



Processo 4005072-03.2013.8.26.0079

De José Henrique Roza Franco <eng.jf.henrique@gmail.com>

Data Seg, 02/12/2024 22:01

Para BOTUCATU - 1 OFICIO CIVEL <botucatu1cv@tjsp.jus.br>

 1 anexo (6 MB)

Parecer_Tecnico_de_Avaliacao_Mercadologica-_PTAM_02assinado (1).pdf;

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Olá, boa noite.

Espero que quem esteja recebendo este e-mail, encontre-se bem.

Venho por meio deste, solicitar ajuda e a gentileza de anexar o documento (Petição) que está em anexo neste e-mail, no processo informado abaixo.

Tentei efetuar o anexo e o sistema está dando erro.

Peço gentilmente a ajuda para o anexo do mesmo.

Processo: 4005072-03.2013.8.26.0079

Desde já, fico extremamente grato.

--



wa.me/5511970736010Fale comigo



Não contém vírus. www.avast.com

REF: DEZEMBRO

2024

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA- PTAM



Gleba B, parte da Chácara Santo Antônio, localizado no final da Rua Professor Armando Ognibene, fazendo divisa com loteamento Jardim Alvorada – Matrícula 42.906

Sumário

1. SOLICITAÇÃO 3

1.1. Solicitante: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo 1ª Vara Cível de Botucatu/SP 3

1.2. Data da referência da pesquisa: 25 de Novembro 2024 3

1.3. Data da vistoria: 28 de Novembro de 2024 3

1.4. Finalidade: Penhora 3

1.5. Objetivo: Sugerir o Valor de venda de mercado 3

1.6. Categoria do IA: Rural Grau I 3

2. DA COMPETÊNCIA 3

2.1. O subscritor é inscrito no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob número 206148-F 3

2.2. A competência legal do corretor de imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da lei 6530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA(Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) em face ao COFECI(Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis. 3

2.3. Desta forma, o Corretor de imóveis esta autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercializações. 3

2.4. A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM esta positivada na resolução COFECI nº1.066/2007..... 3

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 3

3.1. O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, sob nº206148-F, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº81.871/78. 3

3.2. O terreno, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, está devidamente registrado na matrícula 42.906 junto ao 2ª Oficial de Registro de Imóveis de Botucatu/SP 3

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO TERRENO – IA 3

4.1. Em procedimentos de vistoria e diligência datados de 27 E 28 de Novembro de 2024, com o intuito de caracterizar o terreno em questão para fins de avaliação, recorremos a documentações fornecidas pelo contratante no processo 4005072-03.2013.8.26.0079. A partir destas fontes, foram identificados os seguintes aspectos relevantes, conforme elencados abaixo. 3

4.2. Localização e itinerário de acesso ao terreno objeto de avaliação: 4

Dada a viabilidade de realizar uma inspeção criteriosa no terreno, constatamos que se trata de um terreno Rural Grau I. Esta caracterização foi pormenorizadamente delineada e documentada na matrícula nº 42.906, arquivada no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Botucatu-SP, documento este também anexado ao presente parecer..... 4

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS 4

5.1.	O terreno em questão, objeto de avaliação para a determinação de seu valor, esta situado em uma área rural da cidade de Botucatu, Estado de São Paulo. Destaca-se pela presença de uma infraestrutura básica robusta, compreendendo fornecimento de água, rede de esgotos, energia elétrica, serviços telefônicos e de internet, coleta de lixo e transporte público. Além disso, a região é servida por instituições educacionais, tais como escolas de ensino fundamental e médio. Adicionalmente, conta com estabelecimentos comerciais, incluindo supermercados de pequeno porte, áreas comerciais diversas, padarias, unidade de saúde e templos religiosos, entre outros serviços essenciais à comunidade local.	4
6.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	4
6.1.	O terreno em questão, objeto de avaliação para determinação de seu valor, encontra-se situado em uma região de uso misto, abrangendo tanto atividades comerciais quanto residenciais, no município de Botucatu. Destaca-se pela presença de infraestrutura robusta e adequada. Tais como:.....	4
7.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	5
8.	DADOS DO IMPOSTO - IA.....	5
8.1.	Cadastro sob nº 09.0188.0001	5
8.2.	Valor do Imposto anual: R\$ 9.347,16	5
8.3.	Valor do Imposto mensal: R\$778,93.....	5
8.4.	Valor venal do terreno (54.580,00m²) R\$78.085,40	5
8.5.	Valor venal da construção (0,00m²) R\$0,00.....	5
8.6.	Perfazendo o valor de referência territorial em R\$3.965.237,00	5
9.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	6
10.	FONTES DE PESQUISA.....	7
11.	METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	9
12.	REFERÊNCIA NORMATIVA	10
13.	HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	10
14.	ENCERRAMENTO	11
15.	CONCLUSÃO	12
16.	ANEXOS.....	14
17.	ABREVIATURAS	20

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1. *Solicitante: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo 1ª Vara Cível de Botucatu/SP*
- 1.2. *Data da referência da pesquisa: 25 de Novembro de 2024*
- 1.3. *Data da vistoria: 27 E 28 de Novembro de 2024*
- 1.4. *Finalidade: Penhora*
- 1.5. *Objetivo: Sugerir o Valor de venda de mercado*
- 1.6. *Categoria do IA: Rural Grau I*

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1. *O subscritor é inscrito no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob número 206148-F.*
- 2.2. *A competência legal do corretor de imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da lei 6530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA(Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) em face ao COFECI(Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.*
- 2.3. *Desta forma, o Corretor de imóveis esta autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercializações.*
- 2.4. *A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM esta positivada na resolução COFECI nº1.066/2007.*

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 3.1. *O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, sob nº206148-F, conforme artigo 3º da Lei6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº81.871/78.*
- 3.2. *O terreno, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, está devidamente registrado na matrícula 42.906 junto ao 2ª Oficial de Registro de Imóveis de Botucatu/SP.*

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO TERRENO – IA

- 4.1. *Em procedimentos de vistoria e diligência datados de 27 E 28 de novembro de 2024, com o intuito de caracterizar o imóvel em questão para fins de avaliação, recorremos a documentações fornecidas pelo contratante no processo 4005072-03.2013.8.26.0079. A partir destas fontes, foram identificados os seguintes aspectos relevantes, conforme elencados abaixo.*

4.2. Localização e itinerário de acesso ao terreno objeto de avaliação:

Dada a viabilidade de realizar uma inspeção no local do terreno, constatamos que se trata de um terreno na área rural grau I. Esta caracterização foi pormenorizadamente delineada e documentada na matrícula nº 42.906, arquivada no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Botucatu-SP, documento este também anexado ao presente parecer.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1. O terreno em questão, objeto de avaliação para a determinação de seu valor, esta situado em uma área rural da cidade de Botucatu, Estado de São Paulo. Destaca-se pela presença de uma infraestrutura básica, compreendendo fornecimento de água, energia elétrica, serviços telefônicos e de internet, coleta de lixo e transporte público. Sem tratamento de esgoto. Além disso, a região é servida por instituições educacionais, tais como escolas de ensino infantil. Adicionalmente, conta com estabelecimentos comerciais, incluindo pequenos supermercados, áreas comerciais de pequeno porte, unidade de saúde e templos religiosos, entre outros serviços essenciais à comunidade local.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1. O terreno em questão, objeto de avaliação para determinação de seu valor, encontra-se situado em uma região rural correspondente a 1/11 do imóvel de matrícula 42.906 do 2º CRI de Botucatu/SP, Gleba B, parte da Chácara Santo Antônio, localizado no final da Rua Professor Armando Ognibene, fazendo divisa com o loteamento Jardim Alvorada. Ao qual abrange ao seu redor infraestrutura robusta.

Destaca-se pela presença de infraestrutura robusta e adequada. Tais como:

3	Supermercados de Pequeno porte
1	Depósito de bebidas
1	Padaria
4	Escolas – Creche, Fundamental
2	Barbearia
1	Deposito de venda de Gás
1	Salão de beleza compacto
1	Praça

