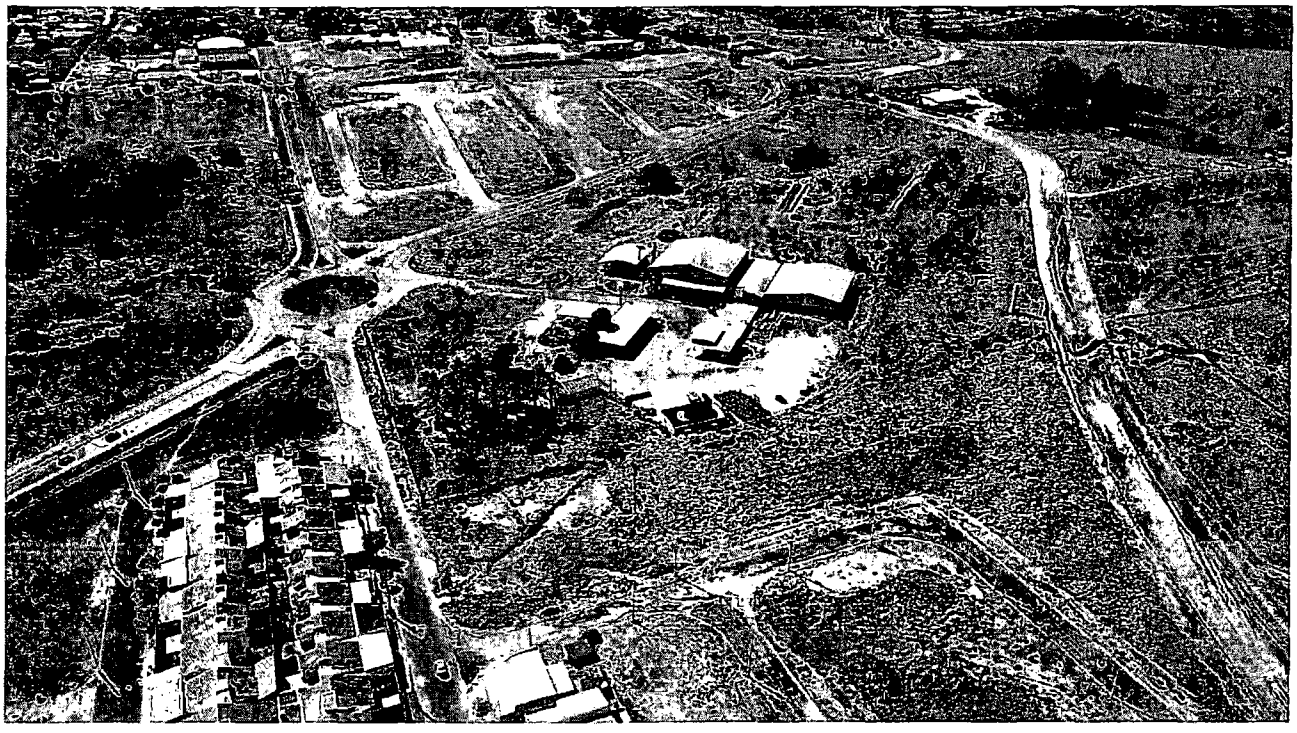
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

PARECER Nº 09/22



Processo nº 0012235-96.2009.8.26.0482
Exequente: VTN Embalagens – Industria e Comercio Ltda.
Executada: ***APITO ALIMENTOS LTDA.***

Elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

CRECI - SP n. 36.628 e CNAI nº 12.686

Telefone – 18 - 9 9771-2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

FINS JUDICIAIS

PARECER 09/22

ÍNDICE

ITEM	TÓPICOS	PAG
1	Requisitante	1
2	Identificação do I.A.	1
3	Endereço do I.A.	2
4	Objetivo	2
5	Número do parecer	3
6	Da competência	3
7	Abreviaturas	3
8	Preliminares/Vistoria	3-4
9	Descrição da área com informações s/desapropriações	4
10	Benfeitorias - descrições com fotos	4-14
11	Características da região onde inserido o I.A. - com fotos	14-17
12	Localização do I.A. - via google/ distância do centro da cidade	17
13	Matrícula do I.A.	18
14	Planilha com elementos pesquisados e observações	19
15	Metodologia aplicada	19
16	Conclusão	20
17	Responsável pelo parecer	20

Processo nº 0012235-96.2009.8.26.0482
Exequente: VTN Embalagens – Industria e Comercio Ltda.
Executada: ***APITO ALIMENTOS LTDA.***

Elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771-2973

e-mail: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente – Sp

Presidente Prudente, 19 de agosto de 2022

Ao
Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Presidente Prudente

Ref.: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo nº 0012235-96.2009.8.26.0482
Exequente: VTN Embalagens – Industria e Comercio Ltda.
Executada: ***APITO ALIMENTOS LTDA.***

Por meio deste, com base nas resoluções e atos normativos do COFECI, bem como dos preceitos da ABNT – NBR 14653, respeitosamente apresento a Vossa Excelência, o parecer técnico com opinião de valor de mercado do imóvel localizado na rua Fernando Cachefo, Cidade de Anhumas, desta Comarca conforme determinação judicial.

O trabalho foi elaborado com as informações disponíveis em diversos sites de imobiliárias, pesquisa na região e consulta com corretor de imóveis desta cidade.

Pede respeitosamente que sejam arbitrados os honorários definitivos.

Aproveito a oportunidade para me colocar à disposição a fim de dirimir quaisquer dúvidas que eventualmente surgirem.

CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
RG nº 8.392.876-Sp
CRECI-SP nº 36.628 / CNAI nº12.686

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

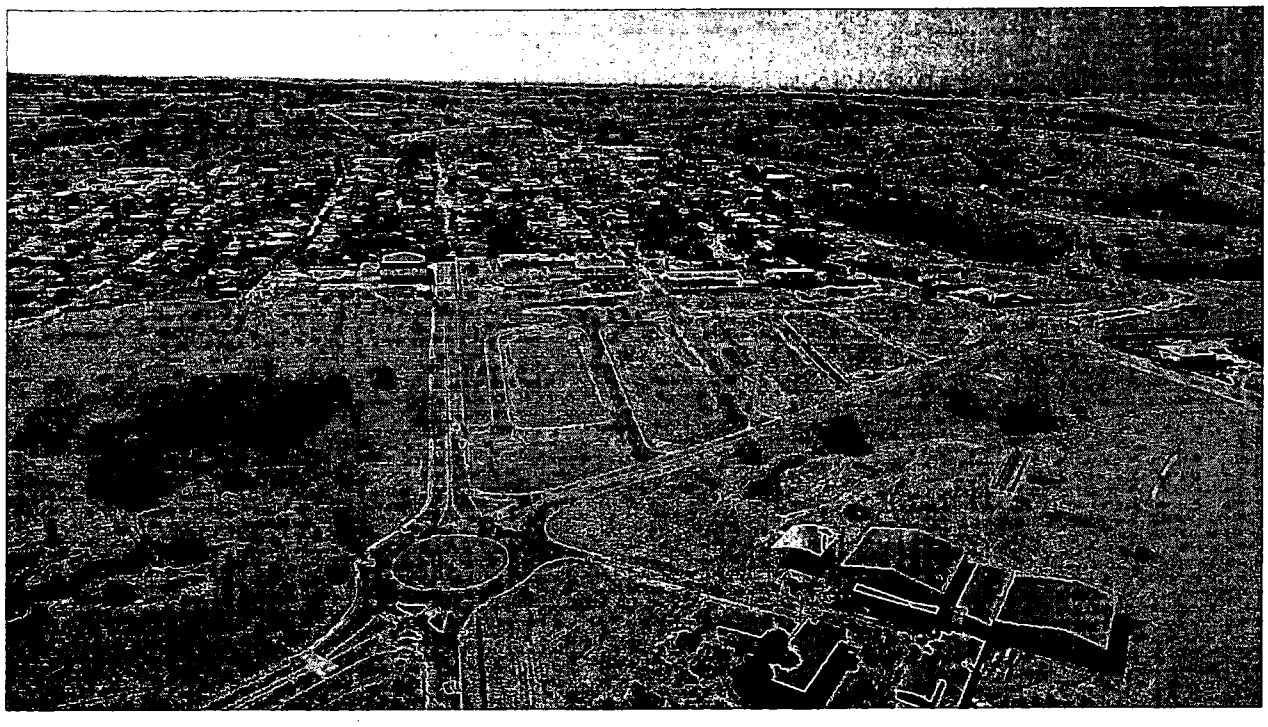
(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

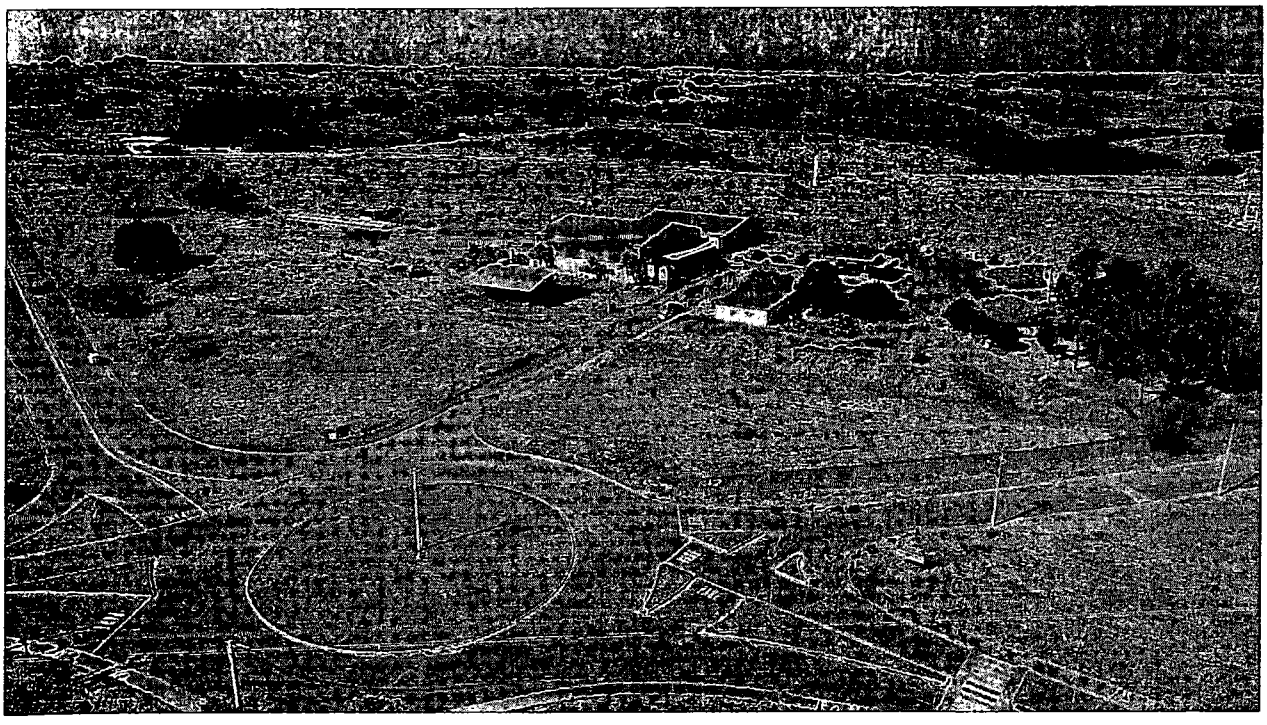
AVALIAÇÃO JUDICIAL

1 – REQUISITANTE

MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Presidente Prudente, nos autos de execução de título extrajudicial - duplicata, processo nº 0012235-96.2009.8.26.0482 que tem como exequente: VTN Embalagens – Industria e Comercio Ltda. e executada: ***APITO ALIMENTOS LTDA.***

2 – IDENTIFICAÇÃO DO I.A.





Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

3 – ENDEREÇO DO I.A.

Rua Fernando Cachefo/Estrada que interliga o município de Anhumas ao de Pirapozinho, numa distância de 750 metros da Igreja Matriz de Anhumas.

4 – OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação do imóvel (terreno e benfeitorias) de propriedade da executada, por determinação judicial e que está penhorado nos autos conforme termo de fls. 1.958

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
2ª VARA CÍVEL
Av. Coronel José Soares Marcondes, 2201, ., Vila Euclides - CEP 19013-050, Fone: (18) 3221-3144, Presidente Prudente-SP - E-mail: prudente2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

1958

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: **0012235-96.2009.8.26.0482**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Duplicata**
Exequente: **VTN Embalagens - Indústria e Comercio Ltda**
Executado: **Apito Alimentos Ltda Epp**

Em Presidente Prudente, aos 03 de abril de 2019, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro de Presidente Prudente, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns) de propriedade da executada: "Um lote de terras com área de dois alqueires, ou seja, 4,84 hectares, iguais a 48.400 metros quadrados, situados na Fazenda Anhumas, no município de Anhumas, desta comarca, dentro das divisas e confrontações seguintes: de um lado, divide com Vicente José; de outro divide com Caetano Gervazoni, sucessor de João Luiz Ferreira; nas cabeceiras com Paulo Cavalieri, pela estrada de rodagem Anhumas-Porto Lupionópolis e finalmente nos fundos com Irmãos Seregheti, sucessor de João Sperandio, cadastrado no INCRA sob nº 626.031.000.990-7", objeto da matrícula 19.202 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o representante legal da executada Sr. Gervásio Marrafon, CPF 017.609.132-63. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado. Eu, Marta Regina Moretti Pepato, Escrevente Técnico Judiciário, digitei. Eu, Gilson Queiroz Rodrigues, Gestor, subscrevo e assino

...nte por GILSON QUEIROZ RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo ...OD

Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

5 – Nº DO PARECER

09/2022

6 – DA COMPETÊNCIA

6.1 – DA LEI FEDERAL 6.530/78

"Artigo 1º - o exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional é regido pelo disposto na Lei Federal n. 6.530/78".

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei Federal n. 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978) a seguir transcrito:

"Artigo 3º- compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "opinar quanto à comercialização e ou locação imobiliária".

Atende ainda o presente trabalho às resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957 de 22 de maio de 2006, publicada no diário oficial da união aos 26/06/2006 e n.º 1.066 de 22 de novembro de 2.007, publicada no diário oficial da união aos 29 de novembro de 2.007, as quais dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM) bem como trazem a regulamentação de como concluir este trabalho.

6.2 – DA ABNT/NBR 14.653

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral ***"avaliação de bens"***.

Parte 1 – Procedimentos gerais,
Parte 2 – Imóveis urbanos;
Parte 3 – Imóveis rurais;
Parte 4 – Empreendimentos;
Parte 5 – Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
Parte 6 – Recursos naturais e ambientais e
Parte 7 – Patrimônio histórico.

A primeira parte da NBR 14.653 norteia o trabalho de avaliação, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

7 – ABREVIATURAS

IA – Imóvel avaliando
CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
ART. – Artigo
ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
NBR – Normas Brasileiras
M² - metro quadrado
ZU – Zona Urbana/Urbanizável
ZR – Zona Rural

8 – PRELIMINARES / VISTORIA

8.1 – OBJETIVO

Constitui objeto deste parecer, por determinação judicial, a opinião de valor do imóvel localizado no endereço constante do item 3.

8.2 – MATRÍCULA

O imóvel está matriculado sob nº 19.202 no 1º Oficial de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Presidente Prudente e como consta da matrícula cadastrado no INCRA sobre nº 626.031.000.990-7.

Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone - (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

8.3 – VISTORIA

Dia 12 de agosto de 2.022 às 10.00 horas, tendo o trabalho se prolongado até as 12.00 horas. Presente a Sra. Paula Scatolon funcionária da executada que franqueou a entrada no prédio a fim de que fosse realizada a vistoria.

9 – DESCRIÇÃO DA ÁREA

Como consta da matrícula trata-se de um lote de terras, com área de 2 (dois) alqueires, ou sejam 4,84 hectares, iguais a 48.400 metros quadrados, situado na Fazenda Anhumas, no distrito e município de Anhumas, desta comarca, dentro das divisas e confrontações seguintes: de um lado divide com Vicente José, de outro lado divide com Caetano Gervazoni, sucessor de João Luiz Ferreira; nas cabeceiras com Paulo Cavalieri, pela estrada de rodagem Anhumas-Porto Lupionópolis e finalmente nos fundos com Irmãos Seregheti, sucessor de João Sperandio. Cadastrado no Incra sob n. 626.031.000.990-7 – área total: 4,8 ha – fração min. parc. 0,0 há – microfilme 73.000.067.01548-98 – mod. fiscal: 24,0 – n. módulos fiscais: 0,20, conforme certificado de cadastro 1987, em nome de Antonio Pedro de Andrade. Conforme R5 de 07/01/1999 referido imóvel foi adquirido pela firma APITO ALIMENTOS LTDA por escritura pública lavrada aos 22 de dezembro de 1.998, lavrada no livro 29, fls. 56 a 59 do Tabelião de Notas do município de Anhumas-Sp.

9.1 – DESAPROPRIAÇÕES

a) processo n° 4002401-59.2013.8.26.0482 – Vara da Fazenda Pública – Presidente Prudente – área desapropriada de 2.138,35 da frente do I.A. para construção do trevo de saída para Pirapozinho e acesso ao condomínio de casas/outros imóveis.

b) processo n°1002709.34-2022 em trâmite na Vara da Fazenda Pública - Presidente Prudente, - área desapropriada de 1.049,00 (metros quadrados), nos fundos do I.A. a fim de ser feita rua de acesso a um outro condomínio de casas já em andamento.

Assim a área do I.A. conta com 45.212,65 metros quadrados.

10 – BENFEITORIAS EXISTENTES

Por ocasião da vistoria verificou-se a existência de diversas construções que foram averbadas em 2.007 – AV 12 da M. 19.202.

Nestas instalações funcionou uma indústria de conservas (catchup, mostarda, maionese, concentrado de pimenta e outros), a qual pelo que se vê está desativada, cujo maquinário e demais equipamentos não fazem parte da presente avaliação.

10.1 – BARRACÃO N° 1

Industrial de alvenaria, coberto com telhas de zinco, estrutura mista (concreto e metálica) em "V" (vê), duas águas, com 756,00 metros quadrados de construção.

Paredes de tijolos numa altura de 3,00 metros e acima das paredes até a altura do pé direito fechado com o mesmo material da cobertura. Piso em cimento rústico. Bom estado de conservação, sem pintura.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

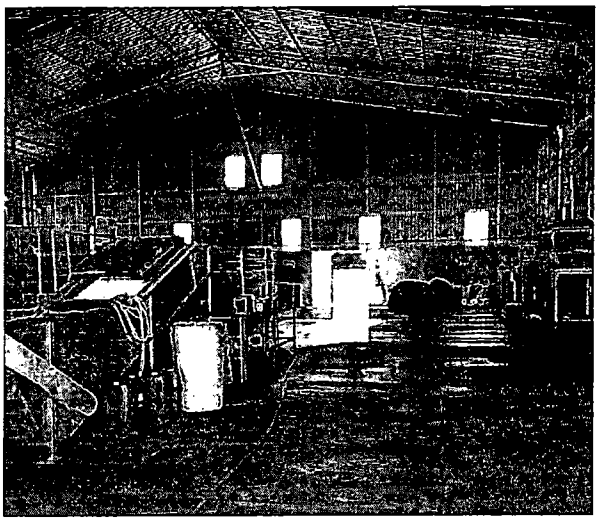
(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Foto área obtida por drone.





10.2 – BARRACÃO N° 2

Industrial, de alvenaria, com 364,00 m2 de área construída, coberto com telhas de zinco, estrutura metálica em arco. Paredes rebocadas e revestidas de azulejo até a altura de 2,10 metros. Piso cerâmico cor claro tamanho 30 x 30 cm em regular estado.

Dentro do barracão foram construídas duas salas que serviram de laboratório com área total de 44 metros quadrados.

