Bueno, s/n, Tuiuti - SP, 12930-000, Bairro: Pantano, CEP: 12930-000, Tuiuti - SP (ÁREA RURAL).

IMÓVEL: Lote Terreno Denominado Unidade 179 da localizado na Alameda "J" com área total de 7.021,02m².

IMAGEM 1



IMAGEM 2



IMAGEM 3



IMAGEM 4





Todas as imagens acima foram fotografadas no local do imóvel na data de visita 23/04/2025.

Os parâmetros para elaboração da avaliação, foram considerados varios fatores que geraram o preço final sugerido, tais como, região, localização, topografia, arborização, estado de conservação, acesso, além Informações verbais colhidas nas proximidades de imóveis que estão ou foram oferecidos à venda.

CONCLUSÃO DO PREÇO

O PREÇO sugerido para venda do imóvel acima parcialmente descrito caracterizado está expresso abaixo, na quantia de:

R\$ 122.867,85
(cento e vinte e dois mil e oitocentos e sessenta e sete reais e oitenta e cinco centavos)

Sendo que, no preço sugerido o valor do metro quadrado é equivalente á R\$17,50 cada metro quadrado.

O presente laudo consiste em apresentar a análise da avaliação realizada para a definição de preço de mercado do imóvel descrito no presente laudo concluído pela corretora de imóveis CAMILA DE OLIVEIRA, com cadastro no CRECI/SP Nº 220396-F, que considerando todos os parâmetros utilizados para esta avaliação o preço pode sofrer variações de 10% a 20% do valor total crescente ou decrescente, conforme negociação.

fls. 652

Atenciosamente.

Amparo, 24 de Abril de 2025.



**CORRETOR
CAMILA OLIVEIRA
CRECI: 220396-F**

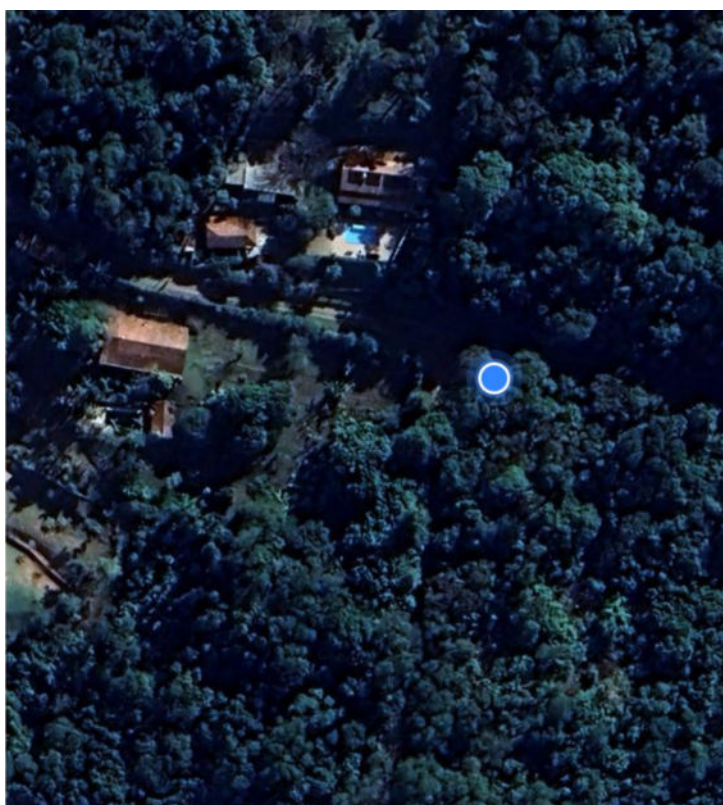
LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Este relatório foi elaborado com total isenção, com o propósito de estimar, de forma justa e fundamentada, o valor de mercado do imóvel em questão. A avaliação considera suas principais características físicas e funcionais, descritas a seguir, e tem como objetivo fornecer subsídios técnicos que possam embasar decisões

FOTOS DO LOCAL ATUALIZADA







Este laudo tem por objetivo apresentar a avaliação técnica do valor de mercado do imóvel localizado em **CONDOMÍNIO FAZENDA VILA NAZARETH** Unidade **179** localizado na Alameda "J", localizado na Rua Hermelindo Rodrigues Bueno, s/n, Tuiuti - SP

IMÓVEL: Lote Terreno Denominado Unidade 179 da localizado na Alameda "J" com área total de 7.021,02m².