1	Petshop
3	Templos religiosos

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA

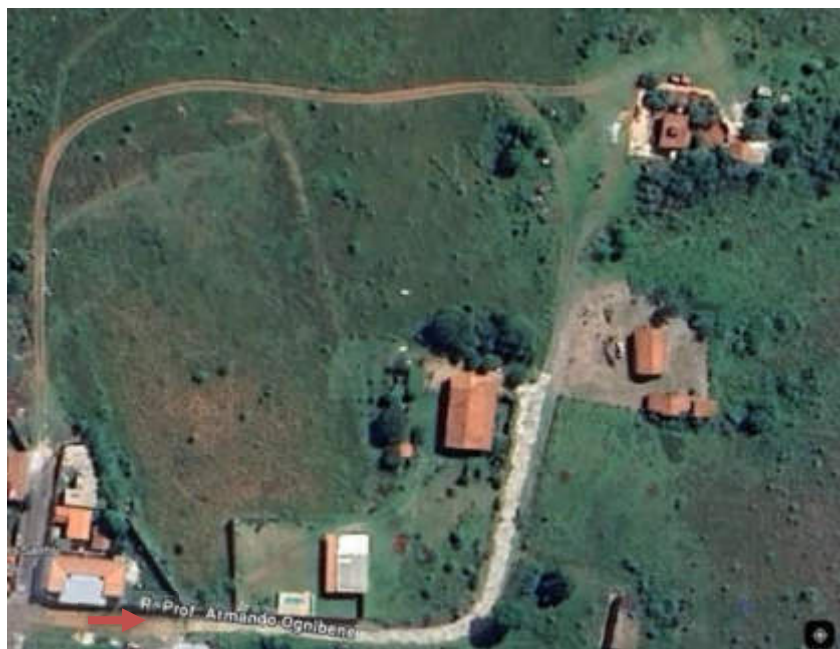
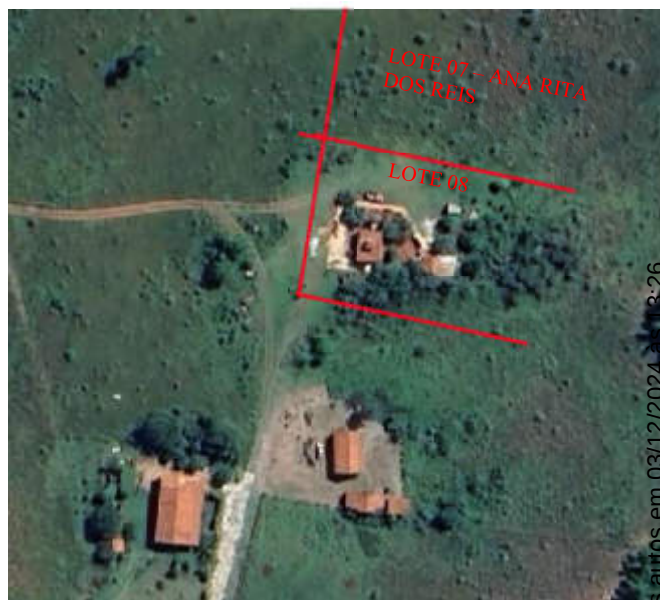
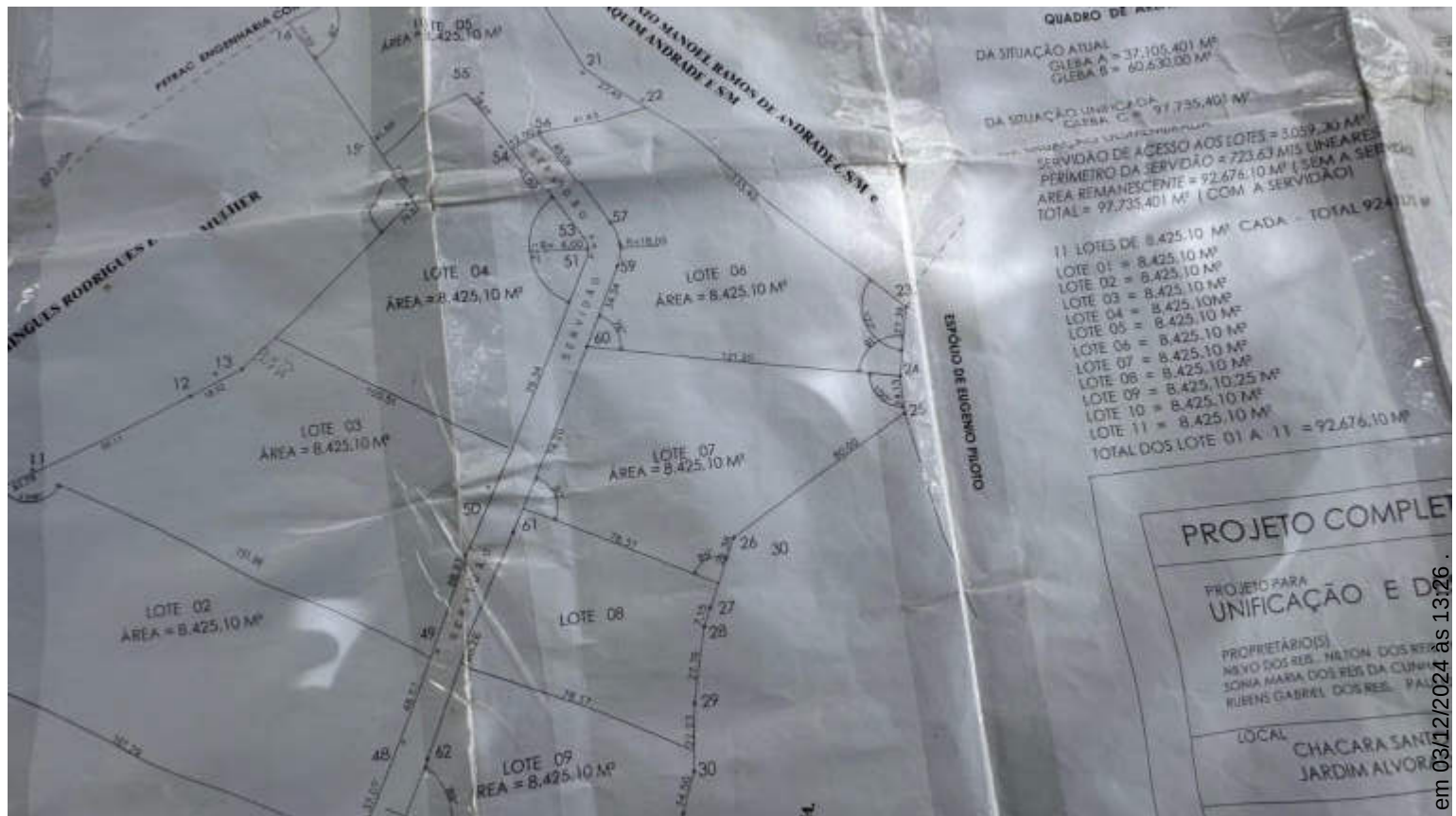


Imagem via Google Earth
Identificação da entrada da propriedade



LOTE Nº 07 – ANA RITA DOS REIS
Obs. Conforme projeto anexado nesse documento.



Observação: Projeto gentilmente sedido pelo Sr Paulo Roberto dos Reis (morador do Lote 08) Foto do projeto Identificando o lote de número 07, ao qual foi analisado e sua respectiva área = 8.425,10m².

NOTA* Após análise detalhada do projeto submetido, informo que o mesmo não obteve aprovação e, portanto, não possui valor para os fins a que se destina(divisão de bens).Contudo, fornece diretrizes e orientações para facilitar a localização dos lotes dentro da area GLEBA-B Matricula n 42.906 area = 54.580,00m², com intuito de auxiliarmos nos próximos passos desse laudo.



NOTA* Projeto gentilmente sedido pelo Departamento DIPROURB da Prefeitura Municipal de Botucatu.
(projeto não oficial)

QUADRO DE ÁREAS

DA SITUAÇÃO ATUAL
GLEBA A = 37.105,401 M²
GLEBA B = 60.630,00 M²

DA SITUAÇÃO UNIFICADA
GLEBA C = 97.735,401 M²

SERVIDÃO DE ACESSO AOS LOTES = 5.057,30 M²
PERÍMETRO DA SERVIDÃO = 723,63 MTS LINEARES
ÁREA REMANESCENTE = 92.678,10 M² (SEM A SERVIDÃO)
TOTAL = 97.735,401 M² (COM A SERVIDÃO)

11 LOTES DE 8.425,10 M² CADA - TOTAL 92.675 M²

LOTE 01 = 8.425,10 M²
LOTE 02 = 8.425,10 M²
LOTE 03 = 8.425,10 M²
LOTE 04 = 8.425,10 M²
LOTE 05 = 8.425,10 M²
LOTE 06 = 8.425,10 M²
LOTE 07 = 8.425,10 M²
LOTE 08 = 8.425,10 M²
LOTE 09 = 8.425,10,25 M²
LOTE 10 = 8.425,10 M²
LOTE 11 = 8.425,10 M²
TOTAL DOS LOTES 01 A 11 = 92.678,10 M²

PROJETO COMPLETO ESCALA 1:1600 FL. ÚNICA

PROJETO PARA UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO DE LOTES

PROPRIETÁRIO(S)
NÉVO DOS REIS, NILTON DOS REIS, NERCI APARECIDA DOS REIS, JOÃO CARLOS DOS REIS,
SONIA MARIA DOS REIS DA CUNHA, ANA RITA DOS REIS, MARIA RAEL DOS REIS, VANDA DOS REIS MURATAMA,
RUBENS GABRIEL DOS REIS, PAULO ROBERTO DOS REIS, E, MARIA LUCIA DOS REIS.

LOCAL
CHACARA SANTO ANTONIO - MATRÍCULAS Nº 14.660 / 14.661
JARDIM ALVORADA - BOTUCATU - SP

ZONA
23

IDENT. DO LOTE 09.00050016 ÁGUA SANESE NÃO

TIPO DE PAVIMENTO TERRA ESGOTO SANITÁRIO NÃO

SITUAÇÃO S/ ESCALA

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO PELA
PREFETURA, NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO
DA PROPRIEDADE DO TERRENO

PROPRIETÁRIO(S) NERCI APARECIDA DOS REIS E OUTROS
RG 7.848.321-3

SITUAÇÃO S/ ESCALA (VIDE PLANO A)

AUTOR DO PROJETO E RESP. TÉCNICO
ENG. SERGIO RICARDO BRITO AZAR
CREA 065.185.467-2 EM 424348

ÁREAS (M²)

SITUAÇÃO ATUAL
DA GLEBA A 37.105,401
DA GLEBA B 60.630,00

TOTAL 97.735,401

SITUAÇÃO UNIFICADA
DA GLEBA C 97.735,401

SITUAÇÃO DESMEMBRADA
DO LOTE 01 A 11 (VIDE QUADRO DE ÁREAS)
DA SERVIDÃO (VIDE QUADRO DE ÁREAS)

TOTAL 92.678,10

MOVEL Nº 25.852 / REGISTRO Nº 0186-0001
MOVEL Nº 25.853 / REGISTRO Nº 0186-0002

Observação: Foto do projeto Identificando o lote de número 07, ao qual foi vistoriado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE APARECIDA MANCAN, liberado nos autos em 03/12/2024 às 13:26. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4005072-03.2013.8.26.0079 e código wnHjPcBfR.