A primeira sala é toda em laje com piso cerâmico claro 30 x 30 cm e azulejo branco 10 x 10 cm na altura de 2,10 metros. A segunda sala parte dela é de alvenaria e a outra parte é fechada com divisórias e aberta no teto. Piso revestido de cerâmica tamanho 30 x 30 cm clara. Paredes parte azulejada na altura de 2,10 e parte 1,5 metros.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

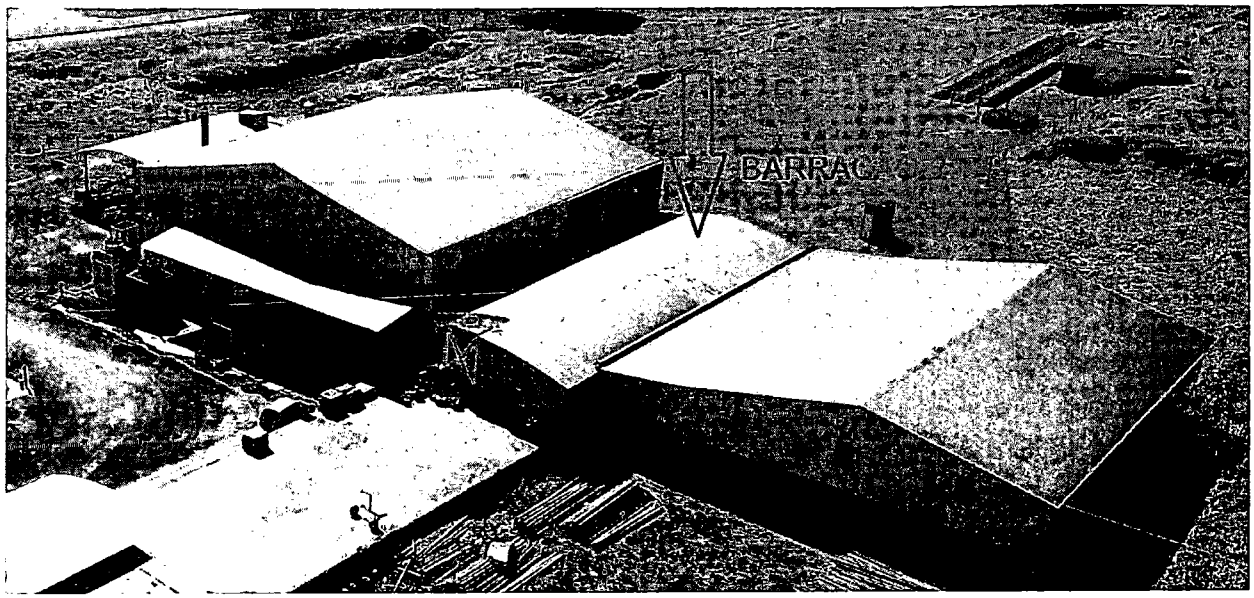
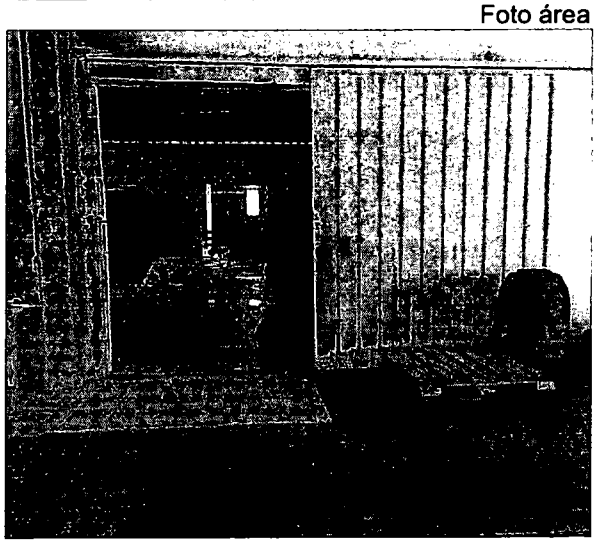
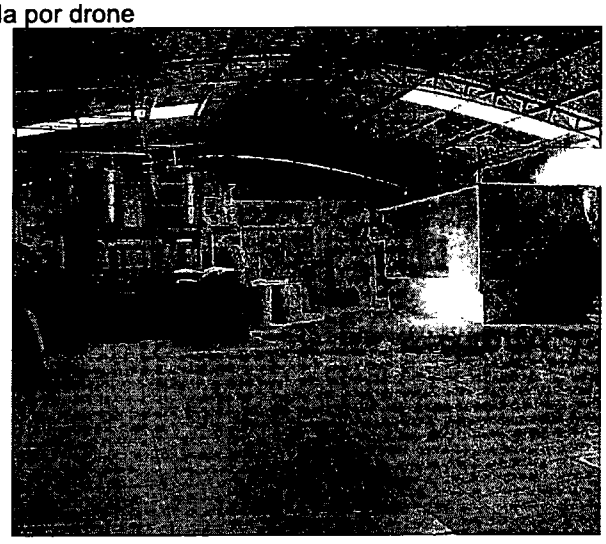
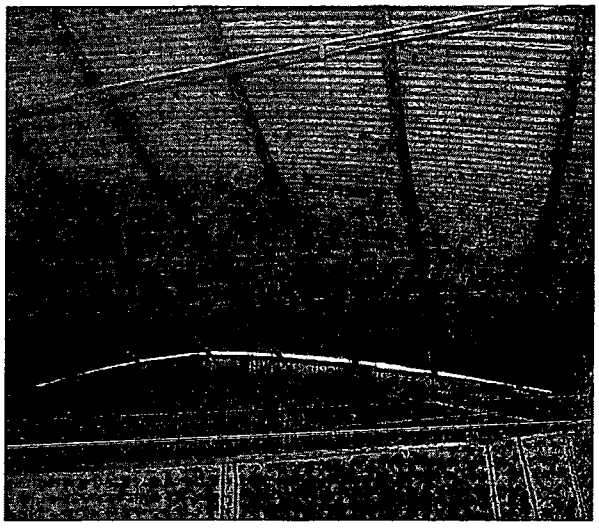


Foto área obtida por drone









Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

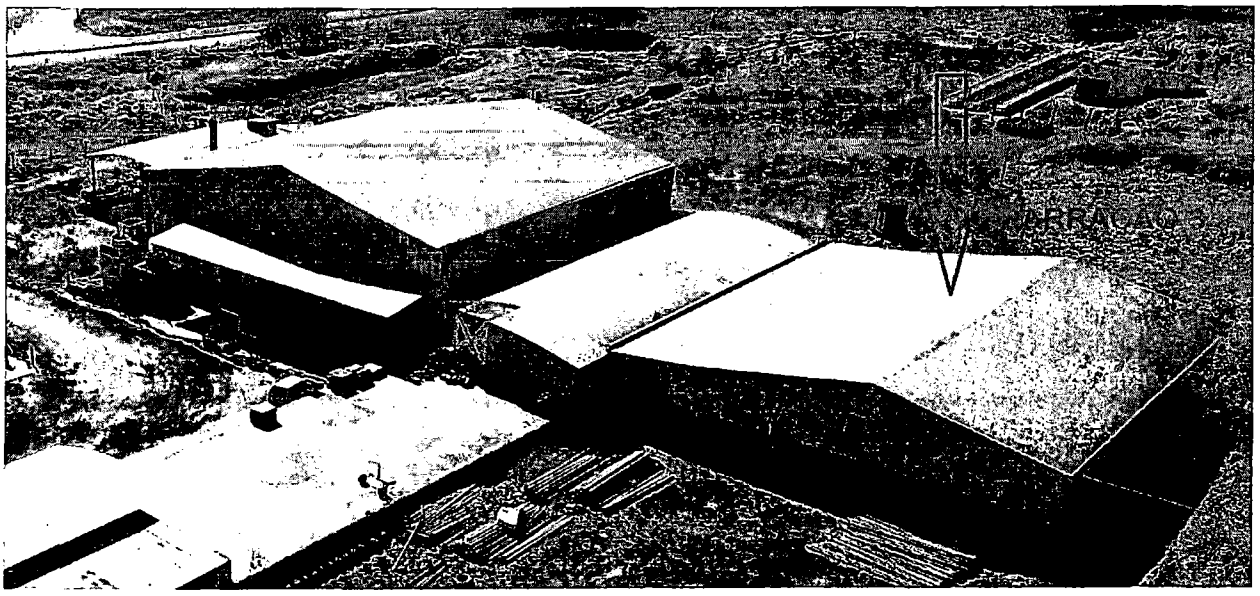
AVALIAÇÃO JUDICIAL

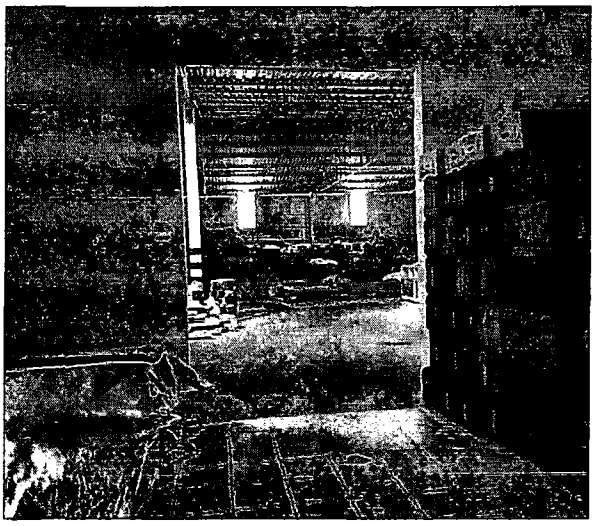
10.3 – BARRACÃO N° 3

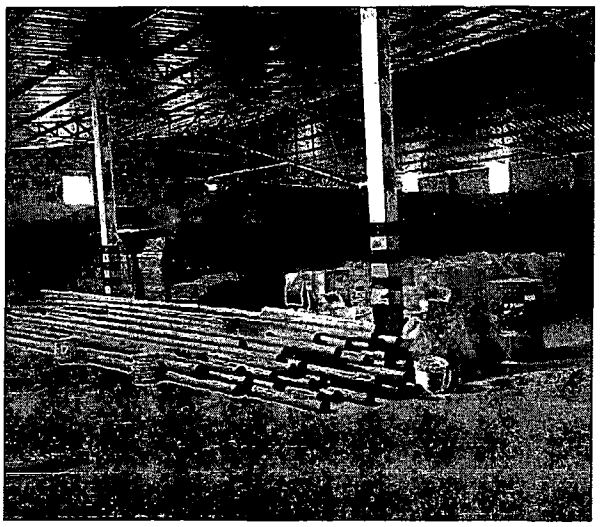
Industrial de alvenaria com 784,00 metros quadrados de construção, sendo a parte de alvenaria até altura de 2,00 metros.

Desta medida até altura da cobertura é fechado em estrutura metálica mesmo material da cobertura que é estrutura metálica coberta com telhas de zinco.

O piso desta unidade é feito em concreto rústico. Bom estado, sem pintura.







Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

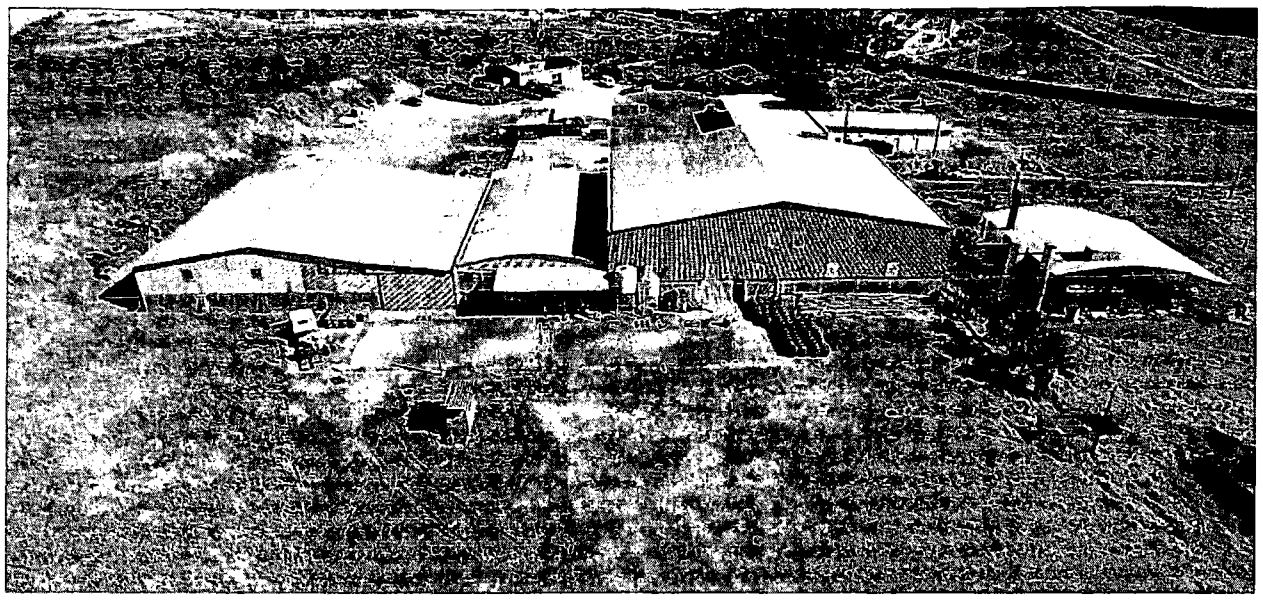
CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

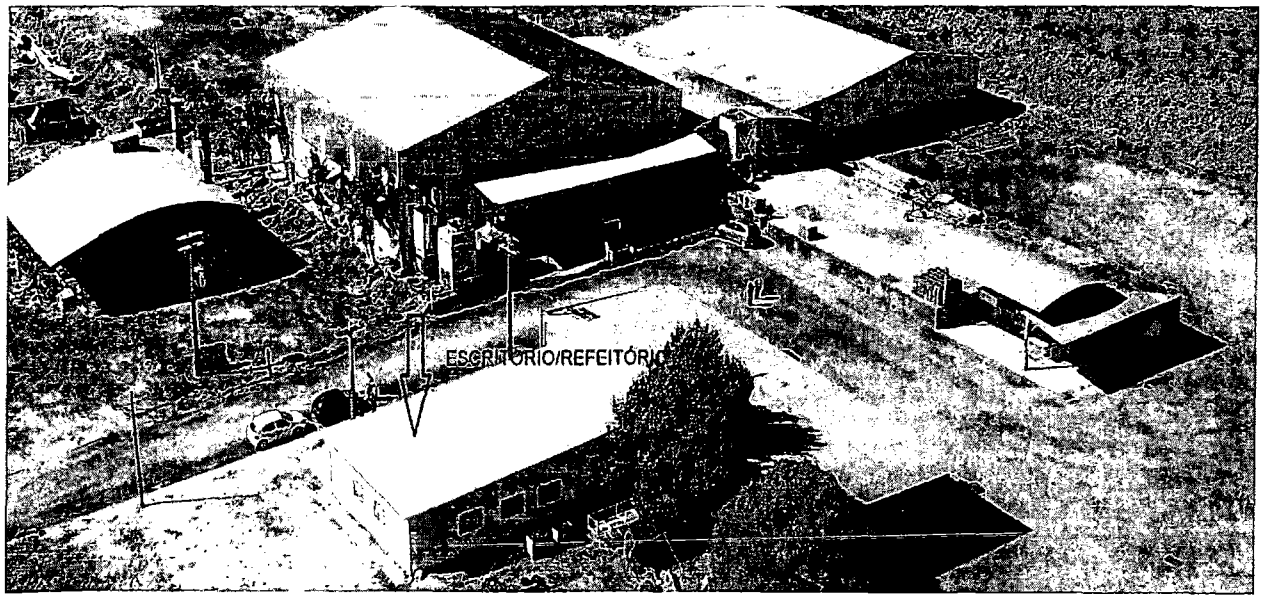


10.4 – ESCRITÓRIO/REFEITÓRIO E BANHEIROS PARA FUNCIONÁRIOS

Prédio de alvenaria coberto com telhas de zinco, estrutura metálica, com 180,00 metros quadrados de construção, forro em pvc no escritório e refeitório e nos demais espaços sem forro.

Piso cerâmico, destinado ao funcionamento de 1 escritório, 1 refeitório e banheiro para funcionários.

Apresenta sinais de infiltração, e alguns trincos nas paredes. Pintura em regular estado.



Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

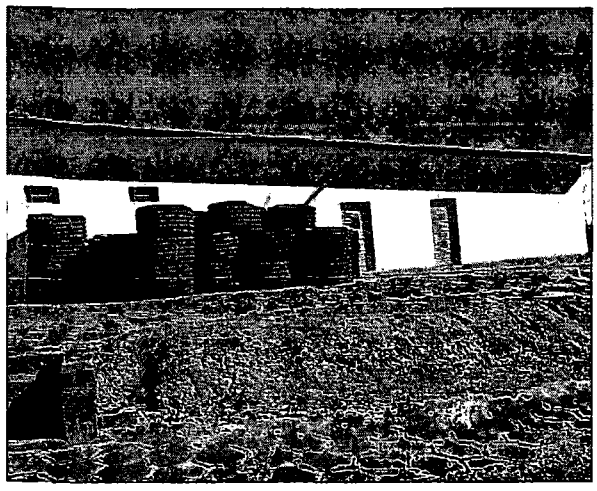
CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

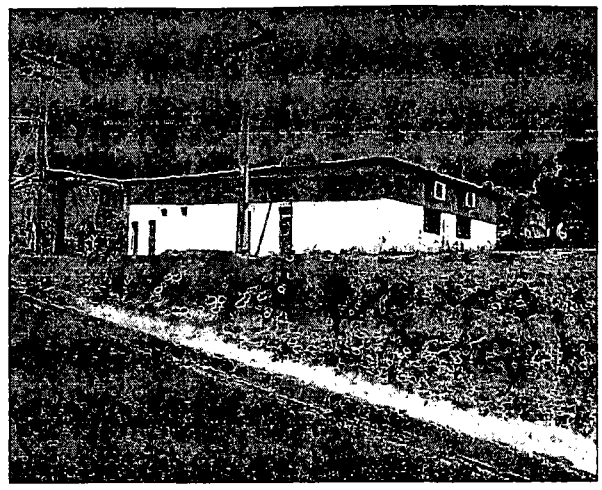
E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

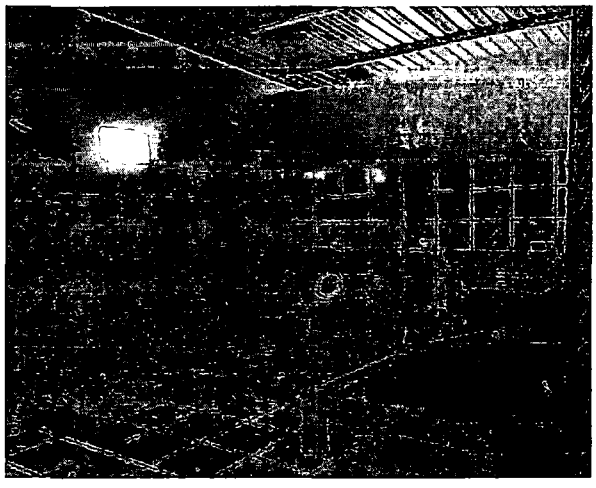
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

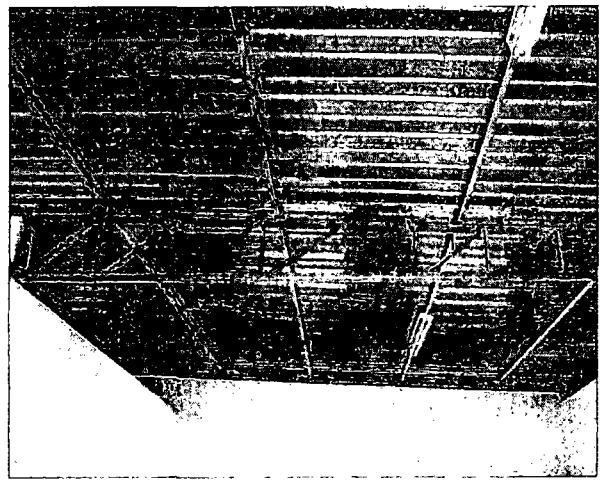
(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL



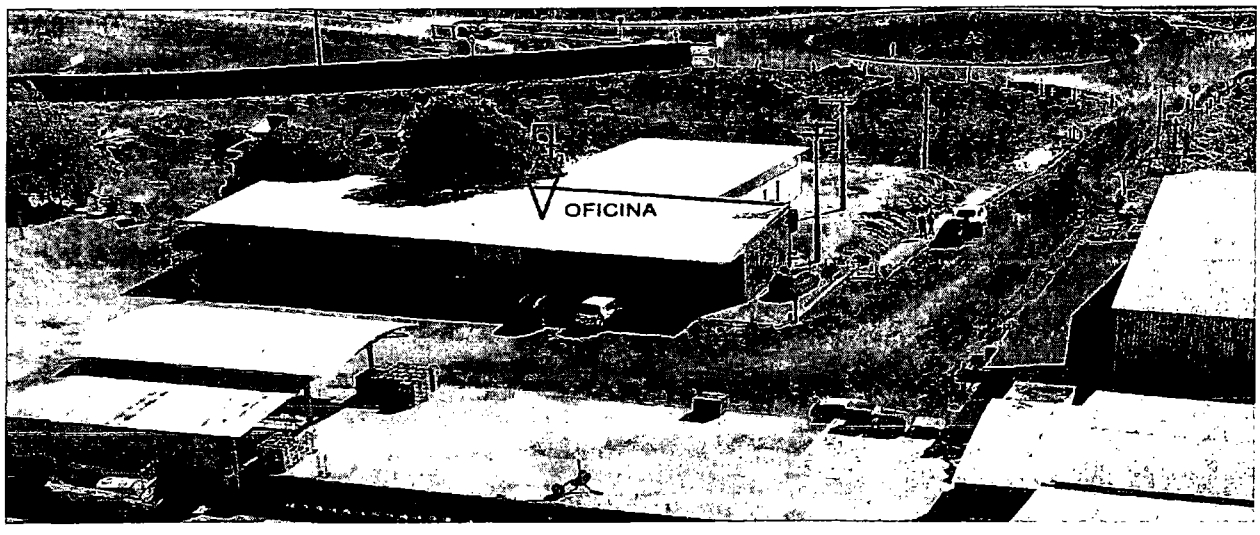






10.5 – OFICINA

Barracão com área total 300,00 metros quadrados. Construído em alvenaria com frente aberta. Cobertura feita em estrutura metálica aparente coberta com telhas de zinco. Esta avança a divisória da parede de alvenaria em 3 metros (avancê).



Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

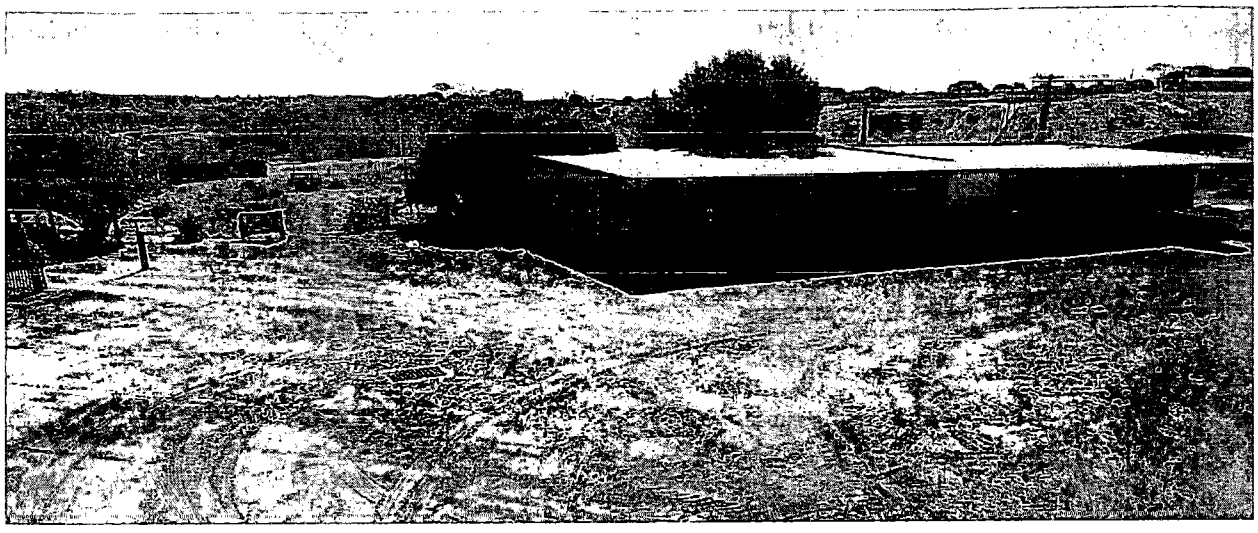
CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

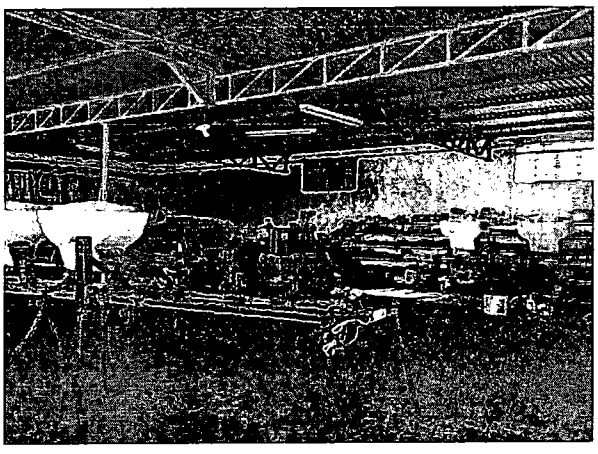
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

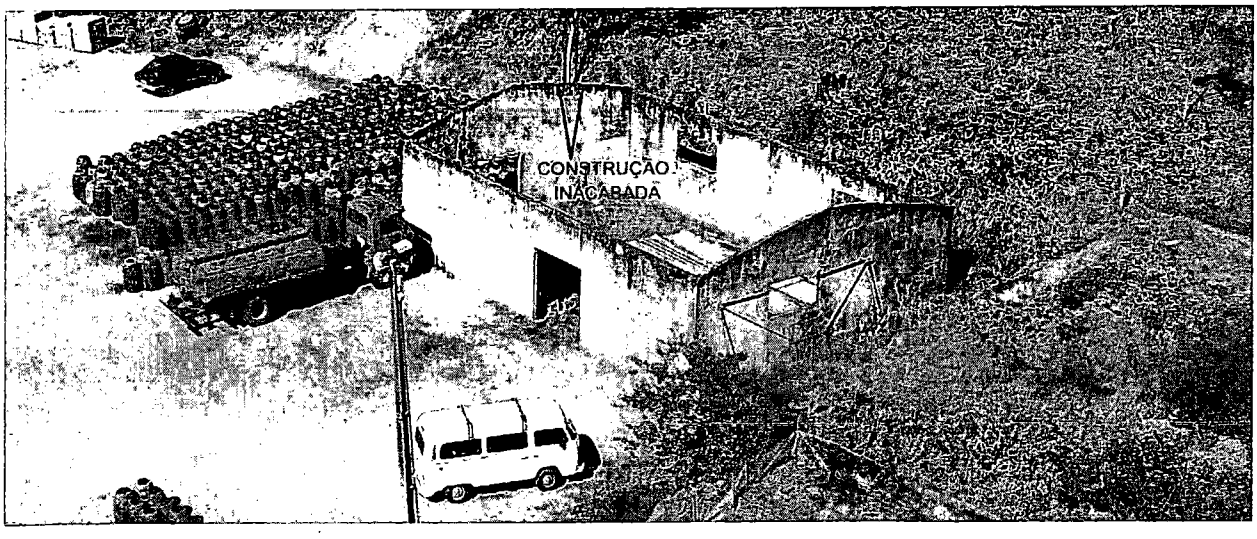






10.6 – CONSTRUÇÃO INACABADA

Construção de alvenaria, com área de 160,00 metros quadrados. Apresenta sómente as paredes erguidas e rebocadas, sem cobertura e sem piso. Regular estado.



Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

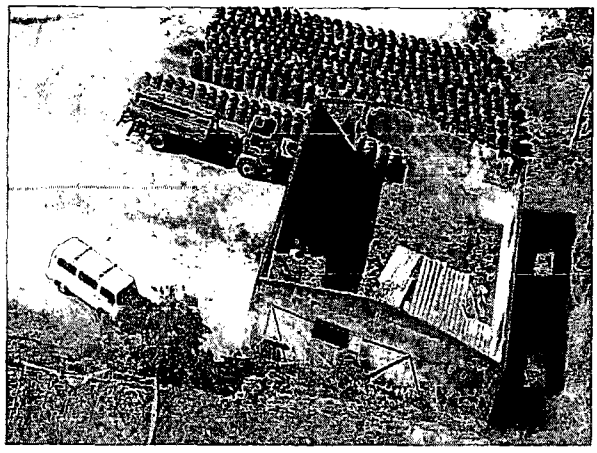
CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

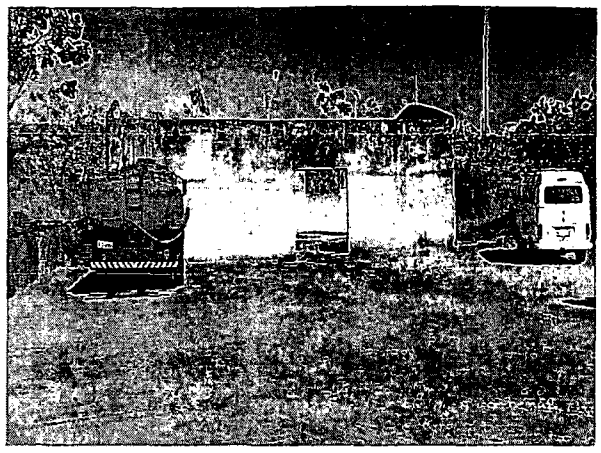
E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

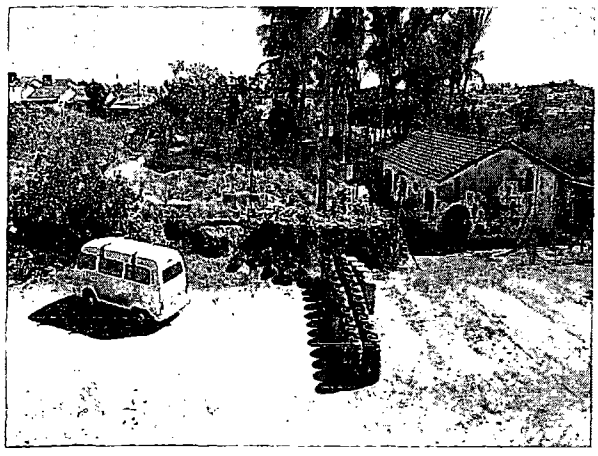




10.7 – CASA DE ALVENARIA

Casa de alvenaria com 70,00 metros quadrados de construção, coberta com telhas de barro tipo francesa, contendo 3 quartos, sala, cozinha e banheiro e um "puxado" na lateral direita. Não possui forro (telhado à vista). Piso em cimento, desempenado tipo "vermelhão".







Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

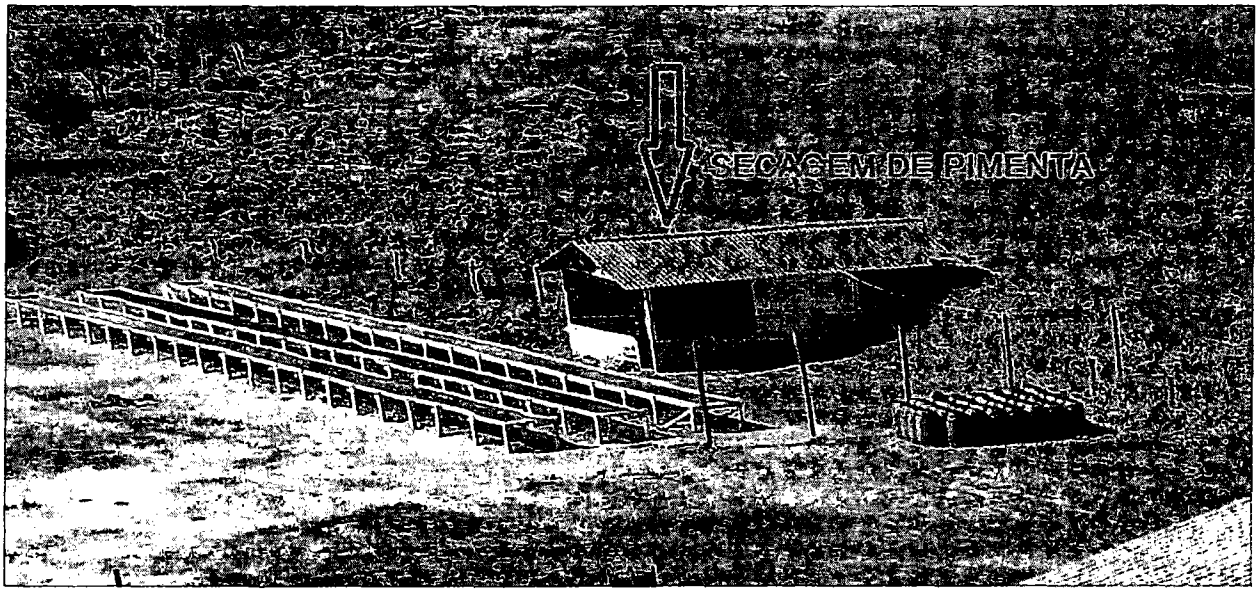
AVALIAÇÃO JUDICIAL

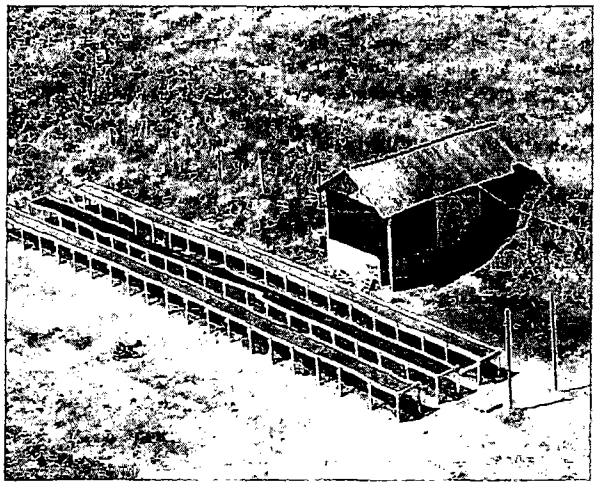
10.8 – CONSTRUÇÃO PARA SECAGEM E TRITURAÇÃO DE PIMENTA

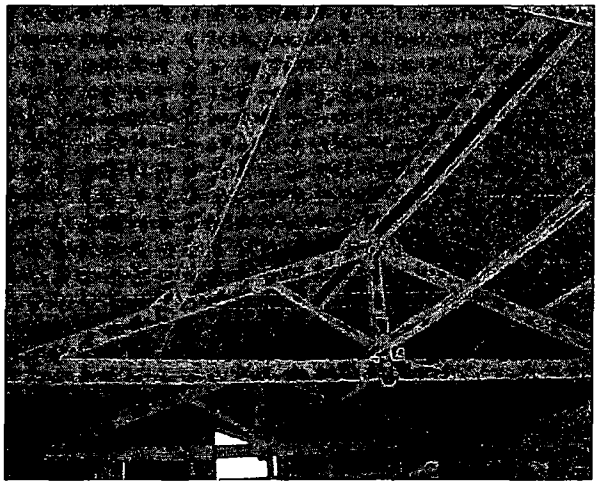
Construção de alvenaria com área de 48 metros quadrados de construção.

Rústica. Paredes de tijolos sem reboque, apenas no "chapisco" com pintura, cobertura em estrutura de madeira coberto com telhas de amianto 6 mm.

Péssimo estado de conservação.







10.9 – ESTRUTURA METÁLICA PARA PROTEÇÃO DE 2 CALDEIRAS

Cobertura em estrutura metalica, sem bandeira, com área total de 238 metros quadrados.

Coberta com telhas de zinco, cuja sustentação é feita com colunas em estrutura metalica. Utilizada para proteção de 2 caldeiras.

Necessita de pintura.

Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

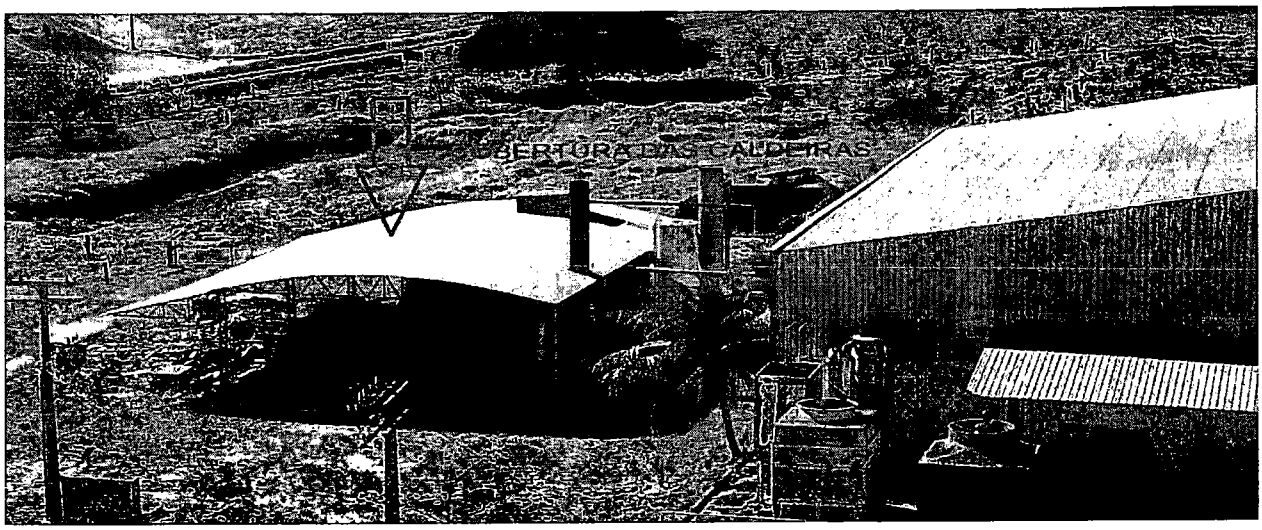
CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

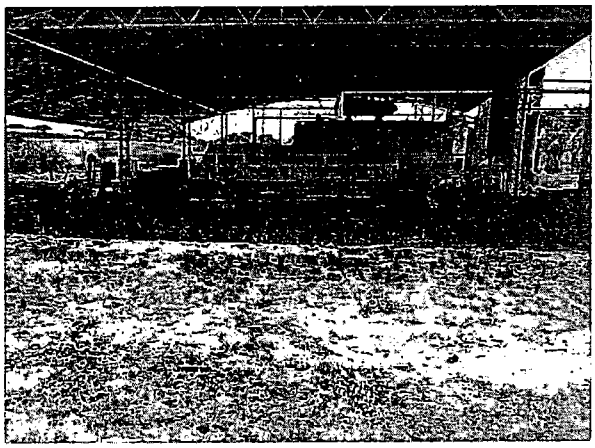
E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

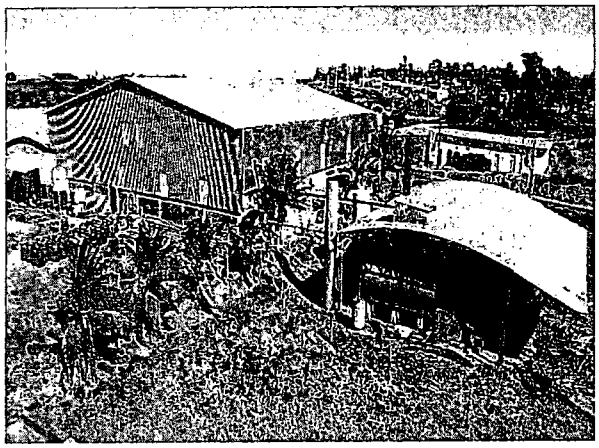
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL







10.10 – ESTRUTURA METÁLICA P/ PROTEÇÃO DA ESTEIRA, TRITURADOR P/ PIMENTAS

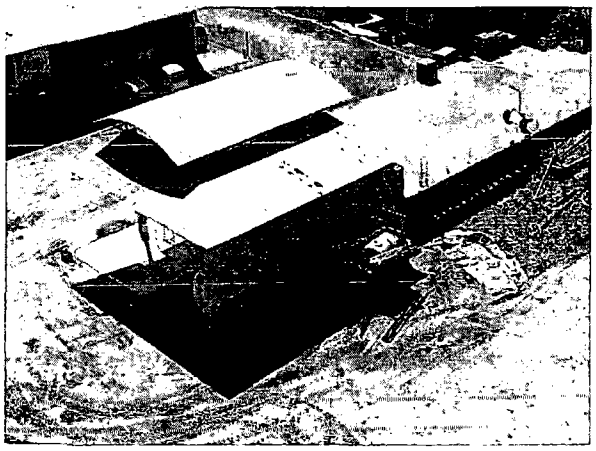
Cobertura em estrutura metálica, sem bandeira, com aproximadamente 169 metros quadrados de construção, coberta com folhas de zinco para proteção da esteira, triturador moedor e misturador de sal. Sem bandeira. Em regular estado.

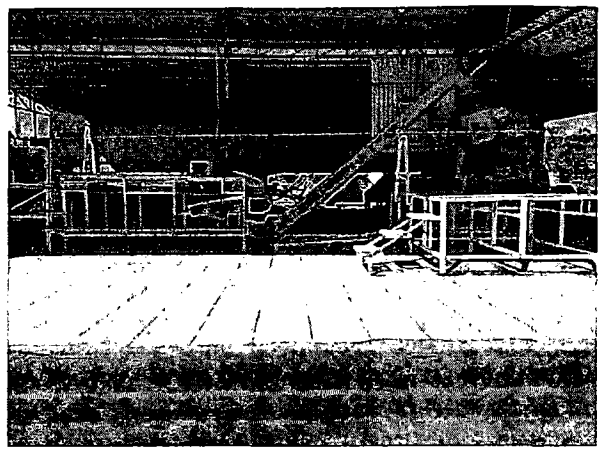


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

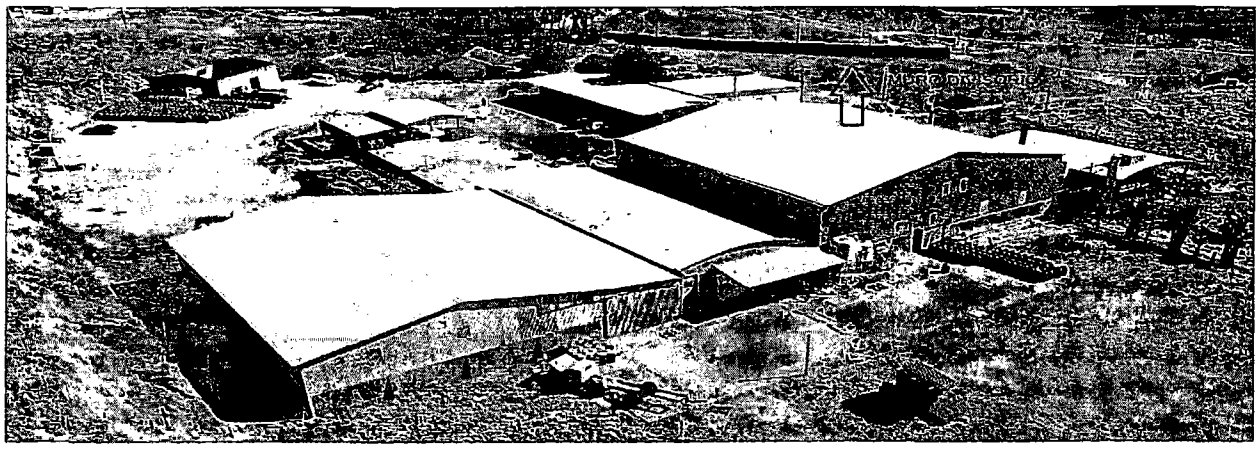
AVALIAÇÃO JUDICIAL





10.12 – MURO DIVISÓRIO

O imóvel tem muro divisório na frente, no lado direito numa extensão de 100 metros, altura de aproximadamente 2,00 metros, "chapiscado", construído na lateral direita da área de terras de quem de frente olha para ela. O restante da área é toda cercada arame liso.



