



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITU – SP.

Processo nº 1003252-09.2023.8.26.0286

Prioridade de tramitação: idosa

EURIDICE ANGELIERI GAZZOLA, já devidamente qualificada nos autos da presente **Ação De Execução De Título Extrajudicial** que move em face de DIXON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ 10.826.421/0001-20, também já devidamente qualificada, manifestar-se nos seguintes termos.

Inicialmente, cumpre esclarecer que a exequente, por se tratar de professora aposentada, não possui condições financeiras sem prejuízo de sua própria subsistência para efetuar o pagamento, sozinha, dos honorários periciais estipulados às fls. 613/615 no valor de R\$ 11.250,00(onze mil, duzentos e cinquenta reais).

Neste sentido, e para que a execução possa prosseguir, a exequente providenciou a avaliação dos terrenos, por meio de corretores de imóveis devidamente credenciados conforme anexos documentos.

As avaliações realizadas chegaram nos seguintes valores:

R\$ 4.300.000,00 (quatro milhões e trezentos mil reais).

R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).

R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais).



brunokenji@aasp.org.br



11-9.8184-3773

WhatsApp

K | E | N | J | I
ADVOGADOS

Desta maneira, temos que o valor médio de mercado dos imóveis em questão é de **R\$ 4.250.000,00 (quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais)**, valor este, que se requer a fixação por este nobre Juízo, para fins de penhora dos direitos creditórios e prosseguimento da execução.

Nestes termos,
Pede-se deferimento.

São Paulo, 06 de dezembro de 2024

Bruno Kenji Kajiwara
OAB/SP 305.957

Rafael Scatamacchia Rodrigues
OAB/SP 385.626



E-MAIL

brunokenji@aasp.org.br



WhatsApp

11-9.8184-3773

PARECER OPINATIVO**Requerente:** EURIDICE ANGELIERI GAZZOLA

Em atenção à sua solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, o qual fundamenta-se no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 [1] e tem como base a experiência de mercado do corretor subscritor.

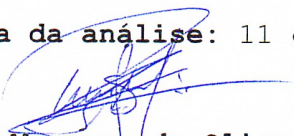
A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

1. Descrição do Imóvel: Rua Sorocaba, 1750 matrículas 85.396, 85.397 e 85.400 do CRIA de Itu/SP

2. Identificação do imóvel: Trata-se de um amplo e plano terreno podendo comportar construção de condomínios de casas e imóveis verticais, entretanto a melhor função é para a área comercial, podendo ser destinado à construção de centro de distribuição de logística, com possibilidade de construção de galpões para diversas empresas com área para manobras de caminhões articulados. Atualmente o imóvel está parcialmente invadido, com pequenas famílias, acarretando uma desvalorização. A vizinhança possui saneamento básico e transporte público, fácil acesso para a rodovia e para a cidade.

3. Valor avaliado: R\$ 4.300.000,00 (quatro milhões e trezentos mil reais). Este valor pode variar 10% para mais ou para menos conforme oscilação do mercado.

4. Data da análise: 11 de setembro de 2024



Rubens Marques de Oliveira Junior

Creci 225.346F

E-mail: rubensmarques3000@hotmail.com

Telefone: 15 99711-1501

[1] Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ÁREA

DATA DA AVALIAÇÃO: 29/10/2024

DATA DA VISTORIA PRESENCIAL: 25/10/2024

OBJETO: A área em questão tem como medida 30.174,76 mil metros quadrados totais.

FINALIDADE: Determinar o valor de mercado para venda.
 Para a fundamentação e suporte desta avaliação, valeu-se da análise da documentação enviada pela cliente, vistoria in loco realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal, conversas com outros corretores do mercado imobiliário.

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABTN (Associação Brasileira e Normas Técnicas).



O ano de 2024 tem mostrado favorável ao desenvolvimento econômico do país, que opera com taxas de juro abaixo da média e indica melhora do cenário recessivo, que vinha se alongando, inclusive com uma abertura maior para financiamento junto as instituições financeiras para imóvel com a características deste.