8. DADOS DO IMPOSTO - IA

- 8.1. *Cadastro sob nº 09.0188.0001*
- 8.2. *Valor do Imposto anual: R\$ 9.347,16*
- 8.3. *Valor do Imposto mensal: R\$778,93*
- 8.4. *Valor venal do terreno (54.580,00m²) R\$78.085,40*
- 8.5. *Valor venal da construção (0,00m²) R\$0,00*
- 8.6. *Perfazendo o valor de referência territorial em R\$3.965.237,00*

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

FOTO1: Vista do terreno, a partir da demarcação identificada pela seta, terreno de número 07.



FOTO2: Vista do terreno, com demarcação sentido a Cuesta:- terreno de número 07.

10. FONTES DE PESQUISA

10.1. FONTE DE PESQUISA 1: S/A Imóveis

R₁ – Valor R\$542.300,13 – com 2085,19 hectare. Custo por m² R\$260,09 (duzentos e sessenta reais e nove centavos). Trata-se de um terreno rural, localizado no Parque dos Pinheiros em Botucatu/SP.

RURAL CHÁCARA - PARQUE DOS PINHEIROS RESIDENCIAL PARA VENDA EM BOTUCATU

Compartilhe: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#)

Residencial
Finalidade

6995
Referência

2085.19
hectare
A. Terreno

Venda	542.300,13
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos
Total	542.300,13

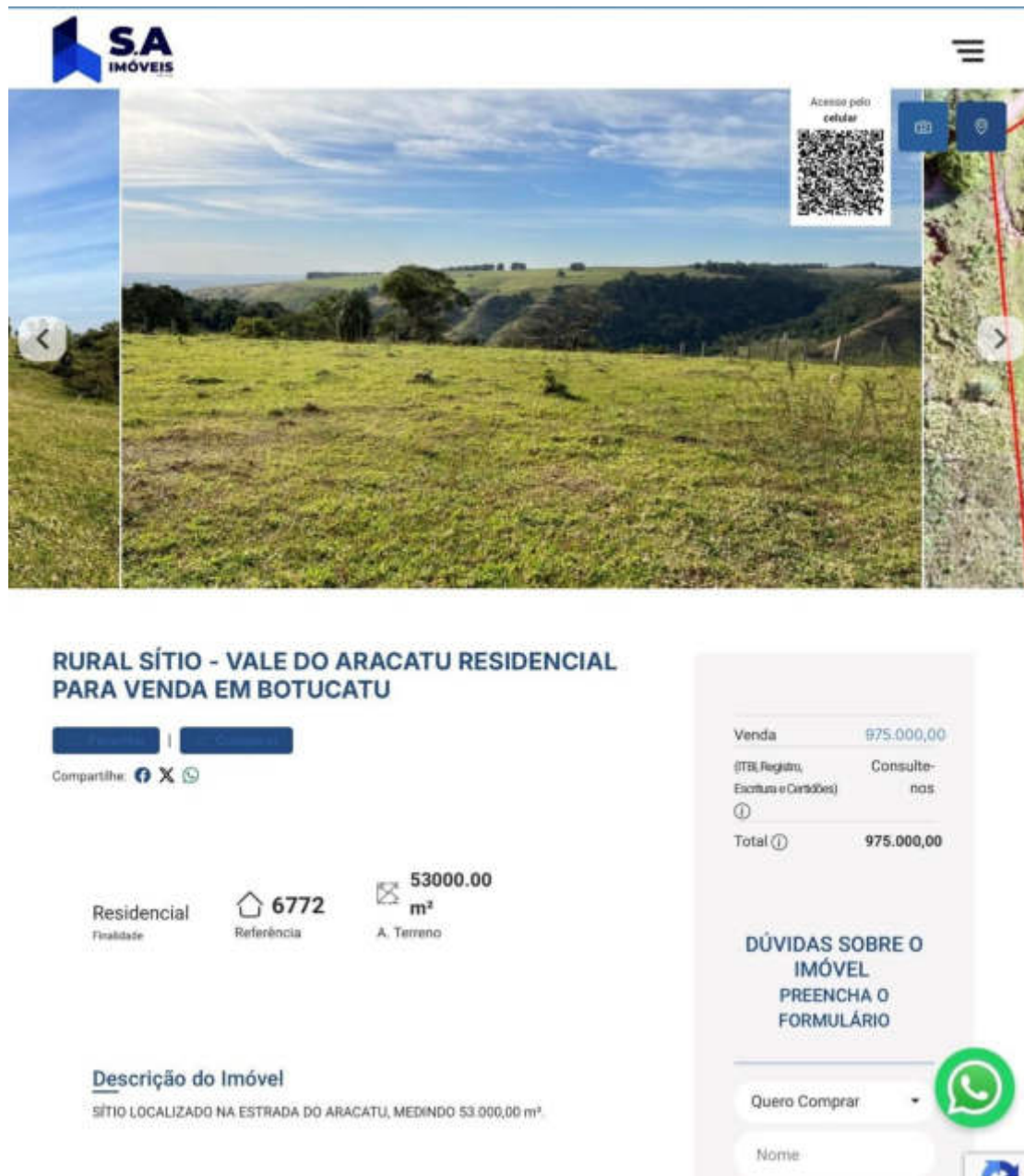
DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

Fonte: S/A Imóveis

10.4.

ATO NORMATIVO Nº001/11

R₂ – Valor R\$975.000,00– com 53.000m². Custo por m² R\$18,40 (dezoito reais e quarenta centavos). Trata-se de um terreno rural, localizado no Vale do Aracatu em Botucatu/SP.



RURAL SÍTIO - VALE DO ARACATU RESIDENCIAL PARA VENDA EM BOTUCATU

Compartilhe: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#)

Residencial
Finalidade

6772
Referência

53000.00
m²
A. Terreno

Venda 975.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e Custódies) Consulte-nos

Total 975.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Comprar

Nome

WhatsApp

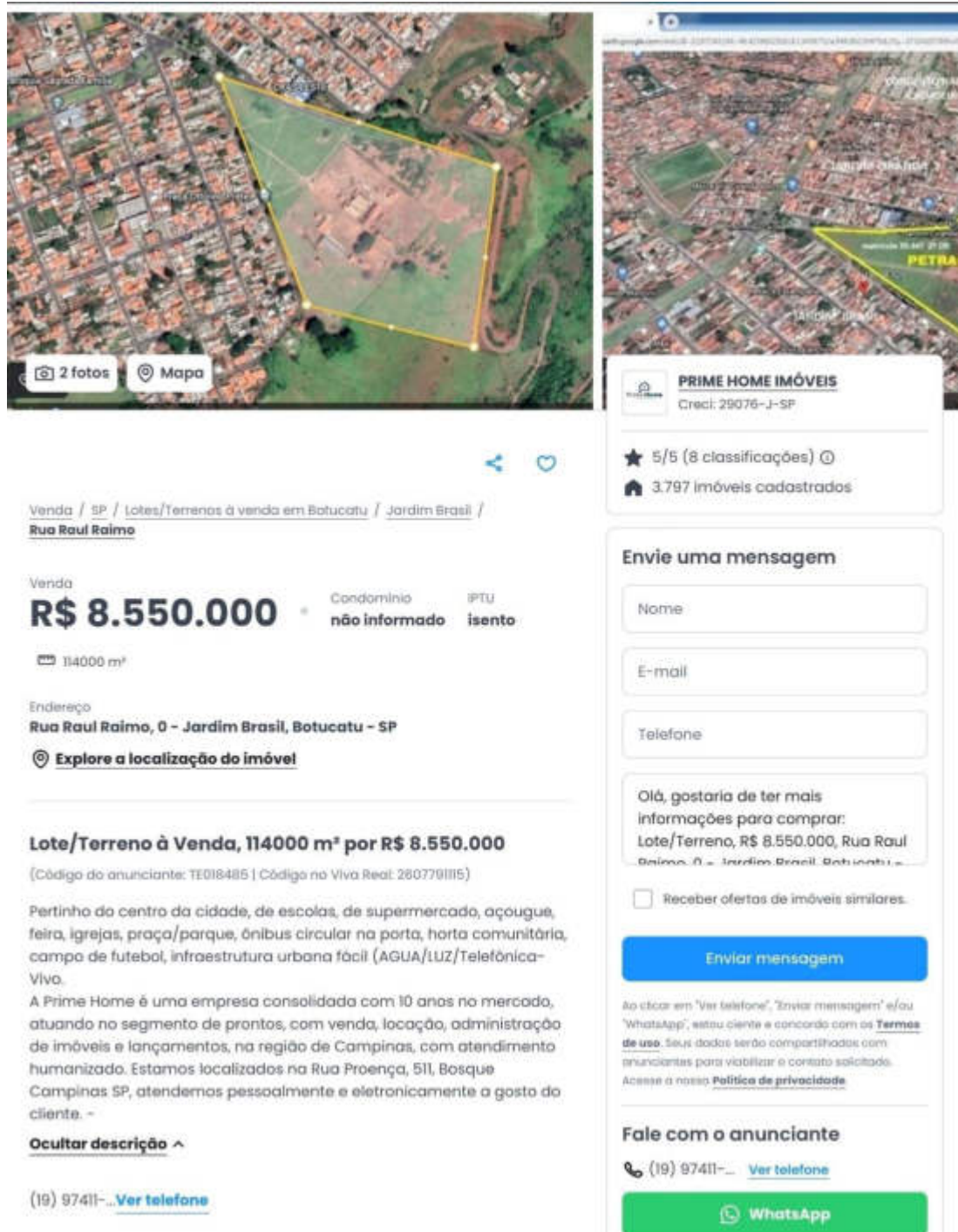
Descrição do Imóvel

SÍTIO LOCALIZADO NA ESTRADA DO ARACATU, MEDINDO 53.000,00 m².

Fonte: S/A Imóveis

10.5.