VALOR PATRIMONIAL

O valor estimado de R\$16,00 o M2 totalizando R\$112.336,00 (cento e doze trezentos e trinta e seis mil reais)

A presente avaliação tem como finalidade estimar, de forma técnica, imparcial e fundamentada, o valor de mercado do imóvel objeto deste laudo, consistente em terreno urbano não edificado, situado no Condomínio Villa Nazareth, município de Tuiuti, Estado de São Paulo. A determinação do valor considera as características físicas do bem, sua localização, infraestrutura disponível, além da análise comparativa com imóveis similares na mesma região, conforme as diretrizes estabelecidas pelas normas da ABNT NBR 14.653. Esta avaliação poderá ser utilizada para fins de [alienação, aquisição, garantia, regularização ou instrução de processos administrativos e/ou judiciais], conforme necessidade do(s) solicitante(s).

O valor de mercado estimado para o imóvel objeto deste laudo é uma estimativa baseada nas condições atuais do mercado imobiliário, nas características específicas do bem e na análise comparativa com imóveis semelhantes. No entanto, as condições do mercado podem sofrer alterações no curto prazo, podendo o valor do imóvel variar em até **10% a 15%** para mais ou para menos, dependendo de fatores como flutuação econômica, modificações na infraestrutura da região ou outras circunstâncias externas que possam impactar sua avaliação. A presente variação deve ser considerada como uma margem de segurança, sendo recomendada a reavaliação do imóvel caso ocorram mudanças significativas em seu contexto.

A avaliação do imóvel foi realizada por LUANA DE OLIVEIRA , corretora de imóveis CRECI 135862 devidamente inscrita no **CNAI sob o número 033846**, que se responsabiliza pela precisão das informações técnicas e pela veracidade dos dados apresentados neste laudo de avaliação

Amparo 29 de Abril de 2025.

A handwritten signature in blue ink that reads "Luana de Oliveira". The signature is written in a cursive, flowing style.



Administração de Bens Ltda.

Rua Marechal Deodoro, 292 - Centro - Amparo/SP

CNPJ nº 59.026.641/0001-68 / Inscr. Mun. nº 07.026

Tel (19) 3807-2424 / (19) 9-9711-4496

Amparo, 17 de abril de 2.025

AVALIAÇÃO COM ANÁLISE MERCADOLÓGICA PARA VENDA, DE UM LOTE DE TERRENO SEM BENFEITORIAS, ÁREA TOTAL DE 6.298,20M2 – CONDOMÍNIO VILA NAZARETH - ESTRADA MUNICIPAL 2 - LOTE 180 (CENTO E OITENTA) – ALAMEDA J - BAIRRO SERTÃOZINHO - AMPARO – SP;

Em atenção à solicitação, a qual mereceu nossa atenção, servimo-nos da presente para informar acerca do valor atual mercadológico para venda do lote de terreno em epígrafe, localizado no Condomínio Vila Nazareth, Estrada Municipal 2 - lote 180 (Cento e oitenta), Rodovia Sp 95 Km 06 Amparo B Pt, S/N - Sertãozinho, Amparo - SP | 13903-050 - com a área total de **6.298,20 m2**, Sertãozinho – Amparo - SP;

Observação importante:- Conforme o projeto inicial do loteamento, ainda pendente de regularização e, após realizadas novas adequações, o número do respectivo lote que antes era o número 08 (oito), passou a ser identificado atualmente com o número 180 (cento e oitenta), de acordo com a informação cadastral obtida junto a administração do próprio condomínio.