11 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE INSERIDO O I.A.

O imóvel está localizado no em zona ainda documentalmente como rural. Porém segundo o Advogado da Prefeitura Municipal de Anhumas Dr. Cesar Raminelli, na região onde inserido o imóvel já foi decretado pelo município a região onde inserido o IA como urbana, estando aguardando as providências dos interessados no tocante a apresentação de documentações para este objetivo.

Verifica-se pelas fotos obtidas por drone, que no seu lado direito já existe um conjunto habitacional construído, com com toda infraestrutura como arruamento todo asfaltado e todas os demais melhoramentos de cidade. Em frente ao imóvel há uma rotatória onde é interligada a estrada que segue para Pirapozinho e serve de acesso à rua Marciano Lopes Martins, rua que dá acesso ao condomínio residencial vizinho do lado direito.

Avista-se da sua frente e não muito longe, uma parte do município que vem crescendo em sua direção. Aos fundos do IA já há outro empreendimento do governo visando construção de casas populares, já em andamento com arruamento e toda infraestrutura. Para este condomínio o acesso será pela rua que passa na divisa dos fundos do I.A. a qual, segundo informações da prefeitura já em fase de autorização para início de asfaltamento. Parte desta rua é exatamente uma das desapropriações aqui mencionado. Percebe-se ainda outros loteamentos à sua esquerda, de forma que não há como se concluir que não se trata de área urbana, ou pelo menos que sua comercialização assim seja feita dada a valorização que o progresso do entorno trouxe à área avaliada.

Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

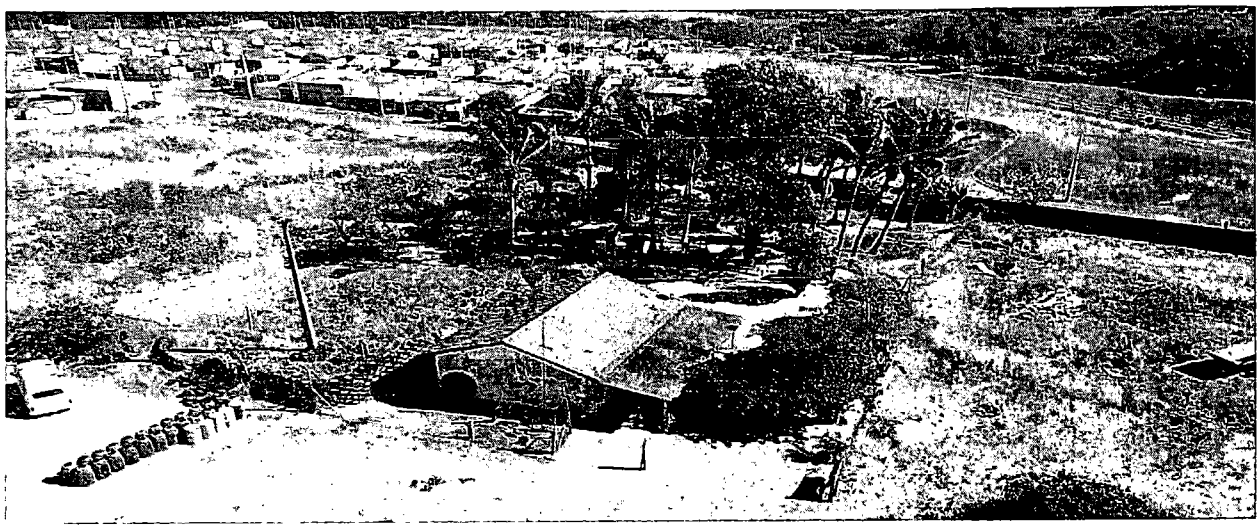
CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

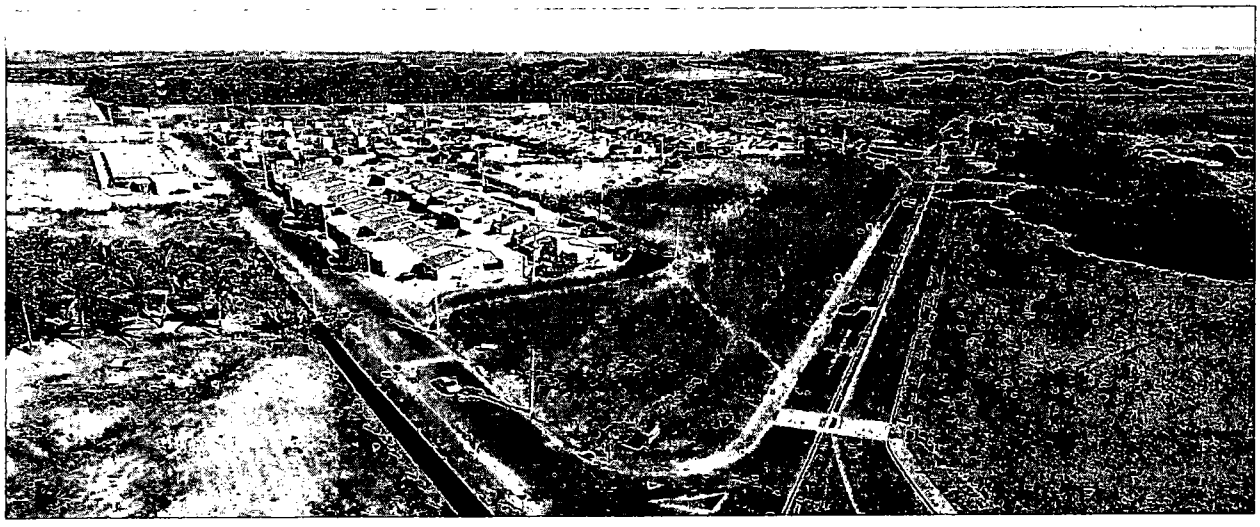
E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

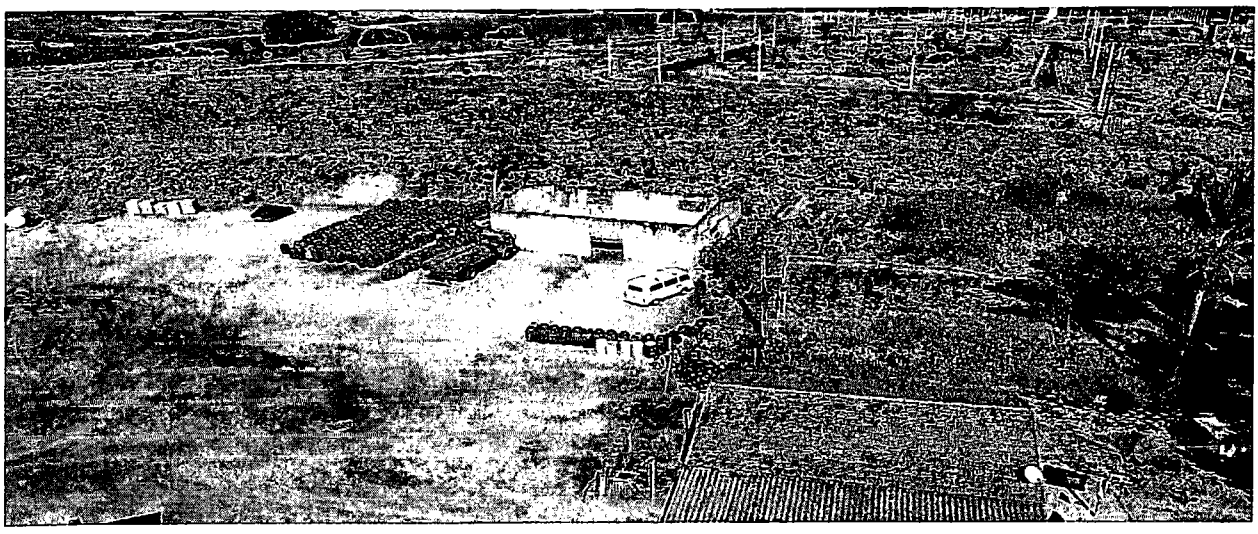
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL







Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

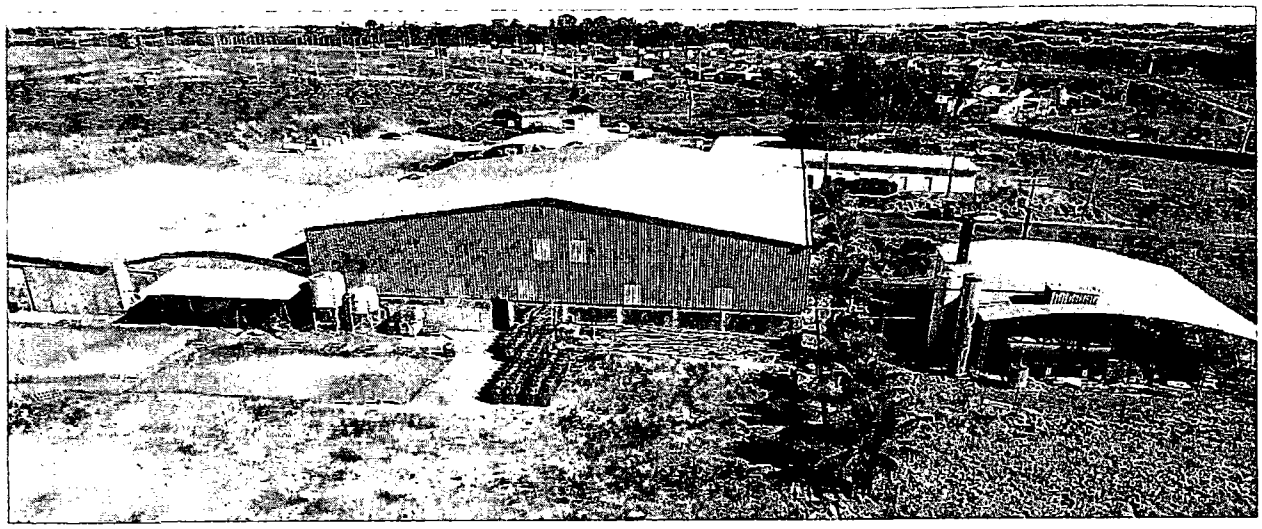
CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

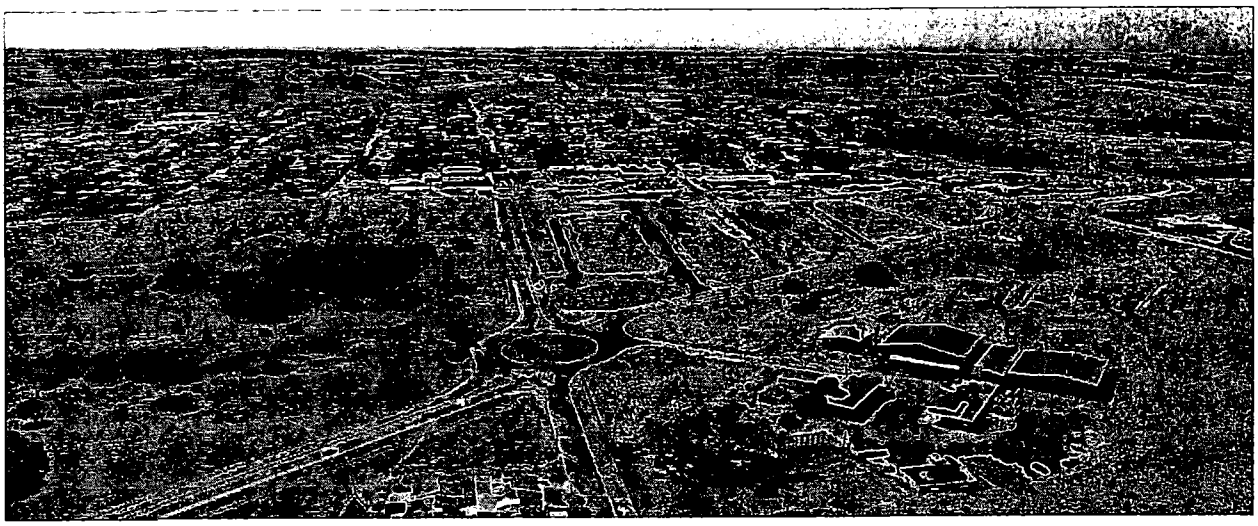
E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

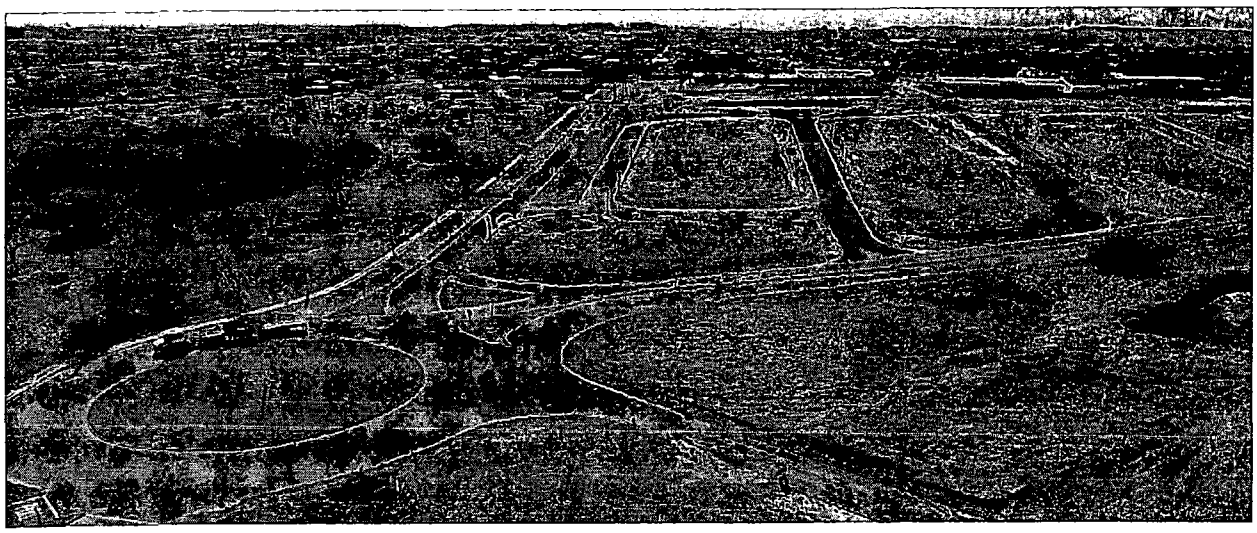
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL







Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

11.1 - ZONEAMENTO

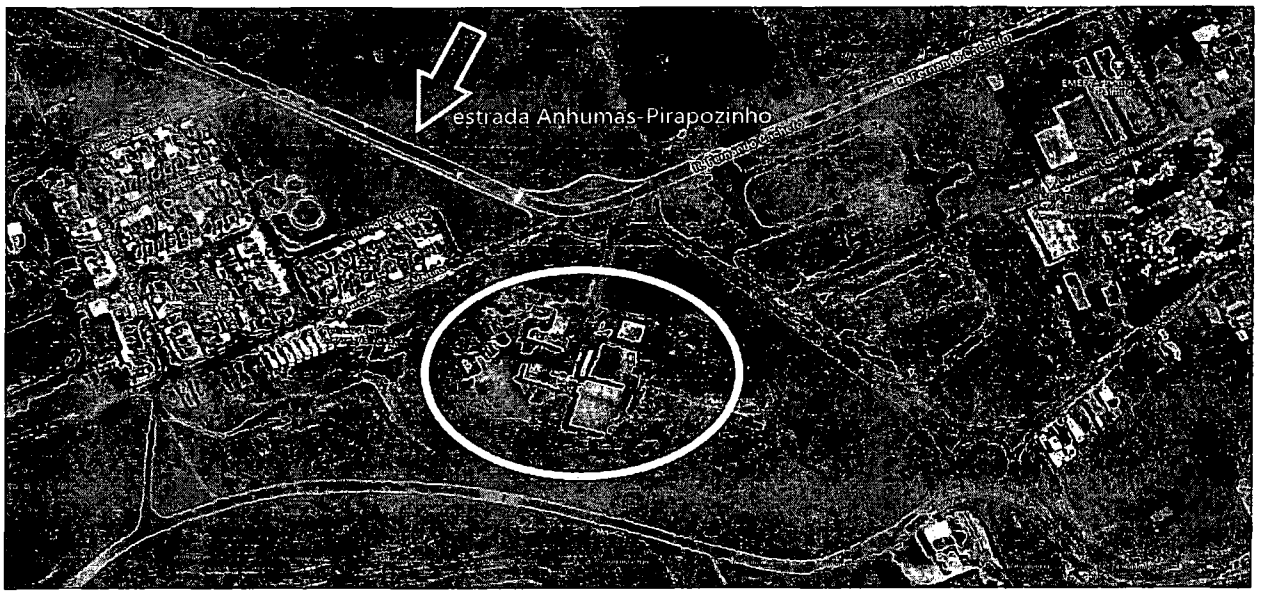
Zona urbana, como mencionado nas características da região.

11.2 – MELHORAMENTOS PUBLICOS

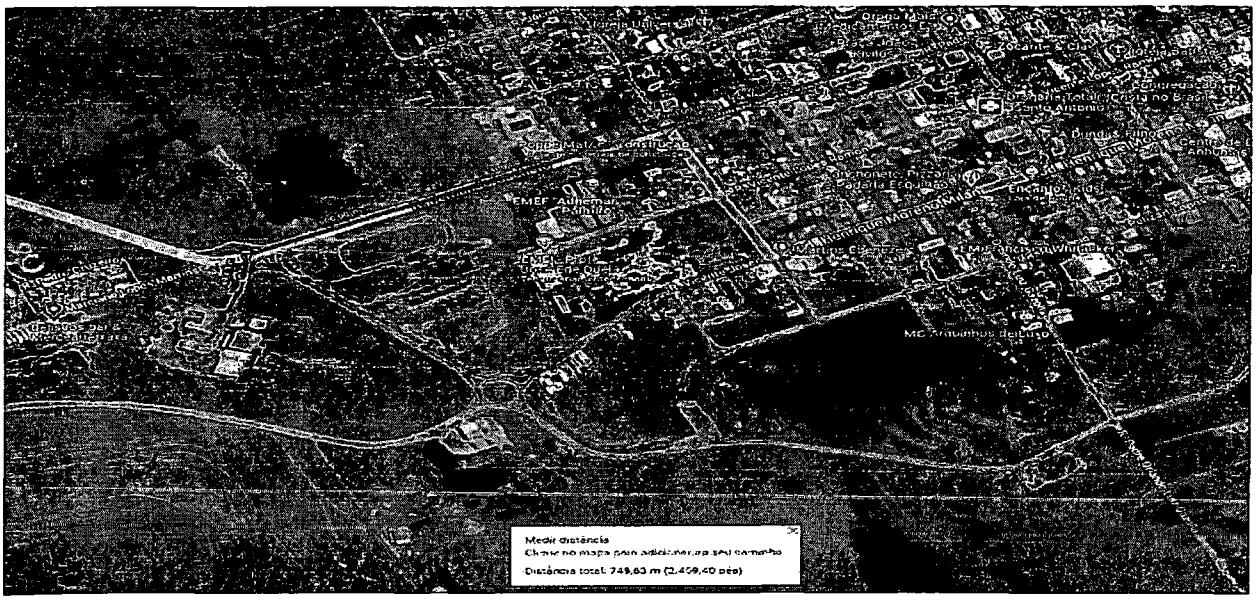
A região é dotada de todos os melhoramentos públicos convencionais tais como: energia elétrica, água encanada e esgoto, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, telefonia e internet.

O I.A. ainda usufrui água de poço artesiano, não está ainda ligado à rede de esgoto.