R₃– Valor R\$8.500.000,00– com 114.000m². Custo por m² R\$74,56 (Setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos). Trata-se de um terreno rural, localizado no Jrdim Brasil em Botucatu/SP



Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Botucatu / Jardim Brasil / Rua Raul Raimo

Venda

R\$ 8.550.000

Condomínio não informado IPTU isento

114000 m²

Endereço

Rua Raul Raimo, 0 - Jardim Brasil, Botucatu - SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 114000 m² por R\$ 8.550.000

(Código do anunciante: TE018485 | Código no Viva Real: 2607791115)

Pertinho do centro da cidade, de escolas, de supermercado, açougue, feira, igrejas, praça/parque, ônibus circular na porta, horta comunitária, campo de futebol, infraestrutura urbana fácil (ÁGUA/LUZ/Teletônica-Vivo).

A Prime Home é uma empresa consolidada com 10 anos no mercado, atuando no segmento de prontos, com venda, locação, administração de imóveis e lançamentos, na região de Campinas, com atendimento humanizado. Estamos localizados na Rua Proença, 511, Bosque Campinas SP, atendemos pessoalmente e eletronicamente a gosto do cliente. -

Ocultar descrição ^

(19) 97411-... Ver telefone

PRIME HOME IMÓVEIS

Creci: 25076-J-SP

5/5 (8 classificações)

3.797 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 8.550.000, Rua Raul Raimo, 0 - Jardim Brasil, Botucatu - SP

☐ Receber ofertas de imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar e contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade](#)

Fale com o anunciante

(19) 97411-... Ver telefone

WhatsApp

Fonte: Prime Home Imóveis

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

- 11.1. *Optou-se pela utilização do "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o qual consiste na determinação do valor de um terreno por meio da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, levando em consideração terrenos semelhantes na região ou em regiões de similar perfil socioeconômico*
- 11.2. *Valor de Mercado é a representação monetária do bem na data de referência da avaliação, refletindo a livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do terreno, considerando suas potencialidades, limitações e as condições mercadológicas do segmento ao qual está inserido*
- 11.3. *Portanto, o valor indicado ao final deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica reflete essencialmente a opinião geral dos operadores do mercado local, além da expertise dos profissionais envolvidos na avaliação. Cada avaliação de terreno reflete a convicção de valor pessoal do Corretor de Imóveis, que está imerso diariamente nas flutuações do mercado e mantém uma relação direta com as informações atualizadas sobre o setor.*
- 11.4. *Dessa forma, toda avaliação de terreno reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligados com os proprietários e compradores que são os principais agentes envolvidos nas transações imobiliárias, assumindo o papel de ofertantes e adquirentes respectivamente dentro do mercado.*
- 11.5. *No mercado imobiliário, os proprietários muitas vezes estabelecem seus preços de forma especulativa, enquanto os compradores buscam obter o menor valor possível. Nesse contexto, a presença do Corretor de Imóveis é crucial como mediador entre as partes, identificando os preços praticados no mercado no momento da negociação e contribuindo para concluir a transação de forma justa, além de minimizar especulações..*

12 REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 Este documento é caracterizado como “Parecer Técnico”, conforme estabelecido pela Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, em consonância com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1:2001, sendo classificado na modalidade simplificada e contemplando os requisitos mínimos de informações exigidos.

13 HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L		METRAGEM - m²
R1	R\$	542.300,13	20.851,90
R2	R\$	975.000,00	53.000,00
R3	R\$	8.500.000,00	114.000,00
MÉDIA	R\$	3.335.766,71	62.617,30
VM	R\$	R\$ 53.59	

14. ENCERRAMENTO

14.1. CÁLCULO DO IA

14.2 $(Soma\ V.G.V/L \div número\ de\ referências) \div (Soma\ de\ m^2 \div numero\ de\ referências) = VM\ do\ metro\ quadrado\ dos\ imóveis\ referenciais\ multiplicados\ pela\ área\ do\ IA = Conclusão\ do\ Parecer\ Técnico\ de\ Avaliação\ Mercadológica.$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA	DIVISÃO POR 1/11
	R\$53,59	54.580m²	R\$ 2.924.94,22	R\$ 265.903,836

14.3 Após extensa pesquisa de mercado, coleta de opiniões de profissionais do mercado imobiliário, vistoria detalhada do terreno e da região, e análise minuciosa da documentação pertinente, chegou-se à conclusão de que o valor de mercado para venda do terreno em questão, conforme descrito desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na GLEBA-B, parte da Chácara Santo Antonio, localizado no final da rua Professor Armando Ognibene, fazendo divisa com o loteamento Jardim Alvorada, 1º subdistrito, no município de Botucatu, Estado de São Paulo, com matrícula de número 42.906.

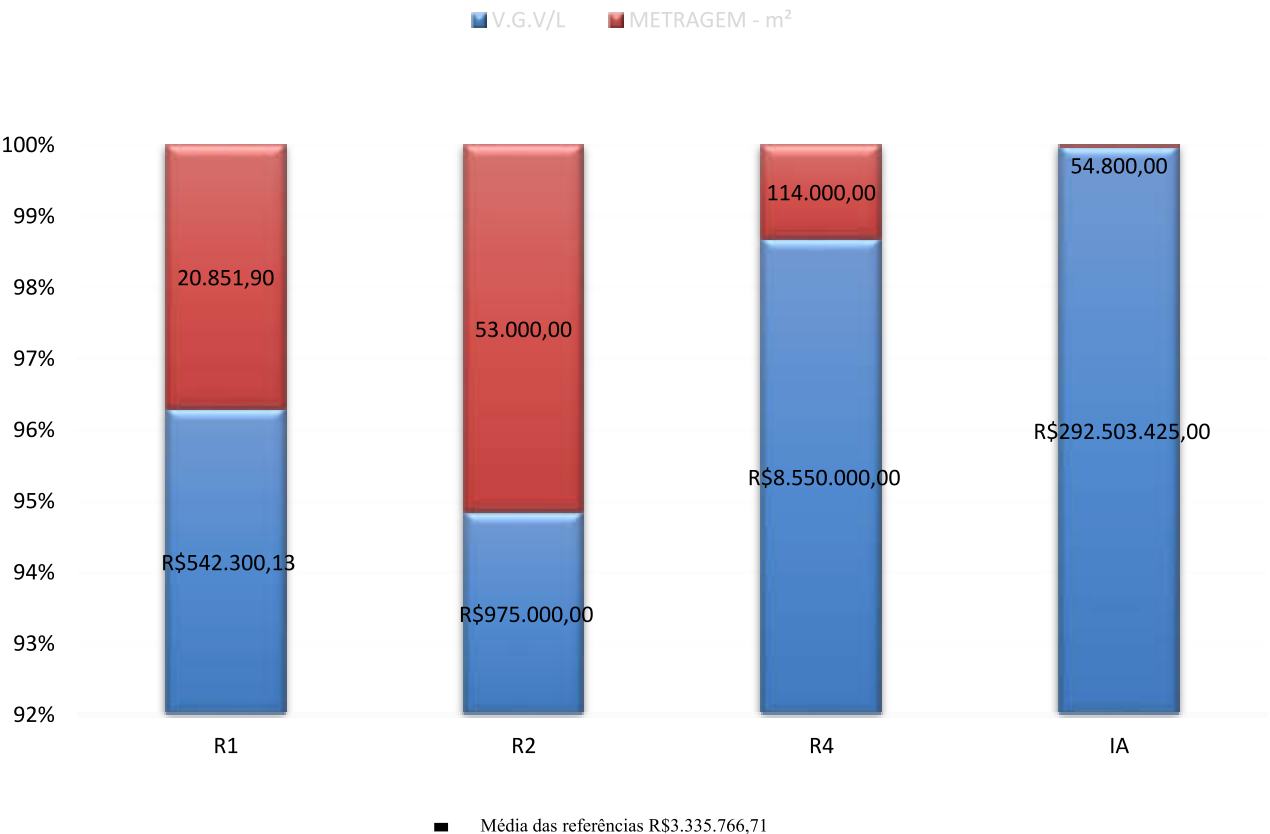
15 CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL M²/ 1/11	CONCLUSÃO
53.59	4.961,82	R\$ 265.904

15.1 Com base na pesquisa realizada sobre terrenos de características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e considerando tanto as características intrínsecas quanto extrínseca, bem como as nuances do mercado imobiliário, foi possível determinar que o valor estimado para o terreno em questão, conforme este parecer técnico de análise mercadológica, é de R\$265.904,00. Esse valor está situado em uma faixa de variação entre o mínimo de R\$257.926,88 e o máximo de R\$301.056,00 refletindo as flutuações e tendências típicas desse mercado específico, as quais podem se diferenciar das observadas em outros setores. Taxa de variação: -3% e/ou +13,22%.

15.2 GRÁFICO COMPARATIVO

Grafico Comparativo



Botucatu, 02 de Dezembro de 2024

Documento assinado digitalmente
 JOSE HENRIQUE ROZA FRANCO
Data: 02/12/2024 21:52:05-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

José Henrique Roza Franco, Perito
Engenheiro Mecânico
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Higienista Ocupacional
Corretor de Imóveis
CRECI: 206148-F
CREA/SP: 5062956578

16. ANEXOS

16.1. Espelho Cadastro Imóvel Avaliado



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
CNPJ: 46634101000115
MUNICÍPIO DE BOTUCATU - Telefone: (14) - 38111400
PRAÇA PROFESSOR PEDRO TORRES, 100 - Centro
ESPELHO DE CADASTRO



ESPELHO DE CADASTRO N° 31160/2024

Contribuinte NERCI			CPF/CNPJ XXX.111.448-XX		RG/Inscr Estadual 7.849.501-5	Cadastro 000025592	Inscr. Municipal 09.0188.0001	
Endereço Rua Professor Amando Ognibene, nº 1215 - CHACARAS SANTO ANTONIO					CEP 18604100			
Distrito 0 -			Quadra Lot.	Lote Lot. CL. B	Loteamento			
Área territorial 54.560,00	Área edificada 0,00	Testada principal 0,00	V. venal territorial 78.085,40	V. venal edificada 0,00	V. venal total 78.085,40	V. referência terit 3.965.237,00	V. referência edific 0,00	V. referência total 3.965.237,00
Sócios / Co-proprietários								
Nome RUBENS			CPF/CNPJ XXX.294.758-XX					

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos acima descritos foram atribuídos a este cadastro.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU, 27 de novembro de 2024

Documento válido até: 31/12/2024

Código para consulta da autenticidade: BBBE5CD29A5CB4AE

Acesse <https://botucatu.fiorilli.app:2053/api/sia/portal/servicos>, menu documentos > autenticidade de documentos e informe o código para consulta.