Tomando-se por alicerce a exposição, já considerando os recuos previstos em Leis, como margens de rios, córregos e nascentes, topografia, localização, formato, testada, extensão, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos executados no local, seu tipo, fins de utilização e elementos comparativos com a mesma finalidade que estejam disponíveis para venda ou que foram vendidos nas imediações;

Analisando todas estas variáveis, presumimos que o valor da presente avaliação, nas condições em que se encontra o mercado atual, é de **R\$ 100.771,00 (Cem mil, setecentos e setenta e hum mil reais) ou seja em torno de R\$ 16,00 (dezesseis reais), por metro quadrado**, valor este que pode sofrer uma variação para mais ou para menos na razão de 10% (dez por cento) frente uma negociação.

Esta avaliação é válida por 90 (noventa) dias.

Tendo dado cumprimento à missão que me foi confiada, subscrevo a presente avaliação, para todos os fins e efeitos de direito, coloco-me, como o Corretor responsável, disponível para quem quer que seja em outras informações e esclarecimentos que eventualmente possam ser solicitados.

Encontramo-nos a disposição, em nosso escritório, para quaisquer outros esclarecimentos.

Atenciosamente.

Elie Kassouf
Corretor de imóveis
CRECI - 65.868
Tel: (19) 99711-4496

KS. Administração de Bens Ltda - Elie Kassouf – Corretor de Imóveis - CRECI Nº 65.868

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Neste parecer de avaliação, desenvolvido com maior imparcialidade possível, com o objetivo final de obter o justo valor do bem, considerando as características gerais do imóvel a seguir parcialmente descrito, para fins de comprovação do valor de mercado.

SOLICITANTE



CONDOMÍNIO FAZENDA VILA NAZARETH

CNPJ: 54.129.515/0001-15

E-mail: condfazendavnazareth@hotmail.com

Tel.: (11) 94232-8963

DADOS DO IMÓVEL

- **ENDEREÇO:** Unidade 180 localizado na Alameda "J" no Condomínio Fazenda Vila Nazareth, localizado na Rua Hermelindo Rodrigues Bueno, s/n, Tuiuti - SP, 12930-000, Bairro: Pantano, CEP: 12930-000, Tuiuti - SP (ÁREA RURAL).

IMÓVEL: Lote Terreno Denominado Unidade 180 da localizado na Alameda "J" com área total de 6.298,20,m².

IMAGEM 1



IMAGEM 2



IMAGEM 3



IMAGEM 4



Todas as imagens acima foram fotografadas no local do imóvel na data de visita 23/04/2025.

Os parâmetros para elaboração da avaliação, foram considerados varios fatores que geraram o preço final sugerido, tais como, região, localização, topografia, arborização, estado de conservação, acesso, além Informações verbais colhidas nas proximidades de imóveis que estão ou foram oferecidos à venda.

CONCLUSÃO DO PREÇO

O PREÇO sugerido para venda do imóvel acima parcialmente descrito caracterizado está expresso abaixo, na quantia de:

R\$ 110.218,50
(cento e dez mil e duzentos e dezoito reais e
cinquenta centavos)

Sendo que, no preço sugerido o valor do metro quadrado é equivalente á R\$17,50 cada metro quadrado.

O presente laudo consiste em apresentar a analise da avaliação realizada para a definição de preço de mercado do imóvel descrito no presente laudo concluído pela corretora de imóveis CAMILA DE OLIVEIRA, com cadastro no CRECI/SP Nº 220396-F, que considerando todos os parâmentros utilizados para esta avaliação o preço pode sofrer variações de 10% a 15% do valor total crescente ou decrescente, conforme negociação.

Amparo, 24 de Abril de 2025.