12 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO I.A. – VIA GOOGLE



12.1 – DISTÂNCIA DO CENTRO DA CIDADE (PONTO DE REFERÊNCIA – IGREJA MATRIZ DE ANHUMAS)



Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

13 – MATRÍCULA NO SRI – PARTES CONSTANDO MEDIDAS E BENFEITORIAS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE

MATRÍCULA N.º 19.202 — FLS. 01 — Em 03 de fevereiro de 19 88

imóvel:- UM lote de terras, com a área de dois (2) alqueires, ou sejam 4,84 hectares, iguais a 48.400 metros quadrados, situados na Fazenda Anhumas, no distrito e municipio de Anhumas, desta comarca, dentro das divisas e con - frontações seguintes:- de um lado, divide com Vicente José; de outro lado - divide com Caetano Gervazoni, sucessor de João Luiz Ferreira; nas cabecei - ras com Paulo Cavalieri, pela estrada de rodagem Anhumas-Porto Lupionópolis e finalmente nos fundos com Irmãos Seregheti, sucessor de João Sperandio, - cadastrado no INCRA sob nº 626.031.000.990-7 - área total: 4,8ha - fração - min.parc.0,0ha - microfilme 73 000 067 01548 98 - mod.fiscal: 24,0 - nº mod fiscais: 0,20, conforme certificado de cadastro 1987, em nome de Antonio Pe dro de Andrade, apresentado.-/

Proprietário:- ANILE FANTACHOLI, brasileiro, casado, lavrador, domiciliado- em Anhumas, desta comarca.-/

Titulo Aquisitivo:- transc/nº 31.993 do livro 3-P d/reg.-

Matricula feita por _____ Wilson Andreasi Junior - Esc.Autorizado.-

R-5 da M-19.202-L02-Prot.77.590-06/01/99- P.Pte.,07/01/99- VENDA E COMPRA -

Por escritura pública de venda e compra lavrada aos 22 de Dezembro de 1.998 LO 29, - fls. 56 a 59 - no Tabeliao de Notas do municipio de Anhumas, desta- comarca, os outorgantes vendedores, VALDOMIRO PURISSIMO e sua mulher LUZIA- BERNARDE PURISSIMO, acima qualificados, Transmitem a outorgada compradora,- APITO ALIMENTOS LTDA, com sede a Rua Vicente José, n.210 em Anhumas-sp, ins crita no CGC/MF, sob n.01.452.645/0002-09, com seu Contrato Social registra do na JUCESP sob n.35214036528 em sessão de 23.9.96, e posteriormente alte - rações sendo a última datada em 22.11.96, registrada na JUCESP sob n.359019 10090, representada por seus sócios, EDMO DONIZETTI RICCI, brasileiro, casa do, comerciante, RG 10.111.599-SSP/SP, e CPF 286.630.391-15, residente e do miciliado a Rua Tres, s/n. em Anhumas-sp; e, GERVASIO MARRAFON, brasileiro,- casado, comerciante, RG.15.928.305-SSP/SP, e CPF.017.609.132-63, residente- e domiciliado a Rua Domingos Ferreira de Medeiros,n.745 em Anhumas-sp, pelo preço de R$18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais), e sem condições espe ciais, o imóvel rural retro matriculado.- CND-INSS e Neg.Imp. as partes de claram no titulo.-/

Registro feito por _____ Paulo Cesar Kuhn - Escr. Autorizado -

AV.12 da M.19.202 -20.7.2007 -PROTOCOLO 108.803 -19.7.2007 - CONSTRUÇÃO -

Por requerimento firmado na cidade de Anhumas-sp, aos 11.julho1.2007, por- Edmo Donizeti Ricci, já qualificado, com a firma reconhecida, e da certi - dão expedida pela Prefeitura Municipal de Anhumas-sp, arq.n/reg., consta - que foi construido no imovel da presente matricula, Um prédio comercial de alvenaria com a área de 2.946,55m² (dois mil, novecentos quarenta e seis- metros e cinquenta e cinco centimetros quadrados) de construção) obra es ta concluida no exercicio de 2007.- CND/INSS n.064552007-21030040 - CEI.38 110-C2974/76 arq.n/reg.-

Averbação feita por _____ Walter Robison Comitre-Esc.Autorizado

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

14 – PLANILHA COM PESQUISA DE IMÓVEIS

IA - ÁREA COM BENFEITORIAS - APITO ALIMENTOS LT					
ELEM.	OFERTANTE	LOCAL	AT	AC	OFERTA
	IMOVEIS URBANOS				
1	OLX - JOSÉ SOBRAL	JOÃO MENOSSI II	144		R$ 40.000,00
2	LEAL IMOVEIS	JOÃO MENOSSI I	201,6		R$ 50.000,00
3	IMOB. NOVA OPÇÃO	CENTRO	700		R$ 270.000,00
4	MILTON - 14- 9 9784-3326	PRÓXIMO AO IA	800		R$ 200.000,00

14.1 – No tocante às pesquisas, nenhum imóvel com as mesmas características do I.A. foi encontrado. Diante disso foram pesquisados terrenos na cidade, tendo sido encontrados 4 elementos. Também foram encontradas casas à venda cujos valores apenas serviram para conhecimento do mercado imobiliário na cidade.

14.2 – Com relação aos terrenos, constantes da planilha anexa, foi feito, apesar das dificuldades apontadas, tratamento de dados, com aplicação dos fatores: fonte, área, topografia, profundidade, transposição (localização), esquina, zoneamento e área. Foi obtida a média levando em consideração que mesmo urbana a área para esta finalidade, para se equiparar aos lotes da cidade, ainda necessitaria de toda infra estrutura interna não existente, o que também foi levado em consideração, para se chegar ao de mercado para área avaliada.

14.3 – Também se pesquisou imóveis rurais na cidade e proximidades, cuja obtenção de valores igualmente serviu para apenas conhecimento do mercado sem qualquer influência na definição do valor deste parecer.

15 – METODOLOGIA APLICADA

A metodologia para elaboração de pareceres é a do método comparativo de dados.

Método comparativo - aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através de comparações de dados de mercado relativos a outros imóveis com características similares.

Método de custos - aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado da composição dos custos, e será utilizado como base o valor dos custos unitário básicos de edificações fornecidos obtidos junto ao Sinduscon (CUB/M2).

Ante observações apontadas nos itens 14.1 - 14.3, foram adotadas para o I.A. as respectivas técnicas, sendo o método comparativo para a área e o de custos para as construções, com base no CUB/M2 fornecido pelo Sinduscon-SP sobre o qual foram aplicados os índices referentes a depreciação física e temporal a fim de ser obtido o valor estimado de mercado e consequentemente finalizar o parecer. Também foi feita pesquisa com empresa `com especialidade em estruturas metálicas e engenheiro civil acerca do preço de construção de muros.

De ser frisado que para o trabalho foi observada a localização, os reparos que necessitam ser feitos, e o entorno onde situado o I.A. o que não pode deixar de ser levado em conta e, ainda, para concluir os trabalhos foi obtida opinião com profissional do ramo imobiliário.

Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

16 – CONCLUSÃO

Em vistoria que foi realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, e ainda, aplicando–se a média de preços obtidos como mencionado anteriormente, **CONCLUI-SE** que referido imóvel tem o seu valor total estimado em **R$ 2.976.400,00 (dois milhões, novecentos e setenta e seis mil e quatrocentos reais)**, sendo R$ 1.886.400,00 (hum milhão, oitocentos e oitenta e seis mil e quatrocentos reais) para todas as benfeitorias mencionadas neste parecer e R$ 1.090.000,00 (hum milhão e noventa mil reais para a área.

É de se observar que por tratar-se de parecer técnico de avaliação mercadológica ele foi baseado em informações obtidas junto ao mercado imobiliário atual, que pode pode sofrer com as oscilações de mercado não previsíveis e ainda eventuais mudanças na região que eventualmente vier ser praticada por parte da municipalidade.

Nesta oportunidade me coloco à disposição de Vossa Excelência, dos Advogados e das Partes para quaisquer esclarecimentos ou justificativas que forem oportunas, necessárias e cabíveis.

Pres. Prudente, 19 de agosto de 2.022.

CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
RG nº 8.392.876 - SP
CRECI-SP nº 36.628 / CNAI nº 12.686

17- DADOS DO RESPONSÁVEL PELO PARECER:

1- Nome: Claudio Roberto Brambilla
2- RG nº: 8.392.876-SP
3- CPF: 779.268.708-20
4- Telefone: 18 - 9 9771-2973
5- Escritório: Rua Joaquim Marques Rodrigues, 244 – Presidente Prudente - SP
6- E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com
claudio.brambilla@creci.org.br

2026

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

PARECER N° 09/22



Processo nº 0012235-96.2009.8.26.0482
Exequente: VTN Embalagens – Industria e Comercio Ltda.
Executada: ***APITO ALIMENTOS LTDA.***

Elaborado por: Claudio Roberto Brambilla

CRECI - SP n. 36.628 e CNAI nº 12.686

Telefone – 18 - 9 9771-2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

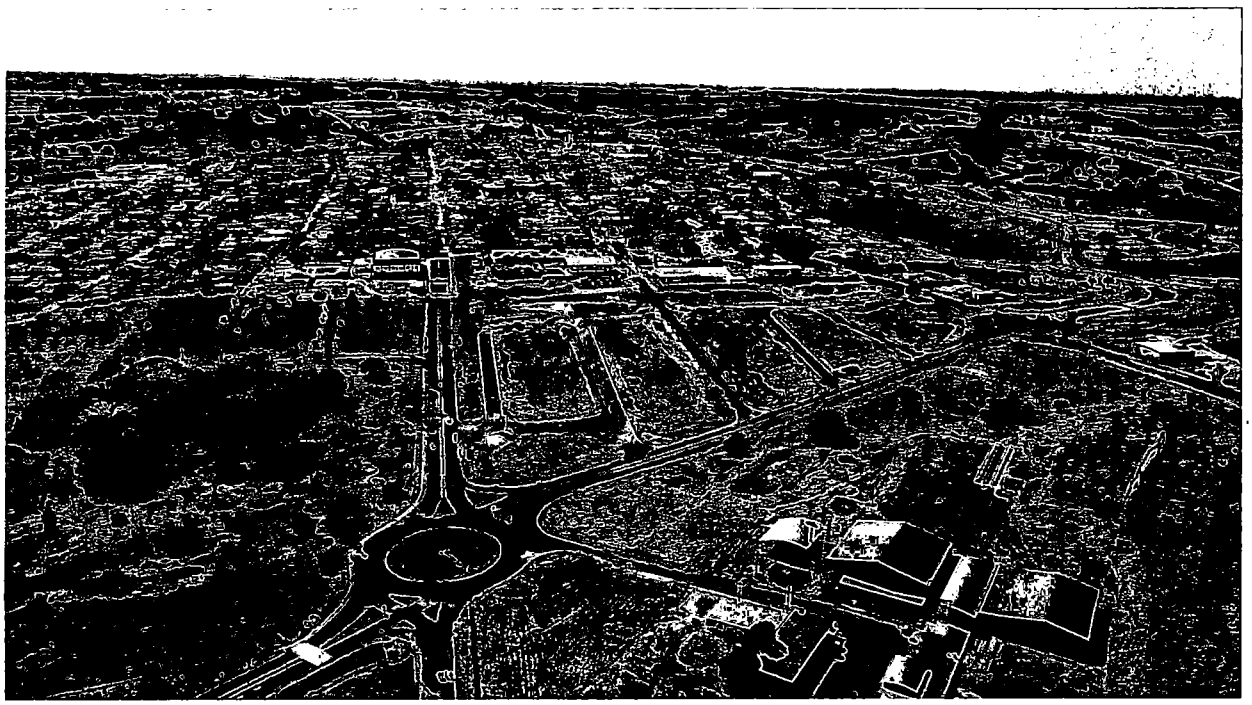
AVALIAÇÃO JUDICIAL

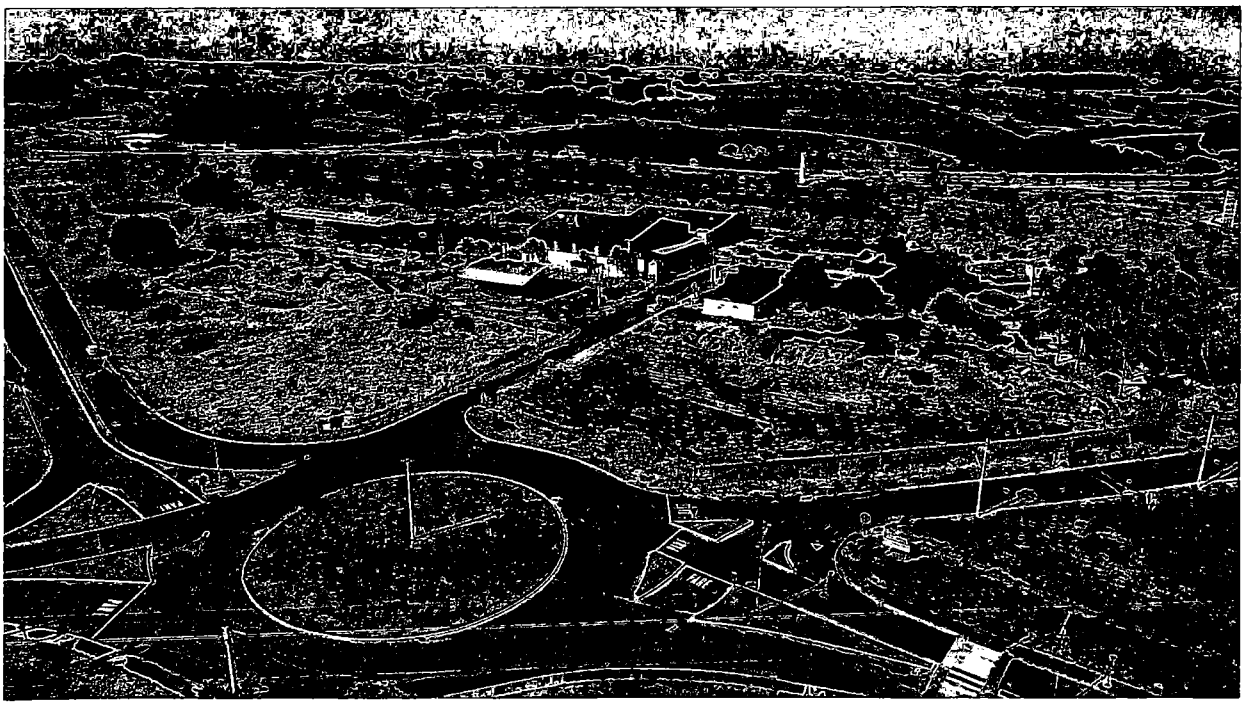
2027

1 – REQUISITANTE

MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Presidente Prudente, nos autos de execução de título extrajudicial - duplicata, processo nº 0012235-96.2009.8.26.0482 que tem como exequente: VTN Embalagens – Industria e Comercio Ltda. e executada: ***APITO ALIMENTOS LTDA.***

2 – IDENTIFICAÇÃO DO I.A.





Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

2020

3 – ENDEREÇO DO I.A.

Rua Fernando Cachefo/Estrada que interliga o município de Anhumas ao de Pirapozinho, numa distância de 750 metros da Igreja Matriz de Anhumas.

4 – OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação do imóvel (terreno e benfeitorias) de propriedade da executada, por determinação judicial e que está penhorado nos autos conforme termo de fls. 1.958

1956

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
2ª VARA CÍVEL
Av. Coronel José Soares Marcondes, 2201, ., Vila Euclides - CEP 19013-050, Fone: (18) 3221-3144, Presidente Prudente-SP - E-mail: prudente2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº:	**0012235-96.2009.8.26.0482**
Classe – Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Duplicata**
Exequente:	**VTN Embalagens - Indústria e Comercio Ltda**
Executado:	**Apito Alimentos Ltda Epp**

Em Presidente Prudente, aos 03 de abril de 2019, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro de Presidente Prudente, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns) de propriedade da executada: "Um lote de terras com área de dois alqueires, ou seja, 4,84 hectares, iguais a 48.400 metros quadrados, situados na Fazenda Anhumas, no município de Anhumas, desta comarca, dentro das divisas e confrontações seguintes: de um lado, divide com Vicente José; de outro divide com Caetano Gervazoni, sucessor de João Luiz Ferreira; nas cabeceiras com Paulo Cavalieri, pela estrada de rodagem Anhumas-Porto Lupionópolis e finalmente nos fundos com Irmãos Seregheti, sucessor de João Sperandio, cadastrado no INCRA sob nº 626.031.000.990-7", objeto da matrícula 19.202 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s) o representante legal da executada Sr. Gervásio Marrafon, CPF 017.609.132-63. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado. Eu, Marta Regina Moretti Pepato, Escrevente Técnico Judiciário, digitei. Eu, Gilson Queiroz Rodrigues, Gestor, subscrevo e assino.

...nte por GILSON QUEIROZ RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo ...OD.

Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

2022

5 – Nº DO PARECER
09/2022

6 – DA COMPETÊNCIA

6.1 – DA LEI FEDERAL 6.530/78

"Artigo 1º - *o exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional é regido pelo disposto na Lei Federal n. 6.530/78*".

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei Federal n. 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978) a seguir transcrito:

"Artigo 3º- *compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "opinar quanto à comercialização e ou locação imobiliária".*

Atende ainda o presente trabalho às resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957 de 22 de maio de 2006, publicada no diário oficial da união aos 26/06/2006 e n.º 1.066 de 22 de novembro de 2.007, publicada no diário oficial da união aos 29 de novembro de 2.007, as quais dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM) bem como trazem a regulamentação de como concluir este trabalho.

6.2 – DA ABNT/NBR 14.653

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral ***"avaliação de bens"***.

Parte 1 – Procedimentos gerais,
Parte 2 – Imóveis urbanos;
Parte 3 – Imóveis rurais;
Parte 4 – Empreendimentos;
Parte 5 – Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
Parte 6 – Recursos naturais e ambientais e
Parte 7 – Patrimônio histórico.

A primeira parte da NBR 14.653 norteia o trabalho de avaliação, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

7 – ABREVIATURAS

IA – Imóvel avaliando
CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
ART. – Artigo
ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
NBR – Normas Brasileiras
M² - metro quadrado
ZU – Zona Urbana/Urbanizável
ZR – Zona Rural

8 – PRELIMINARES / VISTORIA

8.1 – OBJETIVO

Constitui objeto deste parecer, por determinação judicial, a opinião de valor do imóvel localizado no endereço constante do item 3.

8.2 – MATRÍCULA

O imóvel está matriculado sob nº 19.202 no 1º Oficial de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Presidente Prudente e como consta da matrícula cadastrado no INCRA sobre nº 626.031.000.990-7.

Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

8.3 – VISTORIA

Dia 12 de agosto de 2.022 às 10.00 horas, tendo o trabalho se prolongado até as 12.00 horas. Presente a Sra. Paula Scatolon funcionária da executada que franqueou a entrada no prédio a fim de que fosse realizada a vistoria.

9 – DESCRIÇÃO DA ÁREA

Como consta da matrícula trata-se de um lote de terras, com área de 2 (dois) alqueires, ou sejam 4,84 hectares, iguais a 48.400 metros quadrados, situado na Fazenda Anhumas, no distrito e município de Anhumas, desta comarca, dentro das divisas e confrontações seguintes: de um lado divide com Vicente José, de outro lado divide com Caetano Gervazoni, sucessor de João Luiz Ferreira; nas cabeceiras com Paulo Cavalieri, pela estrada de rodagem Anhumas-Porto Lupionópolis e finalmente nos fundos com Irmãos Seregheti, sucessor de João Sperandio. Cadastrado no Incra sob n. 626.031.000.990-7 – área total: 4,8 ha – fração min. parc. 0,0 há – microfilme 73.000.067.01548-98 – mod. fiscal: 24,0 – n. módulos fiscais: 0,20, conforme certificado de cadastro 1987, em nome de Antonio Pedro de Andrade. Conforme R5 de 07/01/1999 referido imóvel foi adquirido pela firma APITO ALIMENTOS LTDA por escritura pública lavrada aos 22 de dezembro de 1.998, lavrada no livro 29, fls. 56 a 59 do Tabelião de Notas do município de Anhumas-Sp.

9.1 – DESAPROPRIAÇÕES

a) processo n° 4002401-59.2013.8.26.0482 – Vara da Fazenda Pública – Presidente Prudente – área desapropriada de 2.138,35 da frente do I.A. para construção do trevo de saída para Pirapozinho e acesso ao condomínio de casas/outros imóveis.

b) processo n°1002709.34-2022 em trâmite na Vara da Fazenda Pública - Presidente Prudente, - área desapropriada de 1.049,00 (metros quadrados), nos fundos do I.A. a fim de ser feita rua de acesso a um outro condomínio de casas já em andamento.

Assim a área do I.A. conta com 45.212,65 metros quadrados.

10 – BENFEITORIAS EXISTENTES

Por ocasião da vistoria verificou-se a existência de diversas construções que foram averbadas em 2.007 – AV 12 da M. 19.202.

Nestas instalações funcionou uma indústria de conservas (catchup, mostarda, maionese, concentrado de pimenta e outros), a qual pelo que se vê está desativada, cujo maquinário e demais equipamentos não fazem parte da presente avaliação.

10.1 – BARRACÃO N° 1

Industrial de alvenaria, coberto com telhas de zinco, estrutura mista (concreto e metálica) em "V" (vê), duas águas, com 756,00 metros quadrados de construção.