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

16.2. Certidão de Área Construída



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
CNPJ: 48249219/0115
MUNICÍPIO DE BOTUCATU - Telefone: (14) - 38113428
PRAÇA PROFESSOR PEDRO TORRES, 190 - Centro
CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUIDA



CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUIDA Nº 31157/2024

CERTIFICA que, compulsados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, foi atribuído ao imóvel abaixo identificado, a seguinte área de construção, para fins de cobrança de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) os seguintes termos:

Identificação			
Município	Botucatu		Unidade
CEP	13.030-000		000025592
Endereço	Rua Professor Armando Ogibara, nº 1215 - CHACARRAS-SANTO ANTONIO		
Distrito	Distrito	Lotação	Matrícula
0 -	0 -	GL B	1604100
		Loteamento: Rua Professor Armando Ogibara	

Exercício	Área Construída
2024	0
2023	0
2022	0
2021	0
2020	0
2019	0
2018	0
2017	0
2016	0
2015	0
2014	0
2013	0
2012	0

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU, 27 de novembro de 2024.

Documento válido até: 31/12/2024.

Código para consulta de autenticidade: 35026089D5310DCC

Acesse <https://botucatu.floridapp:2053/aplicativoportal/servicos>, menu documentos > autenticidade de documentos e informe o código para consulta.

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Certidão Emitida Gratuitamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE APARECIDA MANCAN, liberado nos autos em 03/12/2024 às 13:26 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4005072-03.2013.8.26.0079 e código wnHjPcbR.

16.3. Certidão de Valor Venal



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
CNPJ: 46634101000115
MUNICÍPIO DE BOTUCATU - Telefone: (14) - 38111400
PRAÇA PROFESSOR PEDRO TORRES, 100 - Centro
Certidão de Valor Venal do Imobiliário



CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 12478/2024
EXERCÍCIO 2024

Contribuinte NERCI		CPF/CNPJ XXX.111.448-XX	RG/Inscr Estadual 7.849.501-5	Cadastro 000025592	Inscr. Municipal 09.0188.0001
Endereço Rua Professor Armando Ogribene, nº 1215 - CHACARAS SANTO ANTONIO			CEP 18604100		
Dados Complementares					
Região REGIÃO LESTE-15	Sector 09	Quadra	Lote CL. B	Unidade	Loteamento
Área Terrenal 54.580,00	Área Edificada 0,00	Terreno Principal 100,00		Exercício 2024	
Valor Venal (Para Imposto)			Valor Venal (Para ITBI)		
V. Venal Terrenal 78.085,40	V. Venal Predial 0,00	V. Venal Total 78.085,40		V. Venal Terrenal 3.965.237,00	V. Venal Predial 0,00
				V. Venal Total 3.965.237,00	

Certifico que a unidade imobiliária acima identificada, acha-se inscrita, nesta Prefeitura, para efeitos tributários de ITBI, de acordo com valor venal acima mencionado.

Certidão emitida em conformidade com a Lei nº5.093/2009, Decreto nº **13.043/2023**.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU, 27 de novembro de 2024

Documento valido até: 31/12/2024

Código para consulta da autenticidade: C6AF4F1B10F2828B

Acesse <https://botucatu.fonli.app/2053/api/sia/portal/servicos>, menu documentos > autenticidade de documentos e informe o código para consulta.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE APARECIDA MANCAN, liberado nos autos em 03/12/2024 às 13:26 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4005072-03.2013.8.26.0079 e código wnHjPcBfR.

16.4 Certidão Matricula

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE BOTUCATU - ESTADO DE SÃO PAULO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM: 123802.2.0042906-16

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOTUCATU - SP
LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

matricula - 42.906 -

ficha - 1 -

29 de outubro de 2.010.-

Botucatu,

GLEBA-B, parte da Chácara Santo Antonio, localizado no final da rua Professor Armando Ognibene, fazendo divisa com o loteamento Jardim Alvorada, 1º subdistrito de Botucatu/SP, com a seguinte descrição: Partindo do ponto 21, assinalado em planta, localizado no canto que a propriedade faz divisa com a Gleba-A propriedade de Nerci Aparecida dos Reis e outros (matricula 14.661) e espólio de Eugenio Piloto, deste ponto segue a divisa confrontando com terras do espólio de Eugenio Piloto no azimute 181°52'40" por 14,130 metros, até o ponto 22, deste ponto deflete à direita e segue confrontando agora com o loteamento Parque dos Laranjais, nos seguintes azimutes e distâncias: no azimute 241°01'60" por 80,00 metros, até o ponto 23, no azimute 205°23'17" por 33,530 metros, até o ponto 24, no azimute 193°46'53" por 27,760 metros, até o ponto 25, no azimute 185°56'48" por 22,230 metros, até o ponto 26, no azimute 201°48'11" por 18,300 metros, até o ponto 27, no azimute 205°12'02" por 35,400 metros, até o ponto 28, no azimute 219°35'34" por 87,800 até o ponto 29, no azimute 236°34'57" por 52,261 metros, até o ponto 30, deste ponto deflete à direita e segue confrontando com terras de Marcos Antonio Menegon no azimute 353°20'47" por 14,500 metros, até o ponto 31, no azimute 266°05'34" por 42,734 metros, até o ponto 32, no azimute 266°03'56" por 43,277 metros, até o ponto 33, deste ponto segue a divisa confrontando com a ENBRATEL (Empresa do Sistema Telebrás) no azimute 266°03'56" por 5,530 metros, até o ponto 33A, no azimute 346°00'44" por 25,816 metros, até o ponto 34, deste ponto segue a divisa confrontando com os lotes 03, 02 e 01, da quadra C, do loteamento Jardim Alvorada, e com a rua Professor Armando Ognibene no azimute 346°50'20" por 90,119 metros até o ponto 35, deste ponto segue a divisa por cerca confrontando com os lotes 01 e 02, da quadra A, do loteamento Jardim Alvorada, no azimute 347°33'10" por 15,097 metros, até o ponto 36, no azimute 346°38'9" por 14,887 metros, até o ponto 37, no azimute 347°15'20" por 21,001 metros, até o ponto 38, deste ponto deflete à direita e segue confrontando agora com a Gleba C, de propriedade de Nerci Aparecida dos Reis e outros (matricula 14.660) no azimute 70°16'04" por 168,424 metros até o ponto 52, no azimute 19°56'18" por 30,790 metros até o ponto 51, deste ponto segue a divisa confrontando com a Gleba A, de propriedade de Nerci Aparecida dos Reis e outros (matricula 14.661) no azimute 19°56'18" por 76,391 metros até o ponto 50, no azimute 108°29'49" por 159,442 metros até o ponto 21, ponto onde iniciamos a presente descrição, abrangendo uma área total de 54.580,00 metros quadrados.

Identificação municipal: 09.0188.0001.

PROPRIETÁRIOS: AUGUSTO MARIO DOS REIS, e sua mulher MARIA DE LOURDES DOS REIS, brasileiros, Botucatu, proprietários.

Registro anterior: Transc. 19.771, pág. 89 do Lº 3-A3, de 29/09/1969.

continua no verso

123802 AA 160719 06/24

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro - Botucatu/SP - CEP 18800-005 - Fone: (14)3882-2403 - E-mail: cri2botucatu@yahoo.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

CNM: 123802.2.0042906-16

matrícula

- 42.906 -

ficha

- 1 -

verso

AV.1/42.906.-

A presente matrícula foi aberta, nos termos do mandado, datado de 21 de julho de 2010, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara de Botucatu/SP, Dr. Alfredo Gehring Cardoso Falchi Fonseca, extraído dos autos nº 1598/98, de retificação de área movida por Merci Aparecida dos Reis e outros, e que tramitou pelo cartório da vara acima citada, homologado por sentenças de 30/04/2010 e 24/05/2010, que transitou em julgado em 21/07/2010. (Protocolo 87998, de 14/10/2010). Botucatu, 29 de outubro de 2010. O Oficial Substituto: _____

