

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL

1 - REQUISITANTE

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Cidade de Presidente Prudente nos autos de carta precatória cível, oriunda do fórum regional de Mandaguáçu-Pr, Comarca de Maringá, autos de nº 1009776-79.2024.8.26.0482, que tem como requerente CAMILO DISTRIBUIDORA COMERCIAL DE ALIMENTOS LT e requerida APITO ALIMENTOS LT

2 - IDENTIFICAÇÃO DO I.A.



3 - ENDEREÇO DO I.A.

Rua Fernando Cachefo x estrada municipal Maria Ruiz Martins (que interliga Anhumas à Pirapozinho) x rua Marciano Lopes Martins, cujo acesso de entrada ao imóvel se dá pela rotatória que interliga todas essas vias.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL

4 - OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo, a atribuição de valor de mercado para o I.A. (terreno e benfeitorias) de propriedade da executada, localizado no endereço constante do item 3 deste o qual está penhorado nos referidos autos como se vê a seguir:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ - FORO REGIONAL DE MANDAGUAÇU

VARA CÍVEL DE MANDAGUAÇU - PROJUDI

Rua Vereador Joventino Baraldi, 247 - Centro - Mandaguáçu/PR - CEP: 87.160-000 - Fone: (44)3259-6300 - E-mail: mgua-ju-

scfije@tjpr.jus.br

Processo: 0000519-43.2008.8.16.0108

Classe Processual: Cumprimento de sentença

Assunto Principal: Indenização por Dano Moral

Valor da Causa: R\$4.802,20

Exequente(s): • CAMILO DISTRIBUIDORA COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA.

Executado(s): • Apito Alimentos Ltda

TERMO DE PENHORA SOBRE IMÓVEL

Em 07 de fevereiro de 2023 às 16:00:11, nesta Secretaria da Vara Cível de Mandaguáçu, Estado do Paraná, que tramitam neste juízo, em que figuram como partes requerente(s) CAMILO DISTRIBUIDORA COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA, e requerido(s) Apito Alimentos Ltda tendo em vista a decisão de mov. 316 nos autos de **156 - Cumprimento de sentença sob nº 0000519-43.2008.8.16.0108** lavro o presente termo de penhora sobre o imóvel de matrícula nº 19.202, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, de propriedade do(a) Executado(a) Apito Alimentos Ltda. O valor da dívida, atualizado até 09/12/2022, é de **R\$ R\$73.860,78 (setenta e três mil, oitocentos e sessenta reais e setenta e oito centavos)**. Do que para constar, lavrei o presente termo, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado Eu, Cecilio Yoshihisa Hayashi, Técnico Judiciário, digitei e conferi.

Cecilio Yoshihisa Hayashi
Técnico Judiciário

5 - NÚMERO DO PARECER

15/2024

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:

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
Presidente Prudente - Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL

"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. 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) e regulamentam 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

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M² - metro quadrado

IPTU - imposto predial, territorial e urbano

ZR - zona rural

8 - PRELIMINARES/VISTORIA

8.1 - VISTORIA/RECONHECIMENTO DO I.A.

Realizada no dia 26.11.24 as 10.00 horas com término às 11.30 horas. Presente o proprietário Sr. Gervásio Marrafon juntamente com seu Advogado Dr. Guilherme Piva, o qual franqueou a entrada no I.A. para vistoria e que atenciosamente nos recebeu e prestou todas as informações necessárias quando solicitado.

8.2 - MATRÍCULA

O imóvel se encontra matriculado sob nº 19.202 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Presidente Prudente, com a denominação de "Sítio vem que tem".

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL

8.3 - CADASTRO

O I.A. ainda se encontra cadastrado no INCRA sob nº 626.031.000.990-7.

9 - DESCRIÇÃO DO I.A.