Paredes de tijolos numa altura de 3,00 metros e acima das paredes até a altura do pé direito fechado com o mesmo material da cobertura. Piso em cimento rústico. Bom estado de conservação, sem pintura.

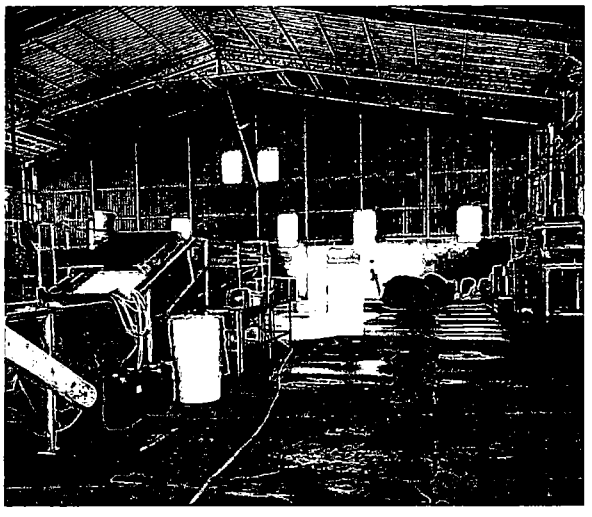
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

2031



Foto área obtida por drone.





10.2 – BARRACÃO N° 2

Industrial, de alvenaria, com 364,00 m2 de área construída, coberto com telhas de zinco, estrutura metálica em arco. Paredes rebocadas e revestidas de azulejo até a altura de 2,10 metros. Piso cerâmico cor claro tamanho 30 x 30 cm em regular estado.

Dentro do barracão foram construídas duas salas que serviram de laboratório com área total de 44 metros quadrados.

A primeira sala é toda em laje com piso cerâmico claro 30 x 30 cm e azulejo branco 10 x 10 cm na altura de 2,10 metros. A segunda sala parte dela é de alvenaria e a outra parte é fechada com divisórias e aberta no teto. Piso revestido de cerâmica tamanho 30 x 30 cm clara. Paredes parte azulejada na altura de 2,10 e parte 1,5 metros.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

2032

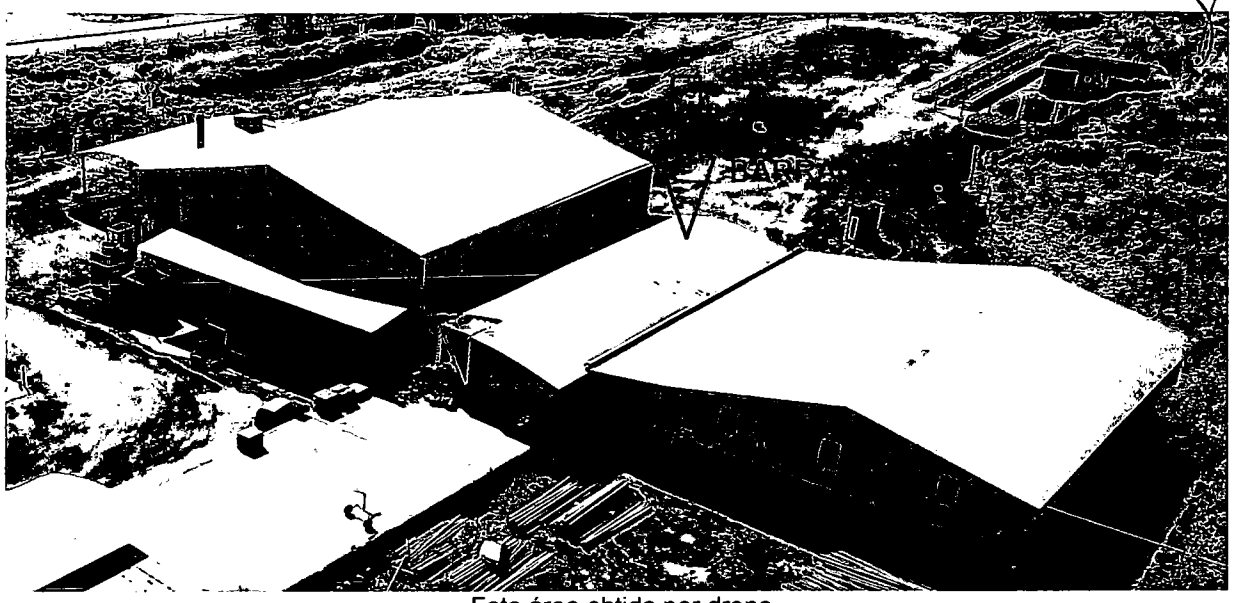
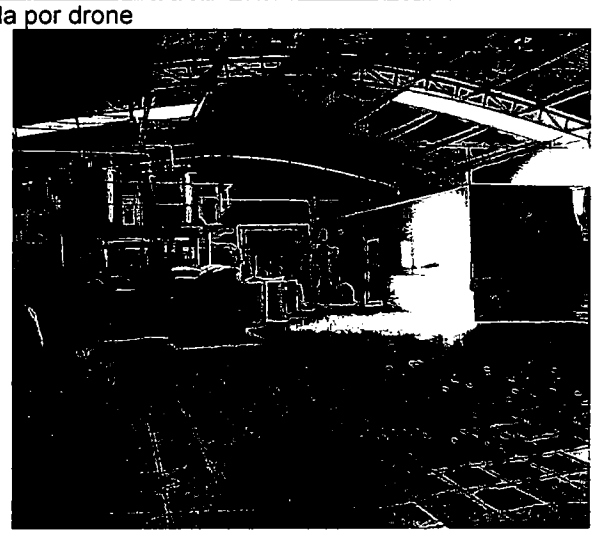
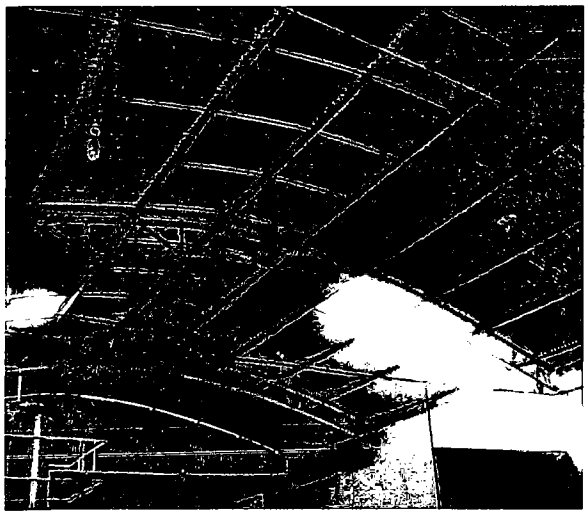
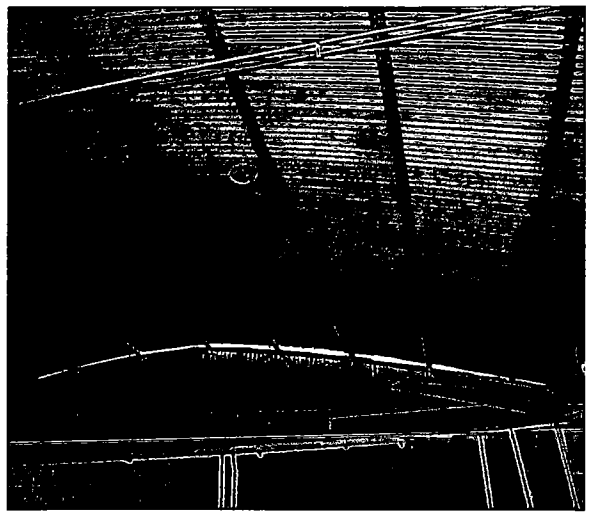


Foto área obtida por drone









Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

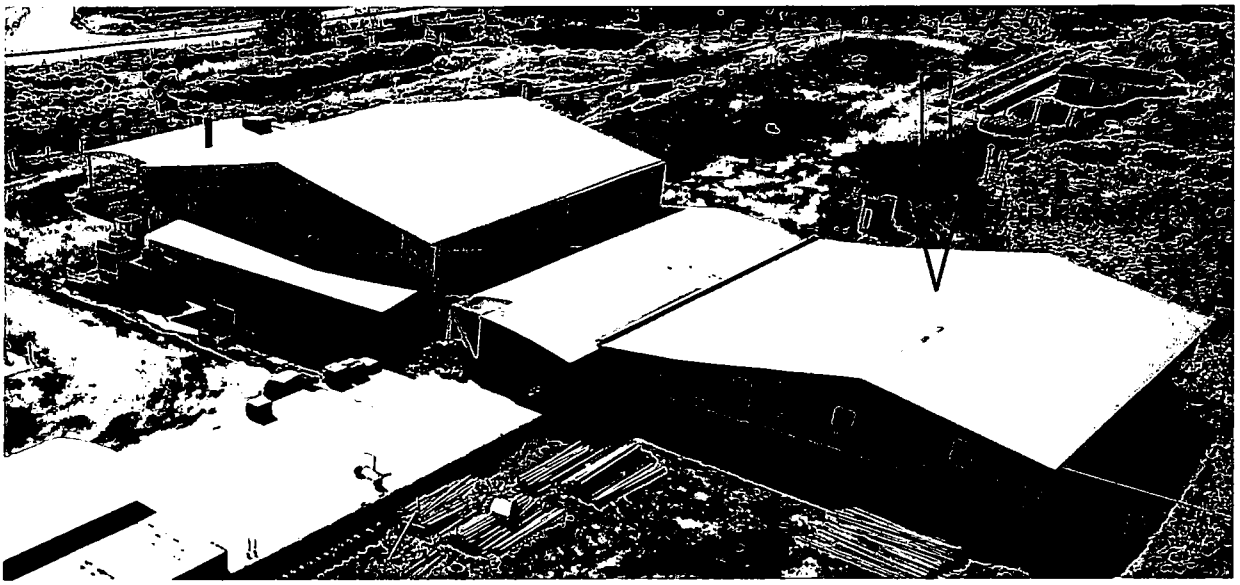
2033

10.3 – BARRACÃO N° 3

Industrial de alvenaria com 784,00 metros quadrados de construção, sendo a parte de alvenaria até altura de 2,00 metros.

Desta medida até altura da cobertura é fechado em estrutura metálica mesmo material da cobertura que é estrutura metálica coberta com telhas de zinco.

O piso desta unidade é feito em concreto rústico. Bom estado, sem pintura.







Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

2034



10.4 – ESCRITÓRIO/REFEITÓRIO E BANHEIROS PARA FUNCIONÁRIOS

Prédio de alvenaria coberto com telhas de zinco, estrutura metálica, com 180,00 metros quadrados de construção, forro em pvc no escritório e refeitório e nos demais espaços sem forro.

Piso cerâmico, destinado ao funcionamento de 1 escritório, 1 refeitório e banheiro para funcionários.

Apresenta sinais de infiltração, e alguns trincos nas paredes. Pintura em regular estado.



Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

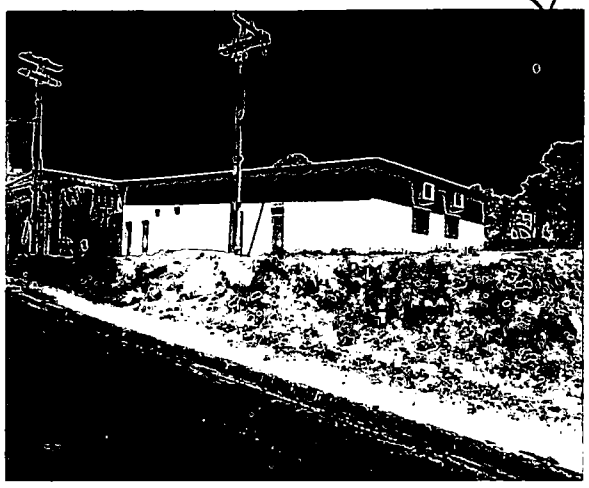
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

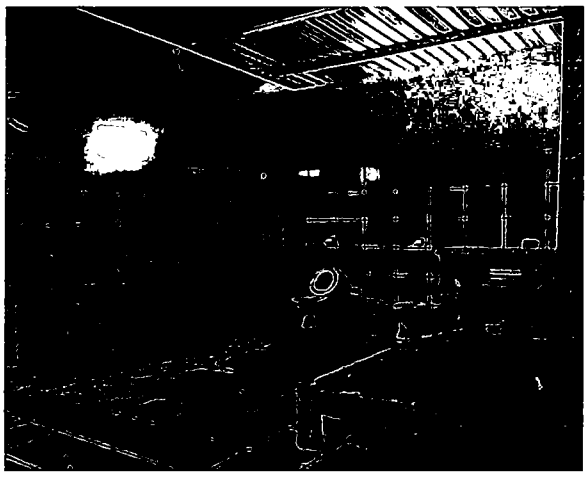
(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

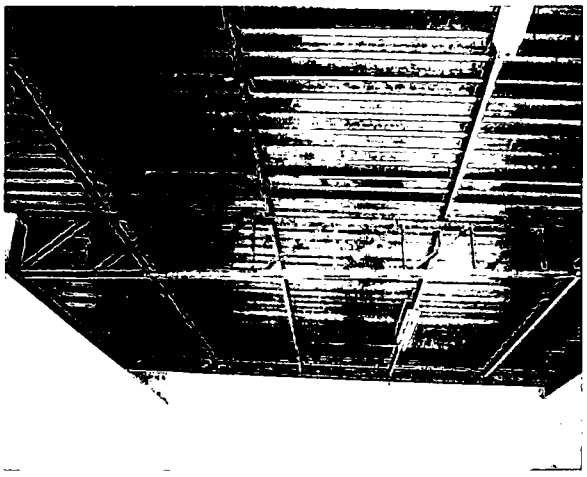
AVALIAÇÃO JUDICIAL

2034



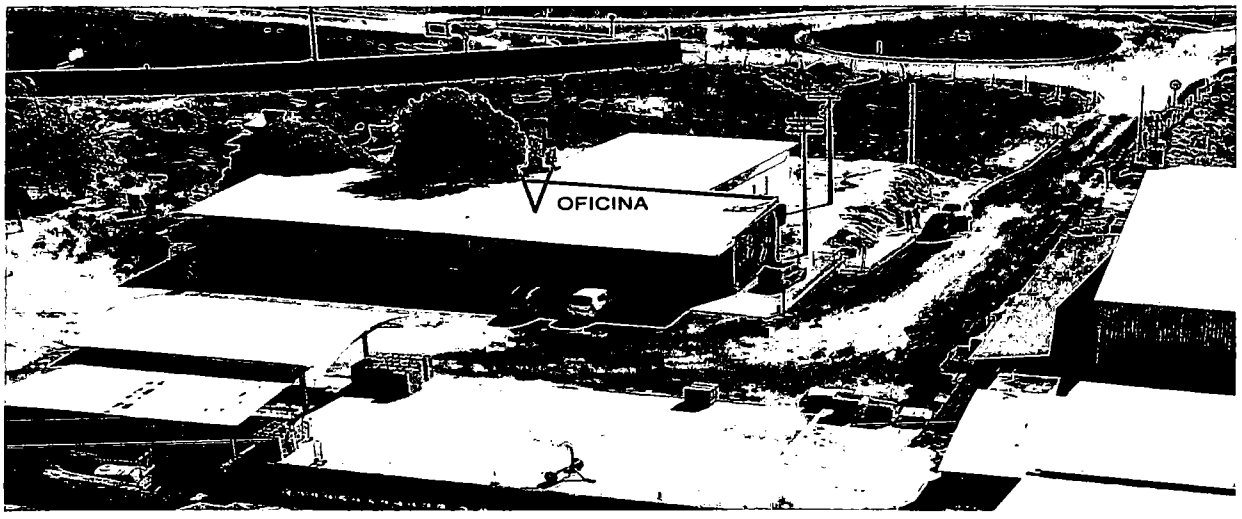






10.5 – OFICINA

Barracão com área total 300,00 metros quadrados. Construído em alvenaria com frente aberta. Cobertura feita em estrutura metálica aparente coberta com telhas de zinco. Esta avança a divisória da parede de alvenaria em 3 metros (avancê).



Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

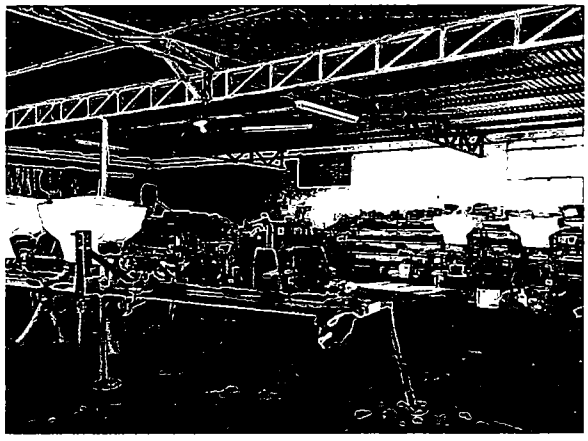
CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone - (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

2036

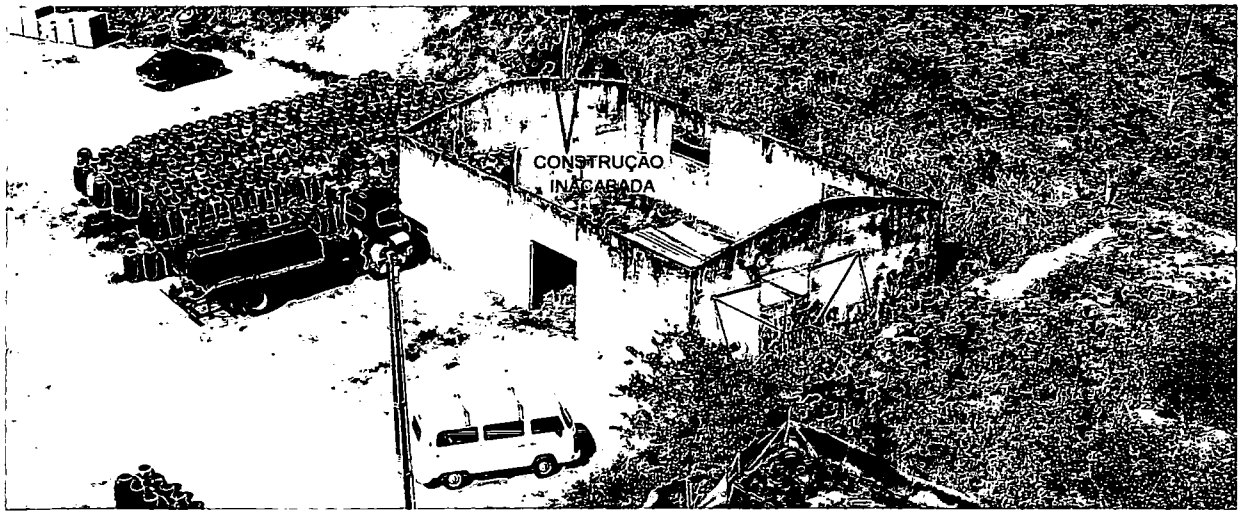






10.6 – CONSTRUÇÃO INACABADA

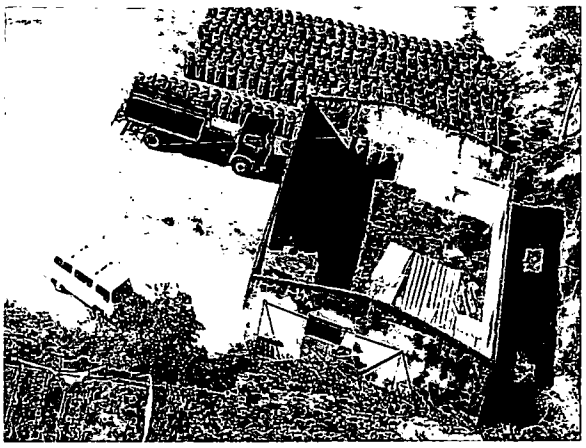
Construção de alvenaria, com área de 160,00 metros quadrados. Apresenta sómente as paredes erguidas e rebocadas, sem cobertura e sem piso. Regular estado.



Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

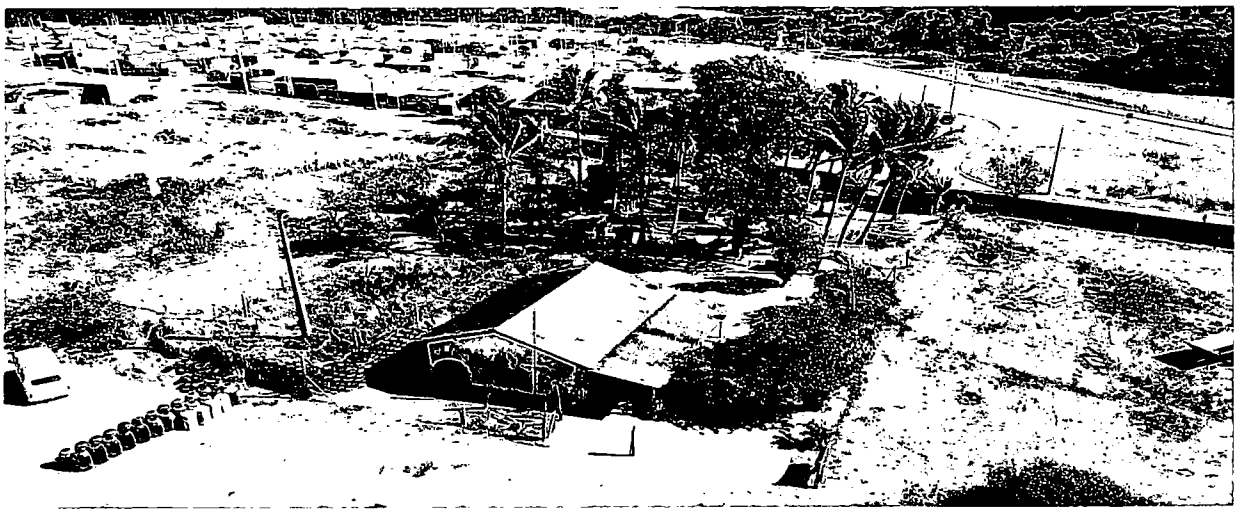
E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com





10.7 – CASA DE ALVENARIA

Casa de alvenaria com 70,00 metros quadrados de construção, coberta com telhas de barro tipo francesa, contendo 3 quartos, sala, cozinha e banheiro e um "puxado" na lateral direita. Não possui forro (telhado à vista). Piso em cimento, desempenado tipo "vermelhão".







PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

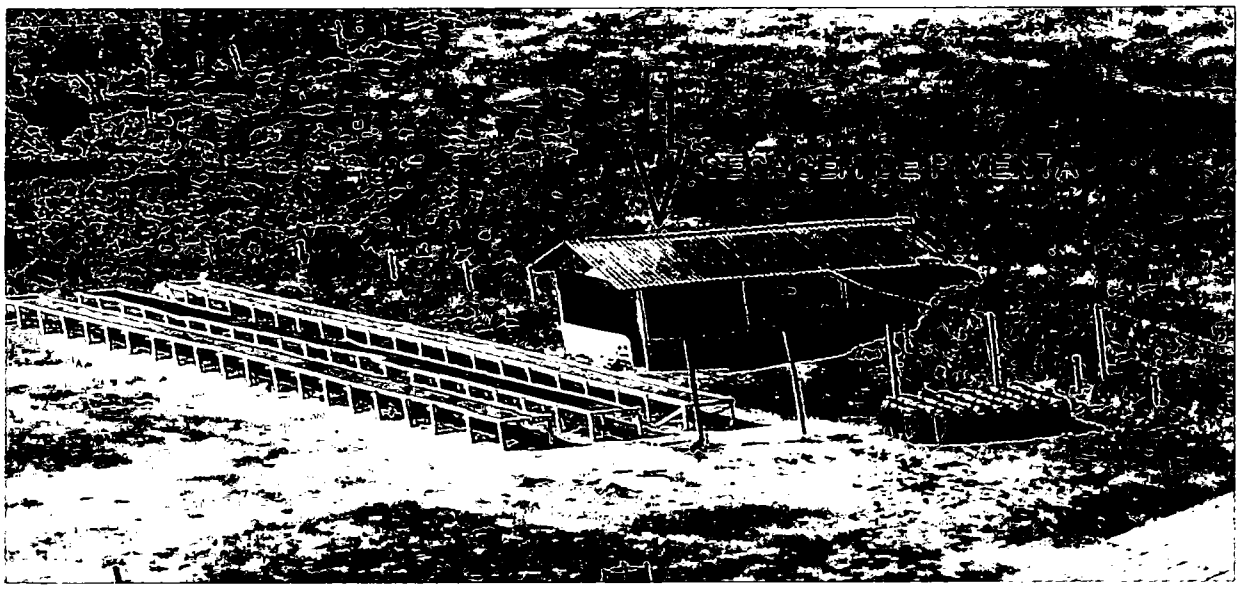
2038

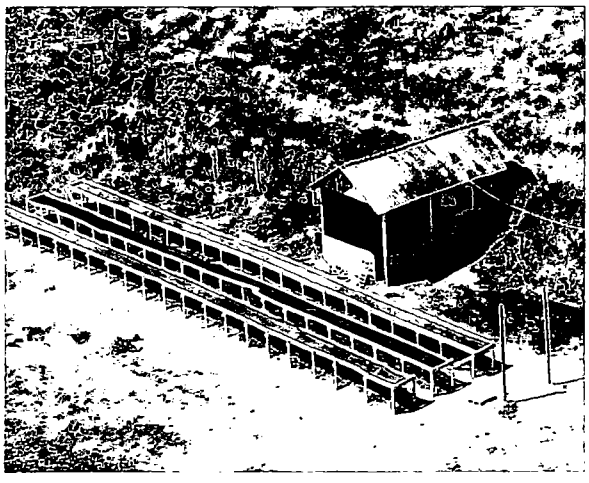
10.8 – CONSTRUÇÃO PARA SECAGEM E TRITURAÇÃO DE PIMENTA

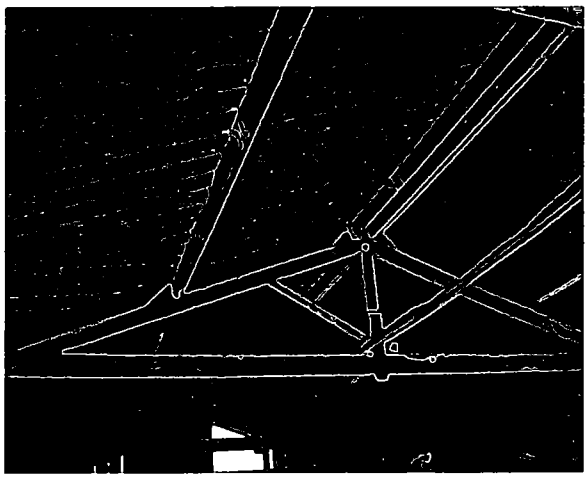
Construção de alvenaria com área de 48 metros quadrados de construção.

Rústica. Paredes de tijolos sem reboque, apenas no "chapisco" com pintura, cobertura em estrutura de madeira coberto com telhas de amianto 6 mm.

Péssimo estado de conservação.







10.9 – ESTRUTURA METÁLICA PARA PROTEÇÃO DE 2 CALDEIRAS

Cobertura em estrutura metalica, sem bandeira, com área total de 238 metros quadrados.

Coberta com telhas de zinco, cuja sustentação é feita com colunas em estrutura metalica. Utilizada para proteção de 2 caldeiras.

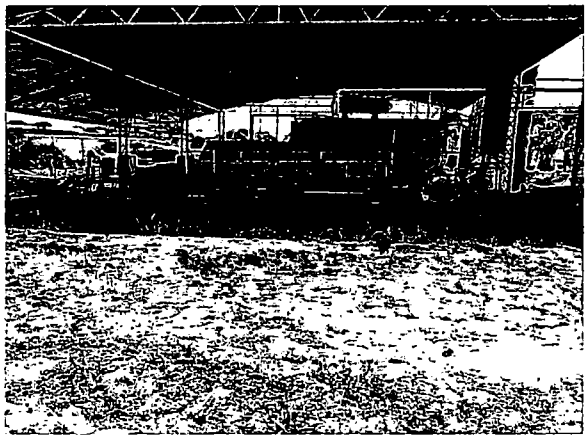
Necessita de pintura.

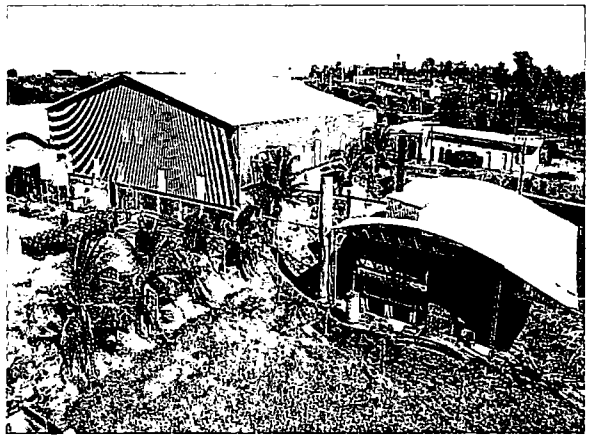
Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

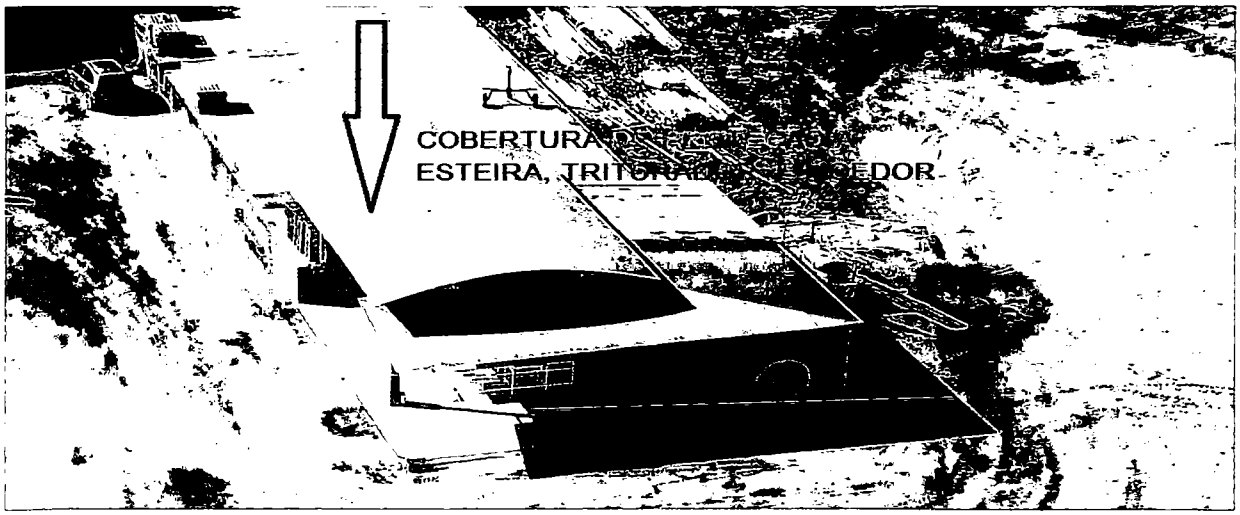




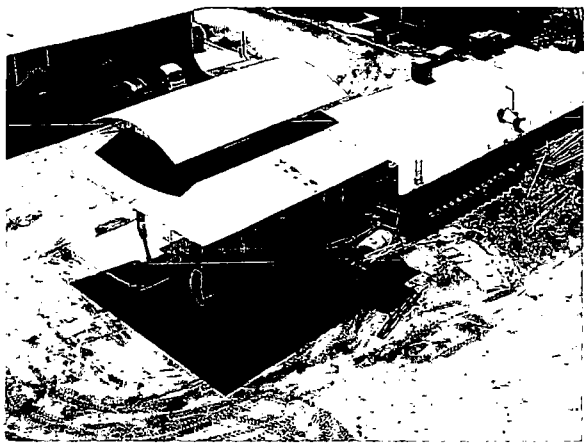


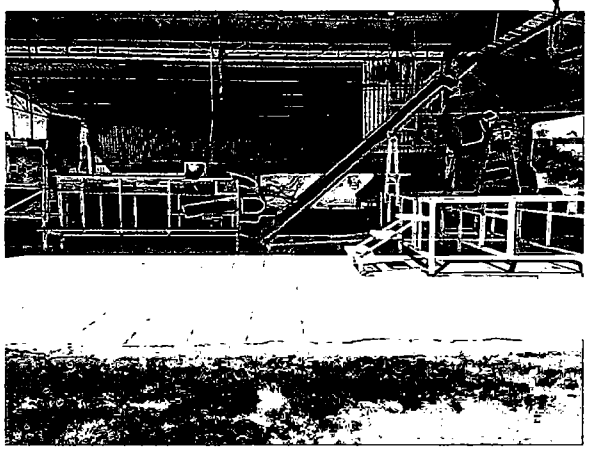
10.10 – ESTRUTURA METÁLICA P/ PROTEÇÃO DA ESTEIRA, TRITURADOR P/ PIMENTAS

Cobertura em estrutura metálica, sem bandeira, com aproximadamente 169 metros quadrados de construção, coberta com folhas de zinco para proteção da esteira, triturador moedor e misturador de sal. Sem bandeira. Em regular estado.



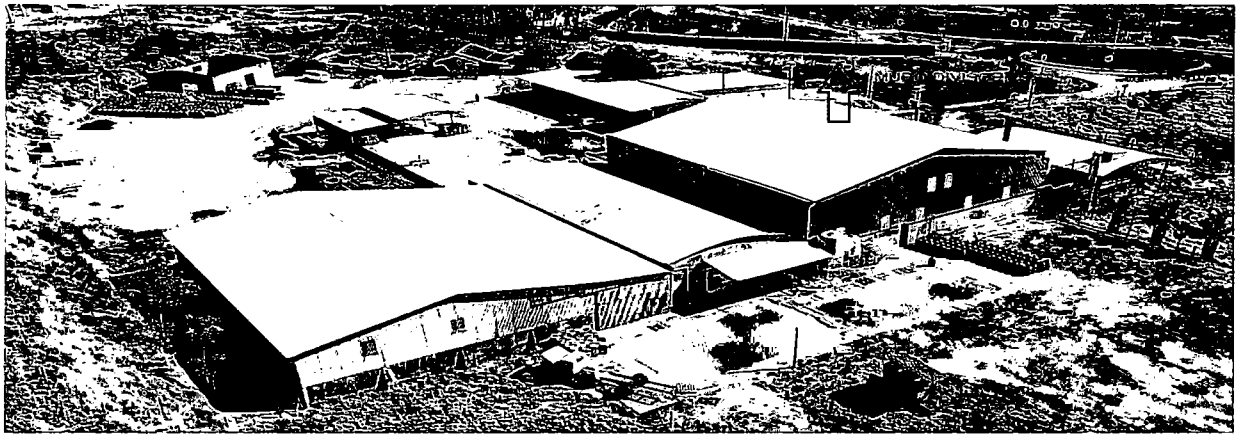
Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***





10.12 – MURO DIVISÓRIO

O imóvel tem muro divisório na frente, no lado direito numa extensão de 100 metros, altura de aproximadamente 2,00 metros, "chapiscado", construído na lateral direita da área de terras de quem de frente olha para ela. O restante da área é toda cercada arame liso.



11 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE INSERIDO O I.A.

O imóvel está localizado no em zona ainda documentalmente como rural. Porém segundo o Advogado da Prefeitura Municipal de Anhumas Dr. Cesar Raminelli, na região onde inserido o imóvel já foi decretado pelo município a região onde inserido o IA como urbana, estando aguardando as providências dos interessados no tocante a apresentação de documentações para este objetivo.

Verifica-se pelas fotos obtidas por drone, que no seu lado direito já existe um conjunto habitacional construído, com com toda infraestrutura como arruamento todo asfaltado e todas os demais melhoramentos de cidade. Em frente ao imóvel há uma rotatória onde é interligada a estrada que segue para Pirapozinho e serve de acesso à rua Marciano Lopes Martins, rua que dá acesso ao condomínio residencial vizinho do lado direito.

Avista-se da sua frente e não muito longe, uma parte do município que vem crescendo em sua direção. Aos fundos do IA já há outro empreendimento do governo visando construção de casas populares, já em andamento com arruamento e toda infraestrutura. Para este condomínio o acesso será pela rua que passa na divisa dos fundos do I.A. a qual, segundo informações da prefeitura já em fase de autorização para início de asfaltamento. Parte desta rua é exatamente uma das desapropriações aqui mencionado. Percebe-se ainda outros loteamentos à sua esquerda, de forma que não há como se concluir que não se trata de área urbana, ou pelo menos que sua comercialização assim seja feita dada a valorização que o progresso do entorno trouxe à área avaliada.

Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

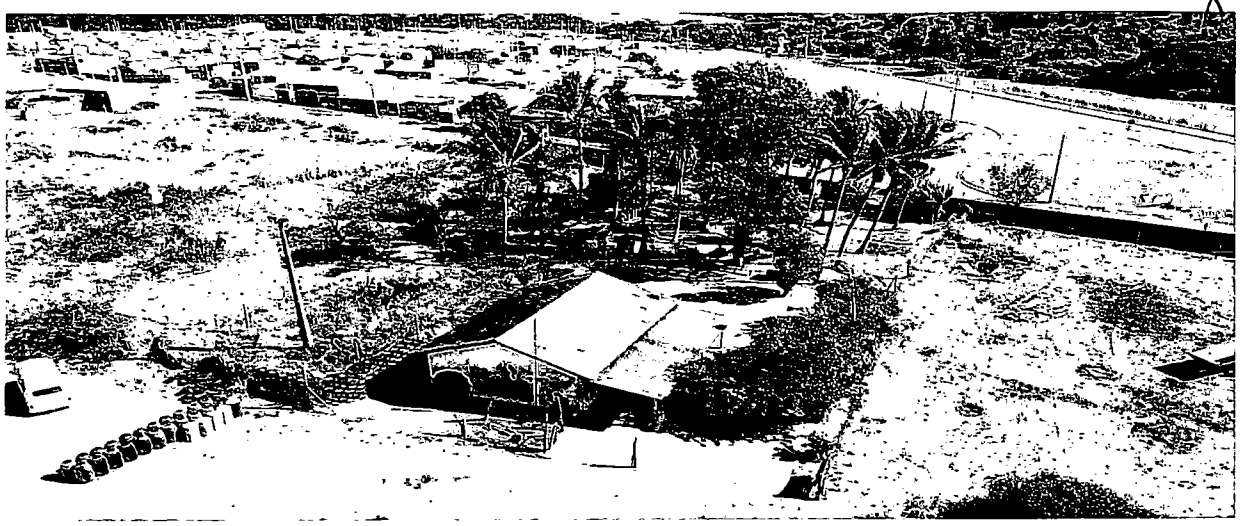
CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771- 2973

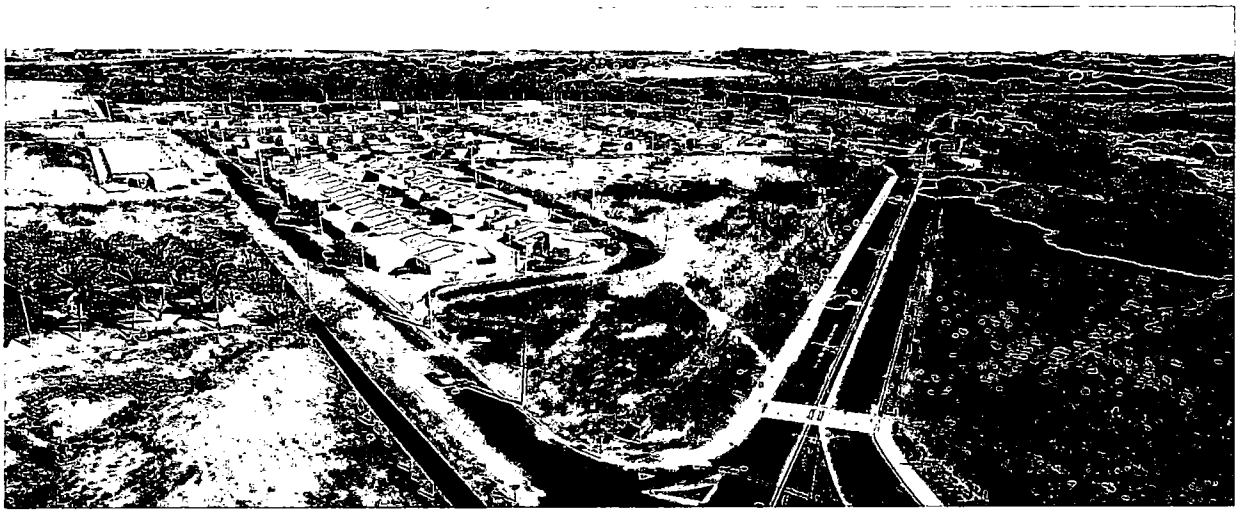
E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

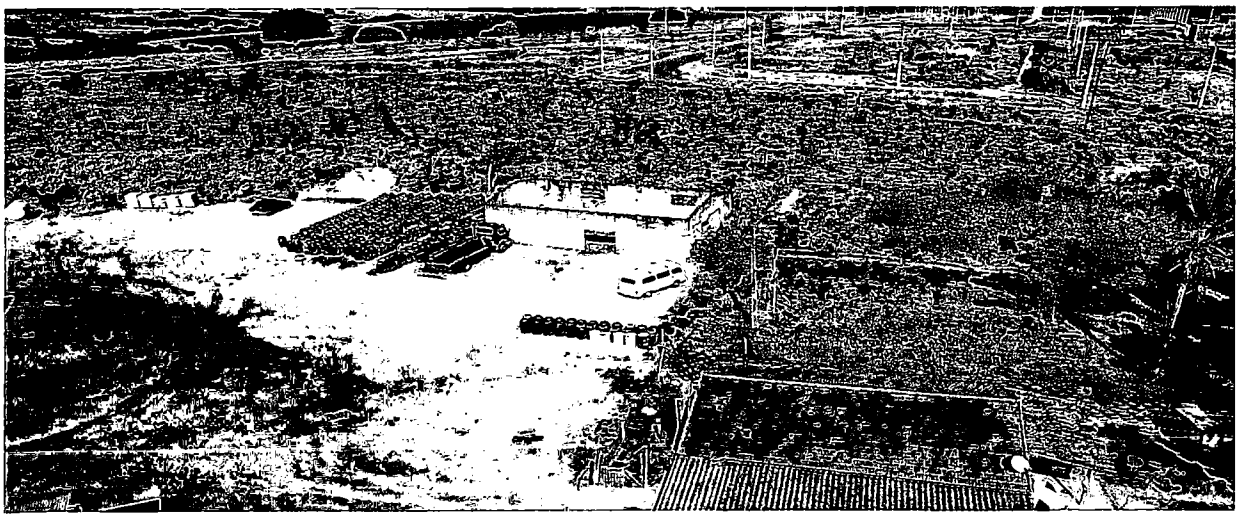
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL







Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

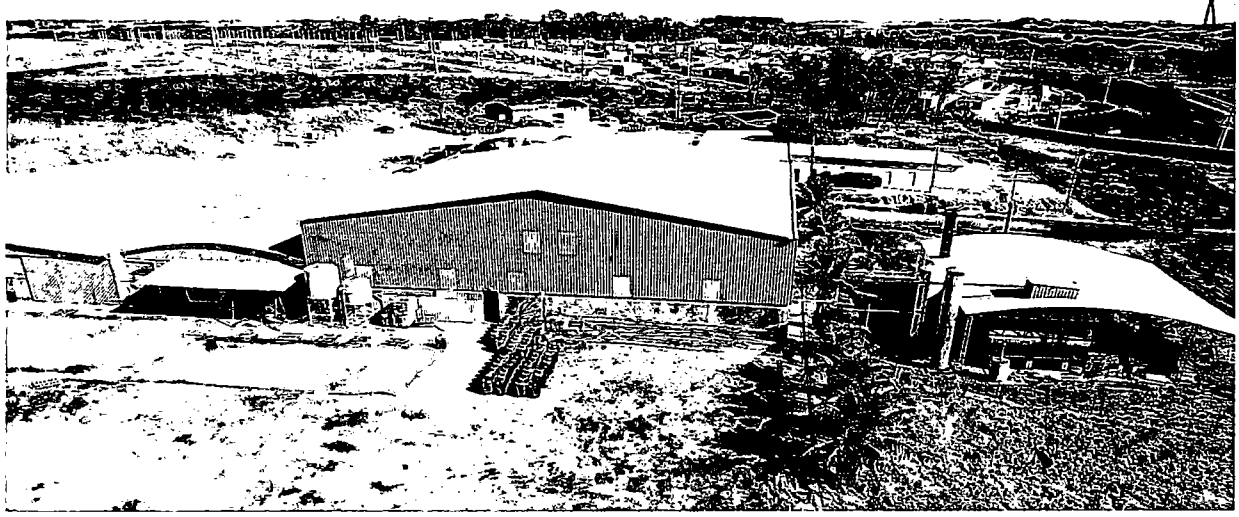
E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

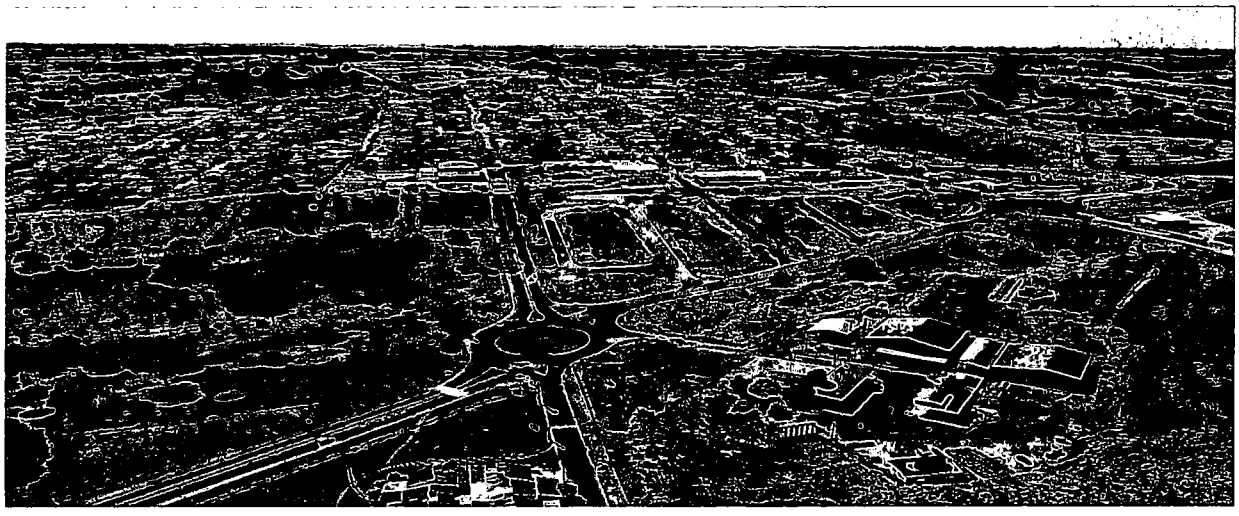
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

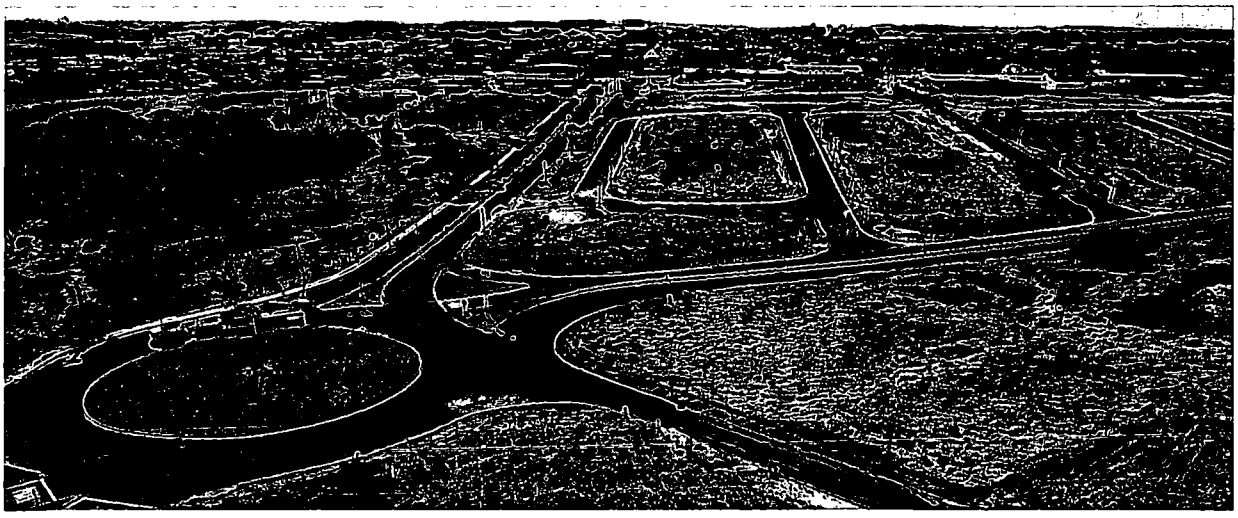
(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

2042







Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

11.1 - ZONEAMENTO

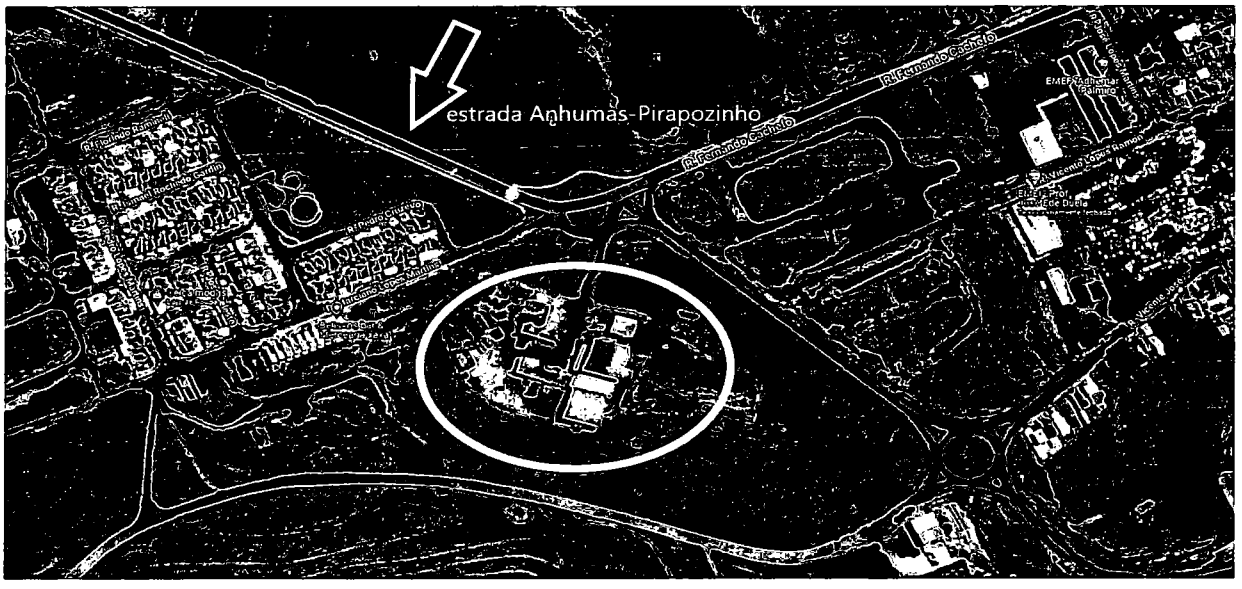
Zona urbana, como mencionado nas características da região.

11.2 – MELHORAMENTOS PUBLICOS

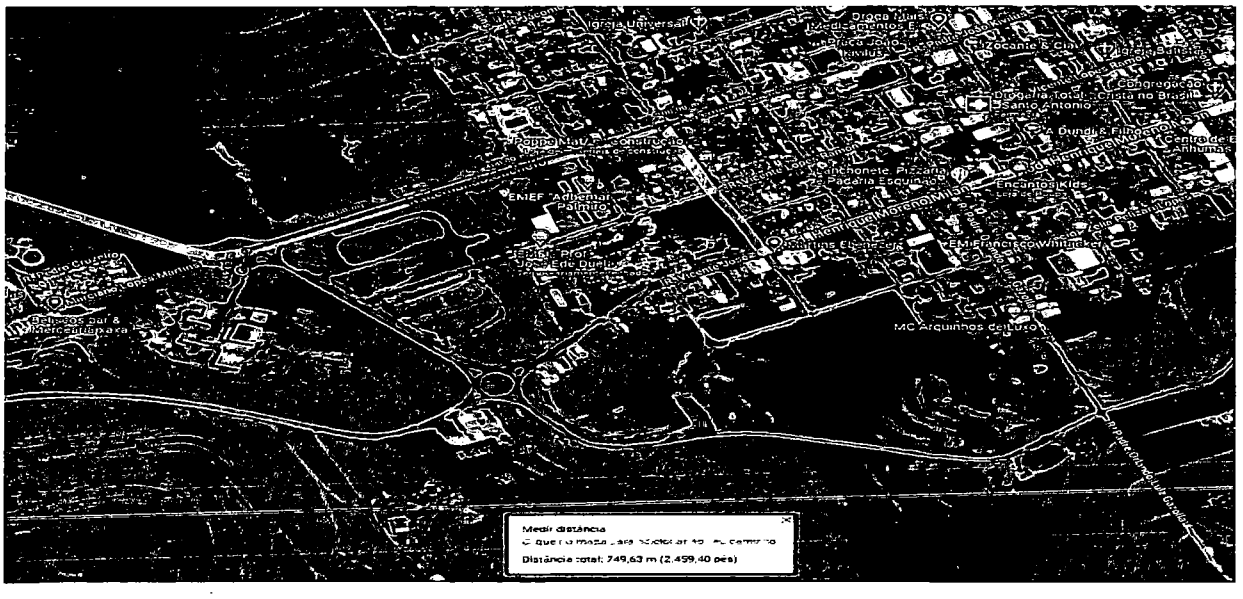
A região é dotada de todos os melhoramentos públicos convencionais tais como: energia elétrica, água encanada e esgoto, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, telefonia e internet.

O I.A. ainda usufrui água de poço artesiano, não está ainda ligado à rede de esgoto.

12 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO I.A. – VIA GOOGLE



12.1 – DISTÂNCIA DO CENTRO DA CIDADE (PONTO DE REFERÊNCIA – IGREJA MATRIZ DE ANHUMAS)



Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973
E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

2044

13 – MATRÍCULA NO SRI – PARTES CONSTANDO MEDIDAS E BENFEITORIAS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE

MATRICULA N.º 19.202 — FLS. 01 — Em 03 de fevereiro de 1988

imóvel:- UM lote de terras, com a área de dois (2) alqueires, ou sejam 4,84 hectares, iguais a 48.400 metros quadrados, situados na Fazenda Anhumas, no distrito e municipio de Anhumas, desta comarca, dentro das divisas e con - frontações seguintes:- de um lado, divide com Vicente José; de outro lado - divide com Caetano Gervazoni, sucessor de Jõao Luiz Ferreira; nas cabecei - ras com Paulo Cavalieri, pela estrada de rodagem Anhumas-Porto Lupionópolis e finalmente nos fundos com Irmãos Seregheti, sucessor de Jõao Sperandio, - cadastrado no INCRA sob nº 626.031.000.990-7 - área total: 4,8ha - fração - min.parc.0,0ha - microfilme 73 000 067 01548 98 - mod.fiscal: 24,0 - nº mod fiscais: 0,20, conforme certificado de cadastro 1987, em nome de Antonio Pe dro de Andrade, apresentado.-/

Proprietário:- ANILE FANTACHOLI, brasileiro, casado, lavrador, domiciliado- em Anhumas, desta comarca.-/

Titulo Aquisitivo:- transc/nº 31.993 do livro 3-P d/reg.-

Matricula feita por Wilson Andreasi Junior - Esc.Autorizado.-

R-5 da M-19.202-LO2-Prot.77.590-06/01/99- P.Pte.,07/01/99- VENDA E COMPRA -

Por escritura pública de venda e compra lavrada aos 22 de Dezembro de 1.998 LO 29 - fls. 56 a 59 - no Tabelião de Notas do municipio de Anhumas, desta- comarca, os outorgantes vendedores, VALDOMIRO PURISSIMO e sua mulher LUZIA- BERNARDE PURISSIMO, acima qualificados, Transmitem à outorgada compradora,- APITO ALIMENTOS LTDA, com sede à Rua Vicente José,n.210 em Anhumas-sp, ins- crita no CGC/MF Tsob n.01.452.645/0002-09, com seu Contrato Social registra do na JUCESP sob n.35214036528 em sessão de 23 9.96, e posteriormente alte- rações sendo a ultima datada em 22.11.96, registrada na JUCESP sob n.359019 10090, representada por seus sócios, EDMO DONIZETTI RICCI, brasileiro, casa do comerciante, RG.10.111.599-SSP/SP. e CPF.286.630.391-15, residente e do miciliado à Rua Tres,s/n. em Anhumas-sp; e, GERVASIO MARRAFON, brasileiro,- casado, comerciante, RG.13.928.305-SSP/SP. e CPF.017.609.132-63, residente- e domiciliado à Rua Domingos Ferreira de Medeiros,n.745 em Anhumas-sp; pelo preço de R$18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais), e sem condições espe ciais, o imovel rural retro matriculado.- CND-INSS e Neg.Imp. as partes de claram no titulo.-/

Registro feito por Paulo Cesar Kuhn - Escr. Autorizado -

AV.12 da M-19.202 - 20.7.2007 -PROTOCOLO 108.803 -19.7.2007 - CONSTRUÇÃO -

Por requerimento firmado na cidade de Anhumas-sp, aos 11.julho1.2007, por- Edmo Donizeti Ricci, já qualificado, com a firma reconhecida, e da certi - dão expedida pela Prefeitura Municipal de Anhumas-sp, arq.n/reg., consta - que foi construido no imovel da presente matricula, Um prédio comercial de alvenaria com a área de 2.946,55m² (dois mil, novecentos quarenta e seis- metros e cinquenta e cinco centimetros quadrados), de construção) obra es ta concluida no exercicio de 2007.- CND/INSS n.064552007-21030040 - CEI.38 110.02974/76 arq.n/reg.-

Averbação feita por Walter Robison Comitre-Esc.Autorizado

Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT - NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

2945

14 – PLANILHA COM PESQUISA DE IMÓVEIS

IA - ÁREA COM BENFEITORIAS - APITO ALIMENTOS LT					
ELEM.	OFERTANTE	LOCAL	AT	AC	OFERTA
	IMOVEIS URBANOS				
1	OLX - JOSÉ SOBRAL	JOÃO MENOSSI II	144		R$ 40.000,00
2	LEAL IMOVEIS	JOÃO MENOSSI I	201,6		R$ 50.000,00
3	IMOB. NOVA OPÇÃO	CENTRO	700		R$ 270.000,00
4	MILTON - 14- 9 9784-3326	PRÓXIMO AO IA	800		R$ 200.000,00

14.1 – No tocante às pesquisas, nenhum imóvel com as mesmas características do I.A. foi encontrado. Diante disso foram pesquisados terrenos na cidade, tendo sido encontrados 4 elementos. Também foram encontradas casas à venda cujos valores apenas serviram para conhecimento do mercado imobiliário na cidade.

14.2 – Com relação aos terrenos, constantes da planilha anexa, foi feito, apesar das dificuldades apontadas, tratamento de dados, com aplicação dos fatores: fonte, área, topografia, profundidade, transposição (localização), esquina, zoneamento e área. Foi obtida a média levando em consideração que mesmo urbana a área para esta finalidade, para se equiparar aos lotes da cidade, ainda necessitaria de toda infra estrutura interna não existente, o que também foi levado em consideração, para se chegar ao de mercado para área avaliada.

14.3 – Também se pesquisou imóveis rurais na cidade e proximidades, cuja obtenção de valores igualmente serviu para apenas conhecimento do mercado sem qualquer influência na definição do valor deste parecer.

15 – METODOLOGIA APLICADA

A metodologia para elaboração de pareceres é a do método comparativo de dados.

Método comparativo - aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através de comparações de dados de mercado relativos a outros imóveis com características similares.

Método de custos - aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado da composição dos custos, e será utilizado como base o valor dos custos unitário básicos de edificações fornecidos obtidos junto ao Sinduscon (CUB/M2).

Ante observações apontadas nos itens 14.1 - 14.3, foram adotadas para o I.A. as respectivas técnicas, sendo o método comparativo para a área e o de custos para as construções, com base no CUB/M2 fornecido pelo Sinduscon-SP sobre o qual foram aplicados os índices referentes a depreciação física e temporal a fim de ser obtido o valor estimado de mercado e consequentemente finalizar o parecer. Também foi feita pesquisa com empresa `com especialidade em estruturas metálicas e engenheiro civil acerca do preço de construção de muros.

De ser frisado que para o trabalho foi observada a localização, os reparos que necessitam ser feitos, e o entorno onde situado o I.A. o que não pode deixar de ser levado em conta e, ainda, para concluir os trabalhos foi obtida opinião com profissional do ramo imobiliário.

Elaborado por: ***Claudio Roberto Brambilla***

CRECI-SP N° 36.628-F / CNAI N° 12.686
Telefone - (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
AVALIAÇÃO JUDICIAL

2.946

16 – CONCLUSÃO

Em vistoria que foi realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, e ainda, aplicando–se a média de preços obtidos como mencionado anteriormente, **CONCLUI-SE** que referido imóvel tem o seu valor total estimado em **R$ 2.976.400,00 (dois milhões, novecentos e setenta e seis mil e quatrocentos reais),** sendo R$ 1.886.400,00 (hum milhão, oitocentos e oitenta e seis mil e quatrocentos reais) para todas as benfeitorias mencionadas neste parecer e R$ 1.090.000,00 (hum milhão e noventa mil reais para a área.

É de se observar que por tratar-se de parecer técnico de avaliação mercadológica ele foi baseado em informações obtidas junto ao mercado imobiliário atual, que pode pode sofrer com as oscilações de mercado não previsíveis e ainda eventuais mudanças na região que eventualmente vier ser praticada por parte da municipalidade.

Nesta oportunidade me coloco à disposição de Vossa Excelência, dos Advogados e das Partes para quaisquer esclarecimentos ou justificativas que forem oportunas, necessárias e cabíveis.

Pres. Prudente, 19 de agosto de 2.022.

CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
RG nº 8.392.876 - SP
CRECI-SP nº 36.628 / CNAI nº 12.686

17- DADOS DO RESPONSÁVEL PELO PARECER:

1- Nome: Claudio Roberto Brambilla
2- RG nº: 8.392.876-SP
3- CPF: 779.268.708-20
4- Telefone: 18 - 9 9771-2973
5- Escritório: Rua Joaquim Marques Rodrigues, 244 – Presidente Prudente - SP
6- E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com
claudio.brambilla@creci.org.br