Infraestrutura e melhoramentos públicos

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, com redes de água, esgoto, gás encanado, energia elétrica, iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização.

Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

Acesso e transporte

O imóvel possui fácil acesso ao centro e aos principais pontos da cidade, O acesso às principais rodovias é rápido, podendo ser feito através de avenida próxima ao imóvel.

Inscrição Cadastral Municipal: 85.396, 85.397 e 85.400 do CRIA de Itu/SP

Para fins de cálculo de valor, consideramos que não existam quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possa impedir ou afetar o seu valor de venda.

AVALIAÇÃO



Para definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade

das referências levantadas junto ao mercado, assim como o tempo de ação junto a este próprio mercado por parte deste corretor.

Neste trabalho, para a definição do Valor de Mercado para Venda, optou-se pela utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Método comparativo direto.

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

Fator Oferta

Este fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos.

Fator Localização

Com intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a promocionalidade de cada endereço, bem como a sua situação específica no bairro.

Fator Depreciação



Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação, faz necessário considerar idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.

Fator Padrão

O fator padrão é utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a acabamentos, áreas comuns e de lazer, bom como público alvo ao qual se destina casa produto.

Diante de todas as características vista in loco, planta da situação apresentada e estudo comparativo, chegamos ao valor da venda em **RS 4.000.000,00** (**Quatro milhões de reais**)

VALOR AVALIADO PARA VENDA RS 4.000.000,00 (Quatro milhões de reais)

Levando em consideração tabela de valorização, com margem porcentual em torno de 5% (cinco), tanto para mais ou menos.

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento profissional e com isenção de ânimo.

Certo de cumprido o solicitado, coloco-me a disposição para qualquer dúvida ou esclarecimento, referente a esta avaliação.



Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação, faz necessário considerar idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.

Fator Padrão

O fator padrão é utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a acabamentos, áreas comuns e de lazer, bom como público alvo ao qual se destina casa produto.

Diante de todas as características vista in loco, planta da situação apresentada e estudo comparativo, chegamos ao valor da venda em **RS 4.000.000,00** (**Quatro milhões de reais**)

VALOR AVALIADO PARA VENDA RS 4.000.000,00 (Quatro milhões de reais)

Levando em consideração tabela de valorização, com margem porcentual em torno de 5% (cinco), tanto para mais ou menos.

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento profissional e com isenção de ânimo.

Certo de cumprido o solicitado, coloco-me a disposição para qualquer dúvida ou esclarecimento, referente a esta avaliação.



Sorocaba, 29 de OUTUBRO de 2024.

Álvaro Ribera

Álvaro Ribera
Corretor de Imóveis
Creci 279895-F
Avaliador Técnico de Imóveis
CNAI 47496

Av. Cel. Nogueira Padilha, 839 - Vila Hortência - 18020-000 Tel: (15) 3232-1545 Sorocaba SP

CRECI - 31716

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilma. Sra.
Eurídice A. Gazolla

PREZADA SENHORA:

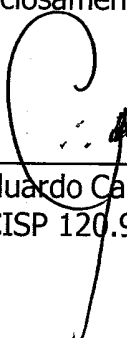
De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua propriedade, situado à Rua Sorocaba, 1750 matrículas 85.396, 85.397 e 85.400 do CRIA de Itu/SP, descrito abaixo:

Trata-se de um amplo e plano terreno com fácil acesso para o centro da cidade, bem com para rodovias, logo, vislumbro possibilidade para implementação de projetos residenciais, tanto vertical (condomínio de casas) como horizontal, bem como para utilização para centros de logísticas, podendo ser feito galpões para locação, pois ao lado tem outras empresas que utilizam-se de transportes de caminhões articulados. Nos dias de hoje o terreno está com algumas construções de casas sem documentação.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) para pagamento à vista.

Atenciosamente,



Celso Eduardo Calicchio
CRECISP 120.919