R.2/42.906.-

Nos termos do Formal de Partilha, datado de 31 de agosto de 2012, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Botucatu/SP, extraído dos autos nº 1021/09, de inventário dos bens deixados por falecimento de AUGUSTO MARIO DOS REIS, ocorrido no dia 03/09/1974, e que tramitou pelo cartório da vara acima citada, homologado por sentença de 26/11/1981, que transitou em julgado em 11/11/1981, o imóvel objeto desta, avaliado por Cr\$ 28.000,00 (valor venal ITBI/2012: R\$ 225.806,51), foi partilhado em partes iguais aos herdeiros filhos NILVO DOS REIS, CPF 242.741.518-91, proprietário, solteiro, maior, NILTON DOS REIS, autônomo, e sua mulher LOURDES BELETI DOS REIS, do lar, CPF conjunto nº 242.786.028-04, casados no regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, NERCI APARECIDA DOS REIS, CPF 881.888.728-53, enfermeira, solteira, maior, domiciliada em Tremembé/SP, na rua Francisco Narciso, nº 247, casa 8, JOÃO CARLOS DOS REIS, RG 5.424.059 SSP/SP, CPF 793.538.358-87, funcionário público, e sua mulher NILZE APARECIDA TREVISOLLI DOS REIS, RG 9.101.862 SSP/SP, CPF 056.205.158-93, casados no regime de comunhão de bens, no vigência da Lei 6515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 744, Lº 3-Auxiliar deste registro, domiciliados em Botucatu/SP, na rua Miguel Alvarenga, nº 143, SONIA MARIA DOS REIS CUNHA, do lar, e seu marido ROGERIO CLÁUDIO CUNHA, autônomo, CPF conjunto nº 913.370.118-00, casados no regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, domiciliados em Botucatu/SP, na rua Capitão José Paes de Almeida, nº 1084, ANA RITA DOS REIS, CPF 983.218.548-34, do lar, solteira, maior, domiciliados em Botucatu/SP, na rua Henrique Reis, nº 64, MARTA IZABEL DOS REIS, RG 32.405.267-4, CPF 254.391.818-30, do lar, separada judicialmente, VANDA DOS SANTOS REIS, RG 13.163.217, CPF 011.153.618-99, comerciante, divorciada, RUBENS GARRIEL DOS REIS, RG 14.305.145 SSP/SP, CPF 033.294.758-03, pedreiro, e sua mulher IVETE APARECIDA CONTIN DOS REIS, RG 16.561.325-7 SSP/SP, CPF 072.026.438-39, do lar, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, domiciliados em Botucatu/SP, na rua Henrique Reis, nº 64, PAULO ROBERTO DOS REIS, RG 16.793.055-2 SSP/SP, CPF 027.025.588-52, pedreiro, solteiro, maior,

continua na ficha n.º 2

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE BOTUCATU - ESTADO DE SÃO PAULO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM: 123802.2.0042906-16

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOTUCATU - SP
LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL
C.N.S. 12.380-2

matrícula = 42.906 = ficha = 2 = 20 de novembro de 2.012 Botucatu.

domiciliado em Botucatu/SP, na rua Henrique Reis, nº 64, e MARA LUCIA DOS REIS, RG 21.602.040 SSP/SP, CPF 096.103.488-23, do lar, solteira, maior, todos brasileiros. (Prenotação 98289, de 19/10/2012). Botucatu, 20 de novembro de 2012. O Oficial Substituto:

R.3/42.906.-
Do termo da penhora e depósito, datado de 06 de julho de 2015, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Botucatu/SP, extraído dos autos nº 0011859-24.2010.8.26.0079/01, de cumprimento de sentença - liquidação/cumprimento/execução, movida por Jurandir Leite de Andrade, em relação a SONIA MARIA DOS REIS DA CUNHA, RG 18.352.152 SSP/SP, CPF 056.341.538-08, procedo ao registro da PENHORA da parte ideal correspondente a 1/10 do imóvel objeto desta, para assegurar o pagamento da quantia de R\$ 26.999,40. Depositário: Sônia Maria dos Reis da Cunha. (Prenotação 113116, de 28/08/2015). Botucatu, 09 de setembro de 2015. O Escrevente Designado:

R.4/42.906.-
Do termo da penhora e depósito, datado de 31 de janeiro de 2017, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, desta Comarca de Botucatu/SP, extraído dos autos nº 4005072-03.2013.8.26.0079/01, de cumprimento de sentença - locação de imóvel, movida por Jurandir Leite de Andrade, em relação a ANA RITA DOS REIS, já qualificada, procede-se ao registro da PENHORA da parte ideal correspondente a 1/10 que a executada possui no imóvel objeto desta, para assegurar o pagamento da quantia de R\$ 6.120,00. Depositário: Ana Rita dos Reis. (Prenotação 120541, de 08/03/2017). Botucatu, 22 de Março de 2017. O Oficial Substituto:

R.5/42.906.-
Nos termos da certidão datada de 18 de abril de 2021, emitida via eletrônico (PPO PH000360926), extraída dos autos sob nº ordem 00053324120198260079, que tramita pelo 3º Ofício Cível de Botucatu/SP, de execução civil movida por FRANCISCO GIMENEZ FILHO, CPF 276.454.108-25, em relação a ROGERIO CLAUDIO DA CUNHA e SONIA MARIA DOS REIS, já qualificados, procedo ao registro da PENHORA sobre a parte ideal correspondente a 9,09% do imóvel objeto desta, juntamente com as partes ideais dos imóveis das matrículas 14.660 e 14.661, para assegurar o pagamento da quantia de R\$ 38.104,47. Depositário: Rogério Cláudio da Cunha. (Prenotação 141715, de 05/04/2021). Botucatu, 22 de Abril de 2021. O Oficial Substituto:

Selo digital: 1238023E10A0000021980921N

continua no verso

123802 AA 160720 06/24

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro - Botucatu/SP - CEP 16600-005 - Fone: (14)3882-2403 - E-mail: cri2botucatu@yahoo.com.br
"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - CEP 18900-005
Fone (14) 3882-2403



Município e Comarca de Botucatu
Estado de São Paulo

Bel. GEORGES SAKO
OFICIAL INTERINO

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, composta de 4. pag., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 42906, sobre a qual não há qualquer alienação, ações reipersecutorias ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos 42,22
	Estado 12,00
	Sec. Fazenda 8,21
	Registro Civil 2,22
	Trib. Justiça 2,90
	Ministério Público 2,03
	Imposto Municipal 0,84
	TOTAL 70,42
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	 ROBERTO RIBEIRO MARTINS ESCREVENTE
Botucatu, 28 de novembro de 2024	



SELO DIGITAL

1238023C30E0000011490824L

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://seal.digital.tjsp.jus.br>

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

17.ABREVIATURAS

AÚ - Área útil

CIRP - Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

CRI - Cartório de Registro de Imóveis

IA - imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG - Média geral

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L - Valor geral de venda/locação

VM - Valor da média V.V.L - Valor de venda/Locação

EXMO. SR. (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCAT-SP.

Processo nº: 4005072-03.2013.8.26.0079/01

JOSÉ HENRIQUE ROZA FRANCO, perito deste juízo e já qualificado nestes autos, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas considerações e respostas ao esclarecimento solicitado nos quesitos complementares constantes dos movimentos de folhas 721 e 722, os quais serão expostos a seguir.

Todavia, requer seja esclarecido pelo n. perito, em sede de quesito complementar:

Pergunta: *é possível afirmar que a área individualizada e avaliada como correspondente ao 1/11 pertencente à Executada na matrícula penhorada (fls. 697, 698; 699 e 701), efetivamente se encontra dentro dela (42.906 – 2 ORI Botucatu), ou se pode estar contida dentro de alguma das outras duas matrículas das quais ela também é coproprietária (14.6661 – 2 ORI ou 14.660- 2 ORI)?*

Resposta:

Em resposta à indagação proposta, esclareço que a perícia realizada, conforme solicitado pela comarca em questão, foi efetivada especialmente em relação à matrícula 42.906, a qual é pertencente à **GLEBA B**.

Ademais, na solicitação de fls. 2, no parágrafo 3, bem como na fls. 6, a mesma informação constante na solicitação, referindo-se à matrícula 42.906 da **Gleba B**, a qual está documentada e anexada pelo advogado em questão que levanta questionamentos sobre os dados apresentados, na fls. 602 podemos observar os trechos pertencentes à matrícula em questão sendo:

FLS. 602 - Bem a ser avaliado: Parte ideal correspondente a 1/11 do imóvel de matrícula 42.906 do 2º CRI de Botucatu/SP, Gleba B, parte da Chácara Santo Antônio, localizado no final da Rua Professor Armando Ognibene, fazendo divisa com o loteamento Jardim Alvorada.

A avaliação pericial foi, portanto, realizada de acordo com as orientações desta comarca, tendo como foco exclusivo a matrícula 42.906, correspondente à **Gleba B**.