CORRETOR
CAMILA OLIVEIRA
CRECI: 220396-F

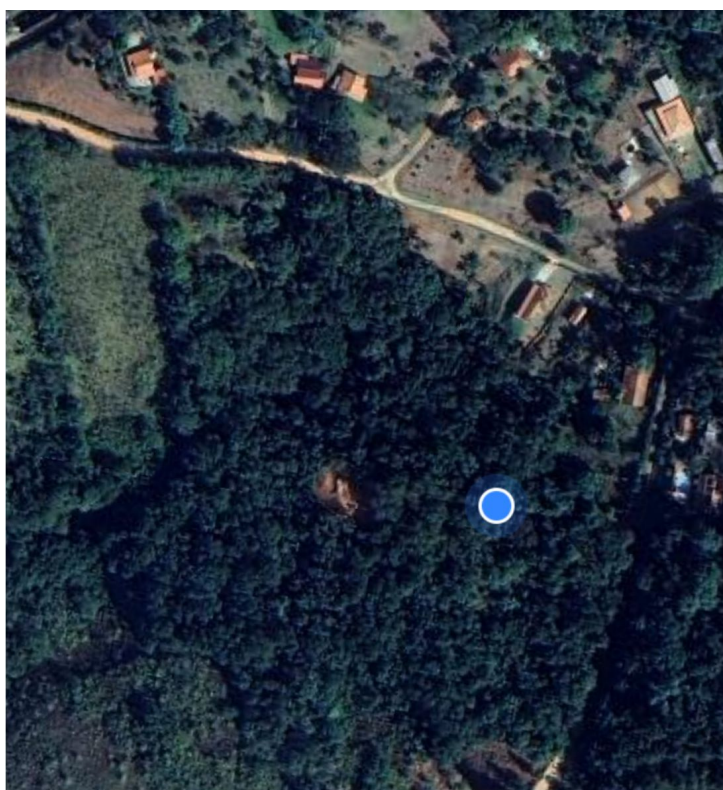
LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Este relatório foi elaborado com total isenção, com o propósito de estimar, de forma justa e fundamentada, o valor de mercado do imóvel em questão. A avaliação considera suas principais características físicas e funcionais, descritas a seguir, e tem como objetivo fornecer subsídios técnicos que possam embasar decisões

FOTOS DO LOCAL ATUALIZADA







Este laudo tem por objetivo apresentar a avaliação técnica do valor de mercado do imóvel localizado em **CONDOMÍNIO FAZENDA VILA NAZARETH Unidade 180 localizado na Alameda "J"** no localizado na Rua Hermelindo Rodrigues Bueno, s/n, Tuiuti - SP, 12930-000

IMÓVEL: Lote Terreno Denominado Unidade 180 da localizado na Alameda "J" com área total de 6.298,20,m². .

VALOR PATRIMONIAL

O valor estimado de R\$16,00 o M2 totalizando R\$100.771,20 (Cem mil setecentos e setenta e um e vinte)

A presente avaliação tem como finalidade estimar, de forma técnica, imparcial e fundamentada, o valor de mercado do imóvel objeto deste laudo, consistente em terreno urbano não edificado, situado no Condomínio Villa Nazareth, município de Tuiuti, Estado de São Paulo. A determinação do valor considera as características físicas do bem, sua localização, infraestrutura disponível, além da análise comparativa com imóveis similares na mesma região, conforme as diretrizes estabelecidas pelas normas da ABNT NBR 14.653. Esta avaliação poderá ser utilizada para fins de [alienação, aquisição, garantia, regularização ou instrução de processos administrativos e/ou judiciais], conforme necessidade do(s) solicitante(s).

O valor de mercado estimado para o imóvel objeto deste laudo é uma estimativa baseada nas condições atuais do mercado imobiliário, nas características específicas do bem e na análise comparativa com imóveis semelhantes. No entanto, as condições do mercado podem sofrer alterações no curto prazo, podendo o valor do imóvel variar em até **10% a 15%** para mais ou para menos, dependendo de fatores como flutuação econômica, modificações na infraestrutura da região ou outras circunstâncias externas que possam impactar sua avaliação. A presente variação deve ser considerada como uma margem de segurança, sendo recomendada a reavaliação do imóvel caso ocorram mudanças significativas em seu contexto.

A avaliação do imóvel foi realizada por LUANA DE OLIVEIRA , corretora de imóveis

CRECI 135862 devidamente inscrita no **CNAI sob o número 033846**, que se responsabiliza pela precisão das informações técnicas e pela veracidade dos dados apresentados neste laudo de avaliação

Amparo 29 de Abril de 2025.

Luana de Oliveira