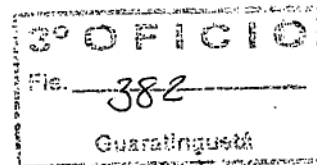




RUBENS DUARTE
ADVOGADOS

DR. RUBENS SIQUEIRA DUARTE OAB/SP 131.290
DR. MANAEM SIQUEIRA DUARTE OAB/SP 248.893
DR. ANDRÉ DUARTE SANTOS OAB/SP 425.087
DR. FILIPE DUARTE SANTOS OAB/SP 425.213

**D. JUÍZO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARATINGUETÁ, ESTADO DE
SÃO PAULO.**



Processo nº 0007119-51.2011.8.26.0220

220 FGT-22.00005674-8 27/02 15h 16

CELRO RODRIGUES e OUTROS, já qualificado nos autos em epígrafe, por intermédio de seus advogados, vem, respeitosamente a presença deste juízo, realizar a juntada de mais duas avaliações do imóvel, conforme determinado em decisão anterior.

Face ao acima exposto, requer seja atualizado o valor do imóvel para **R\$630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais)**, que representa a média das três avaliações apresentadas.

P. deferimento.

Guaratinguetá, 27 de outubro de 2022.

ANDRÉ DUARTE SANTOS

OAB/SP 425.087

CLS 22/9

Avaliação de Imóvel

Endereço do Imóvel: Avenida Nossa Senhora de Lourdes, nº1052 – Bairro Engenheiro Neiva, Guaratinguetá/SP.

Descrição: 2 dormitório, 2 suítes, banheiro social, sala, copa, cozinha, área de serviço, quintal todo calçado, edícula nos fundos, garagem coberta para 02 (dois) carros e mais vaga para mais 04 (quatro carros) sem cobertura.

Área do terreno de 500m² e área total construída de 254m².

Condições do imóvel: casa toda com laje, e com pintura em bom estado, piso frio e azulejo nas áreas molhadas (todos antigos), construção antiga mais em bom estado de conservação.

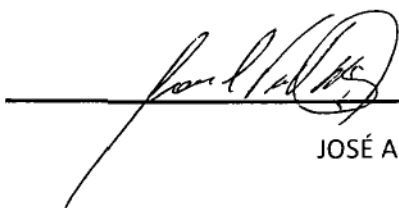
Documentação: Não foi apresentado documentos, como matrícula, IPTU, ou qualquer outro que seja, ou seja, essa avaliação se dá apenas para avaliar o imóvel em si.

Considerações gerais: O imóvel esta localizado em bairro antigo, onde boa parte da sua valorização se dá pela preferência de pessoas ligadas as fabricas e industrias ali na região. As ruas são pavimentadas, com todo o básico necessário, água, luz, rede de esgoto, internet, coleta de lixo, e comércios próximos que facilitam o dia-a-dia de quem ali reside. O acesso é fácil e está bem próximo ao centro da cidade.

Levando em consideração os aspectos gerais, o tipo da construção, somando o valor do terrenos mais a construção em si e seu estado de conservação, avalio o imóvel acima descrito pelo valor de R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

Por ser verdade, e por estar usando os critérios de avaliação assim imposto pelo CRECI (conselho regional de corretores de imóveis), firmo o presente.

Guaratinguetá, 10 de Outubro de 2022.



JOSÉ ANTONIO VIEIRA MARCONDES JUNIOR

CRECI 175022

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Área total: 500m² de terreno e 254m² de área construída.

Formato: IMÓVEL URBANO

Infraestrutura: Água, luz, pavimentação, esgoto.

Documentos Fornecidos:

Não foi apresentado nenhum documento do imóvel, apenas avaliação visual.

Descrição do Imóvel: Uma casa de morada com frente para a Avenida Nossa Senhora de Lourdes, nº1052 – Bairro Engenheiro Neiva, nesta cidade, distrito e comarca de Guaratinguetá/SP, contendo quatro quartos (sendo 2 suítes), sala, copa, cozinha, banheiro social, garagem para 6 carros (sendo 2 vagas cobertas), um amplo quintal e uma edícula nos fundos. O mesmo possui piso frio em toda a casa, e azulejo nas áreas molhadas, são pisos antigos, mas em bom estado de conservação.

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

- **FINALIDADE:**

Atualização do valor de mercado do imóvel.

- **QUALIFICAÇÃO:**

Imóvel encontra-se dentro de um bairro de classe média e média alta, o mesmo possui duas construções a quais estão em estado bom de conservação, sendo assim, cabendo a mim avaliador, avaliar o terreno mais a construção, sua localização, facilidade de acesso, condições básicas de saneamento, estado de conservação e facilidade a utilidades públicas como escola, hospitais, farmácias, centros comerciais, rede de internet, etc.

- **AVALIAÇÃO:**

MÉTODO:

Análise comparativa mediante a pesquisa de imóveis semelhantes situados na mesma região, tendo como base o valor de metro quadrado da área na região.

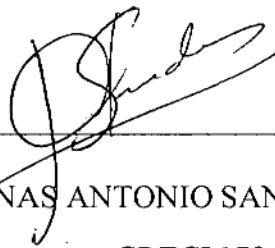
VALOR DE AVALIAÇÃO R\$630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais)

• **PARECER FINAL DO AVALIADOR**

Dentro dos critérios estabelecidos na resolução COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) número 1066/2007, resolução em ato normativo COFECI 001/2008, entendo que os valores descritos no item anterior, representam o resultado de minha avaliação mercadológica, a qual se fundamenta de idêntica forma em minha experiência profissional, resultante de constante atuação no mercado imobiliário.

Agradeço a oportunidade de preparar este trabalho e me colocar a sua disposição. Para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Guaratinguetá, 05 de Outubro de 2022.



JONAS ANTONIO SANTOS GUEDES

CRECI 178.074