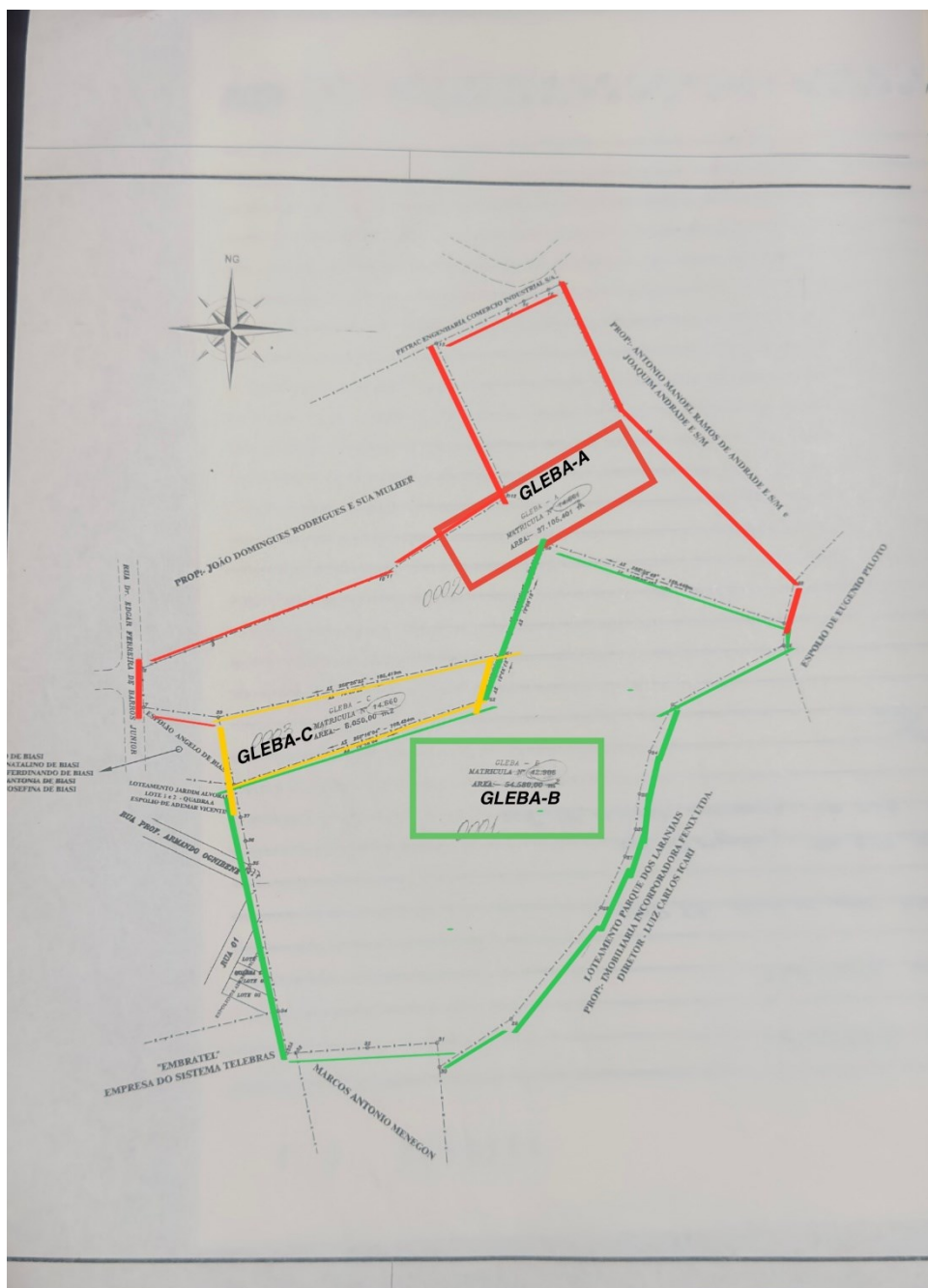
No que tange à matrícula 14.661, cabe ressaltar que ela é parte integrante da **Gleba A**, a qual faz divisa com a **Gleba B**, cuja análise técnica não foi solicitada por este Juízo.

À matrícula 14.660, ressalto que pertence à **Gleba C** e, igualmente, não foi submetida a nenhum tipo de análise pericial.

Matrícula 14.660 – pertencente a Gleba C

Rua Dr. Cardoso de Almeida, 397 - Centro - Botucatu/SP - CEP 16060-005 - Fone: (14)3882-2403 - E-mail: cri2botucatu@yahoo.com.br

Imagem abaixo, identificação da **Gleba B**, **Gleba A** e **Gleba C**



Pergunta: em caso negativo, em qual elemento se baseou para individualizar a área que corresponderia à executada e avaliá-la, conforme cita no trabalho técnico (fls. 697, 698; 699 e 701)?

Resposta:

Em resposta a sua indagação, informo que a individualização da área correspondente à Executada foi fundamentada na identificação do lote número 07, que pertence a EXECUTADA. Esta identificação foi realizada com base no projeto que descreve a localização da referida área, que se destaca por circunscrita em meio a outras propriedades já ocupadas por edificações pertencentes a diferentes proprietários.

Abaixo anexos dos mesmos documentos já anexados no laudo pericial, entretanto para facilitar a identificação, inclui um zoom e melhor delimitação do lote 07.

Este detalhamento foi imprescindível para a correta avaliação da área em questão.

Imagem abaixo com zoom, pertence a fls.697;

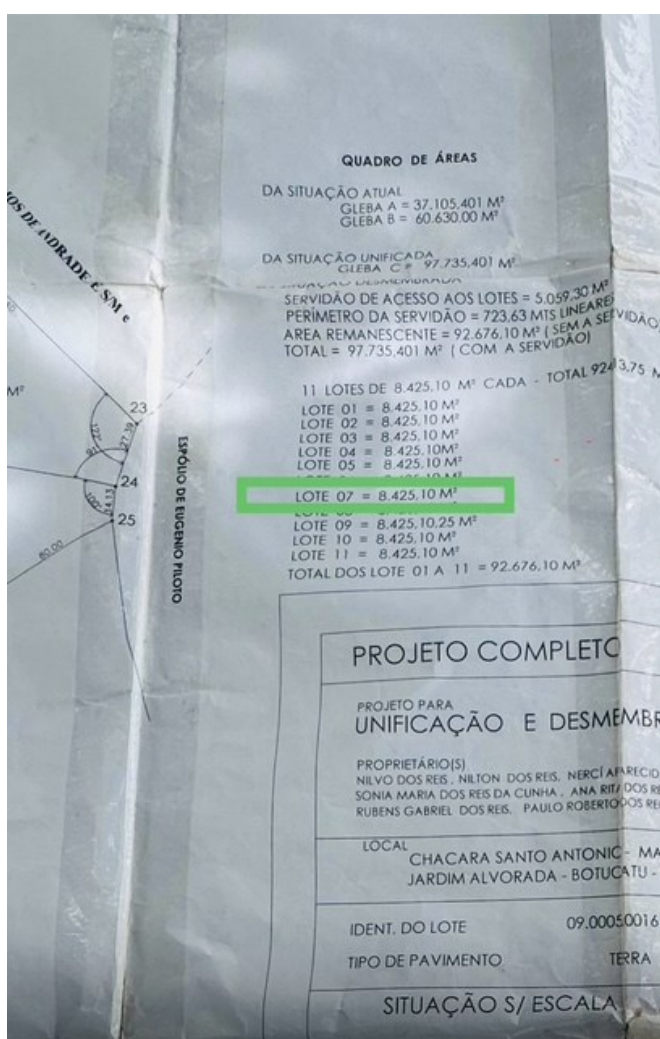
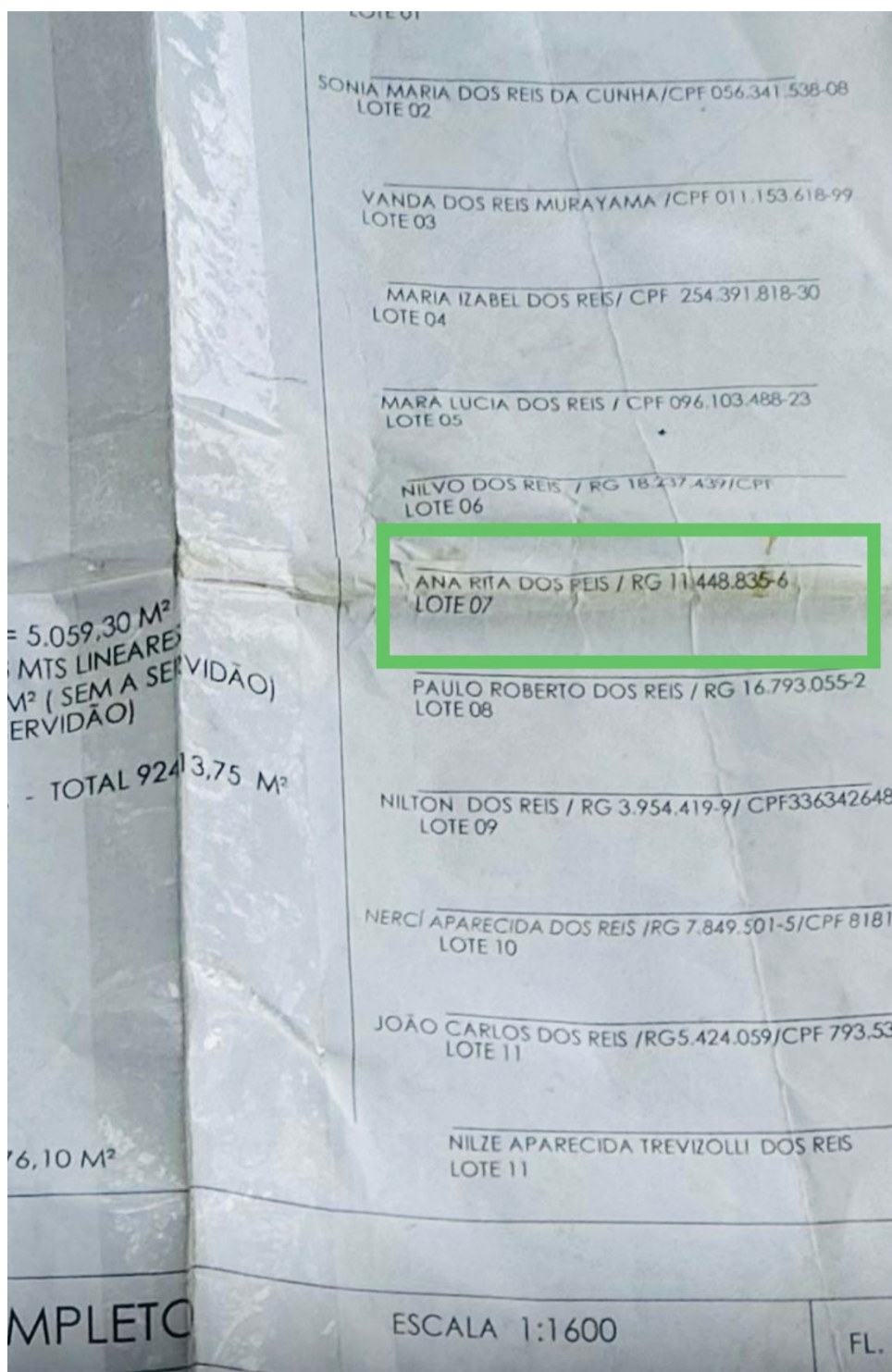


Imagem abaixo com zoom, pertence a fls.698;



Imagem abaixo com zoom, pertence a fls.699;



Pergunta: ainda em caso negativo, qual o valor correspondente ao imóvel matriculado sob o n. 42.906 do 2 ORI de Botucatu e, conseqüentemente, da fração devida à Executada exclusivamente neste imóvel, que é o único penhorado neste feito?

Resposta:

De acordo com as informações contidas nas fls.602 e em outras documentações pertinentes, a avaliação deve ser realizada com base exclusivamente na área correspondente à Executada.

O bem a ser avaliado refere-se à parte ideal equivalente a 1/11 do imóvel matriculado sob o número 42.906 do 2º registro de Imóveis de Botucatu, localizado na **Gleba B**.

Para uma análise precisa e fundamentada, a descrição pormenorizada desse imóvel considera suas características geográficas, topográficas e de uso, as quais foram amplamente avaliadas.

Na fls.701 conforme print abaixo, estão apresentados os cálculos e valores referentes a esta avaliação, demonstrando a metodologia empregada na determinação da qualificação monetária da fração ideal atribuída à Executada.

Observação:

Avaliação IA = Valor total da área sendo R\$2.924.94,22

Divisão por 1/11 = Valor de cada área já dividida sendo R\$265.903,836

4005072-03.2013.8.26.0079 (1).pdf 705 / 725 86% +

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPMs. 707

CONFORME LEI Nº4530/78, RESOLUÇÃO COFECI Nº1066/07 E ATO NORMATIVO Nº001/11

14. ENCERRAMENTO

14.1. CÁLCULO DO IA

14.2 (Soma V.G.V/L ÷ número de referências) ÷ (Soma de m² ÷ número de referências) = V/M do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicados pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA	DIVISÃO POR 1/11
	R\$53,59	54.580m²	R\$ 2.924.94,22	R\$ 265.903,836

Ative o Windows

Acesse Configurações para ativar o Windows.

ICIDA MANCAN, liberado nos autos em 03/12/2024 às 13:26.
IConferenciaDocumento.do, informe o processo 4005072-03.2013.8.26.0079 e código winHPaR.

Pergunta: o projeto de desmembramento utilizado para instruir o laudo e individualizar a área da Executada e dos demais coproprietários, trata-se de trabalho oficial, assinado por profissional credenciado a promover o desmembramento dentro dos órgãos competentes (Prefeitura Municipal e Cartório de Registros)?

Resposta:

Em análise às informações apresentadas na fls.698, consta que o projeto utilizado para embasar o laudo e individualizar a área da Executada, bem como dos demais coproprietários, foi gentilmente cedido pelo Departamento de Projetos Urbanos e Engenharia (DIPROUB) da Prefeitura Municipal de Botucatu.

É importante ressaltar que este projeto não possui oficialização, uma vez que não foi assinado por um profissional credenciado que tenha a autorização necessária para promover o desmembramento perante os órgãos competentes, como a Prefeitura e o Cartório de Registro de Imóveis.

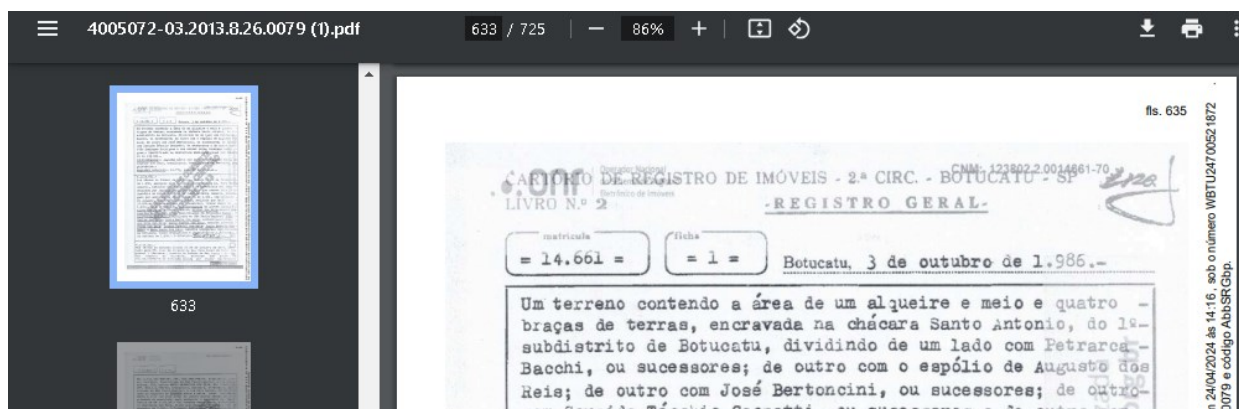
Adicionalmente, segundo as informações obtidas, o projeto em questão teve início de tramitação para o desmembramento, porém, a continuidade desse processo foi interrompida em virtude de restrições financeiras associadas aos custos envolvidos na sua implementação. Esta circunstância limita a viabilidade da utilização do referido projeto como documentação oficial para fins de desmembramento.

Pergunta: entende o n. perito, que as matrículas citadas às fls. 635/646 compõem um único imóvel, onde os coproprietários realizaram uma divisão de fato, sem regularização?

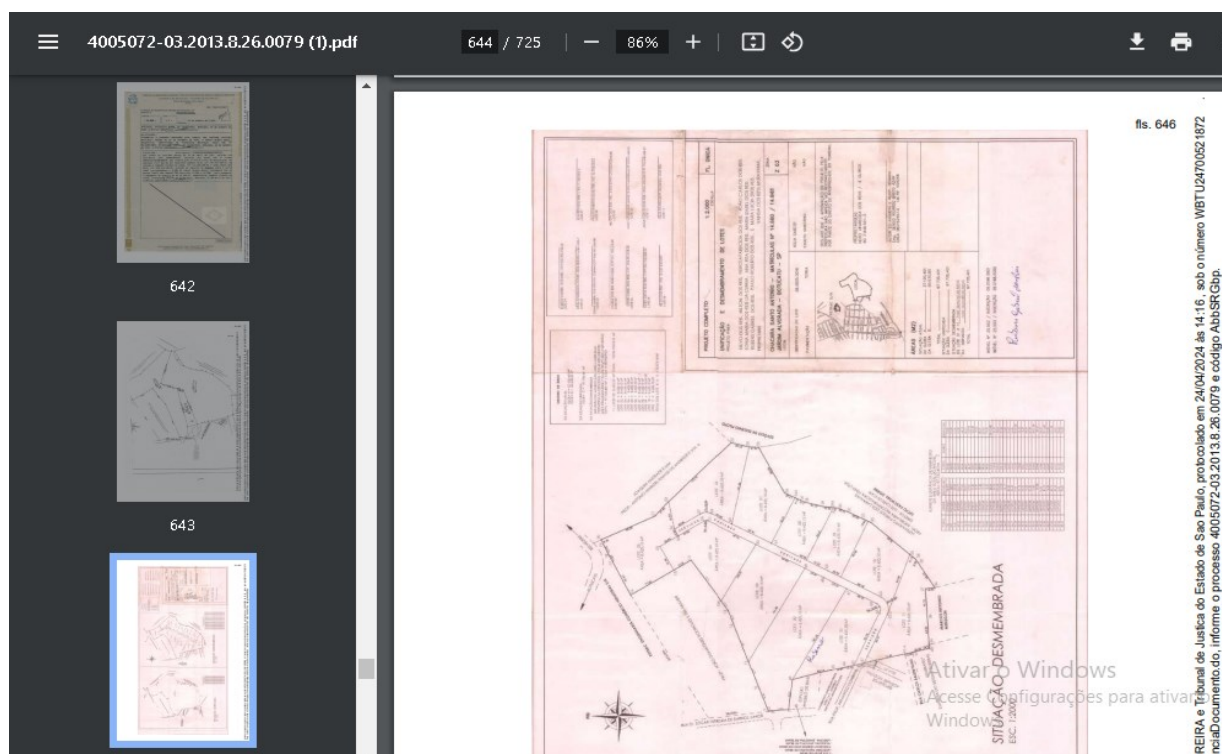
Resposta:

Em relação à indagação sobre a fls.635, ao qual está anexada a matrícula 14.661, pertencente a **Gleba A**. A matrícula em particular e a área da **Gleba A**, não foi objeto de solicitação de avaliação pericial por este Juízo.

Abaixo print da Fls.635



Na fls. 646 conforme indagação, consta o projeto da área total, e o seu desmembramento conforme consta no processo.



Pergunta:

- Caso afirmativa a resposta anterior, a área individualizada em nome da Executada seria possível de ser desmembrada das demais, conforme diretrizes municipais, a fim de que fosse individualmente alienada? Após a resposta dos quesitos complementares, requer prazo para nova manifestação.

Resposta:

Em relação a possibilidade de desmembramento da área individualizada em nome da Executada, é imprescindível que ela compareça pessoalmente à Prefeitura Municipal de Botucatu. Neste contato, a Executada deverá consultar os procedimentos necessários para a formalização do desmembramento da referida parcela, a fim de que possa ser alienada de maneira independente.

É relevante destacar que tal processo requer a verificação das diretrizes municipais pertinentes, incluindo a adequação à legislação vigente e à aprovação dos órgãos responsáveis pela urbanização e uso do solo. Apenas a proprietária poderá obter informações detalhadas sobre o andamento do processo e eventuais requisitos adicionais que devem ser atendidos para a realização do desmembramento.

É aconselhável que a Executada busque orientação sobre todos os aspectos técnicos e legais envolvidos neste procedimento, uma vez que a regularização formal da área é crucial para a efetivação da alienação pretendida.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Botucatu, 30 de abril de 2025.

JOSÉ HENRIQUE ROZA FRANCO, PERITO