9.1 - ÁREA DE TERRAS

Pela matrícula 19.202 do 1º oficial de registro de imóveis 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 município de Anhumas-Sp, dentro das divisas e confrontações seguintes: de um lado divide com Vicente José, de outro lado divide com Caetano Gervazoni, sucesso de João Luiz Ferreira; nas cabeceiras com Paulo Cavalieri, pela estrada de rodagem Anhumas-Porto Lupionópolis e finalmente nos fundos com Irmãos Seregheti, sucessores de João Sperandio. Cadastrado no INCRA sob nº 626.031.000.990-7 - área total: 4,84 has - fração min. Parc. 0,0 há - microfilme 73.000.067.01548-98 - mod. Fiscal: 24,0 - nº de módulos fiscais: 0,20, conforme certificado de cadastro 1.987, em nome de Antônio Pedro de Andrade. Conforme R5 de 07.01.1999 referido imóvel foi adquirido por APITO ALIMENTOS LT, por escritura pública lavra aos 22 de dezembro de 1.998, lavrada no livro nº 29, às fls. 56-59 do Tabelião de Notas de Anhumas-Sp.

9.2 - DESAPROPRIAÇÕES

a) - Processo nº 4002401-59.2013.8.26.0482 - Vara da Fazenda Pública de Presidente Prudente - área desapropriada de 2.138,35 metros localizada na frente do I.A. para construção do trevo de saída para Pirapozinho bem como acesso ao condomínio de casas populares próximo ao I.A. e outros imóveis existentes em um bairro próximo.

b) - Processo nº 1002709.34.2022.8.26.0482 - Vara da Fazenda Pública de Presidente Prudente - área desapropriada de 1.049,13 metros quadrados, localizada nos fundos do I.A. para ser feita rua de acesso a um outro condomínio de casas populares.

A ÁREA ATUAL É DE 45.212,52 METROS QUADRADOS.

9.3 - OBSERVAÇÃO

Segundo informações do setor de cadastro da Prefeitura Municipal de Anhumas há uma lei complementar de nº 604/218 de 14 de março de 2.018, que transformou a região onde situado o I.A. em perímetro urbano, porém, na Prefeitura Municipal segundo informações da servidora Michelle o cadastro municipal em nome da executada ainda está ausente.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL

10.2 - BARRACÃO Nº 2

De alvenaria, para fins industriais, com 364.00 metros quadrados de área construída, coberto com telhas de zinco, estrutura metálica feita na forma de arco.

Paredes rebocadas e revestidas de azulejos até a altura de 2,10 metros.

Piso cerâmico cor claro no tamanho 30 x 30 cm em regular estado (desgastado).

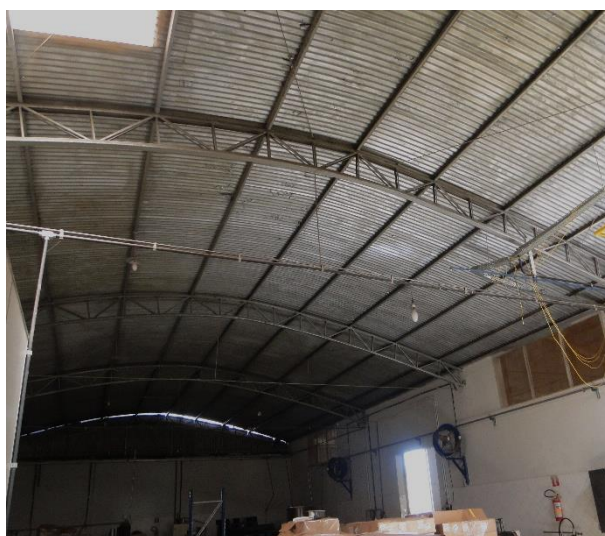
Internamente o barracão possui duas salas onde funcionou o laboratório da indústria, cuja área total é de 44.00 metros quadrados. Primeira sala - toda em laje com piso cerâmico claro de 30 x 30 cm e azulejo branco tamanho 10 x 10 cm na altura de 2.10 metros. Segunda sala - parte é de alvenaria e outra parte fechada com divisórias sem laje (aberta). Piso revestido de cerâmica tamanho 30 x 30 cm na cor clara. Paredes tem parte azulejada na altura de 2.10 metros e parte na altura de 1.5 metros.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL



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

Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

E-mails: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente - Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL



EM BRANCO

10.3 – BARRACÃO N° 3

De alvenaria, para fins industriais, com 784.00 metros quadrados de área construída, paredes parte de alvenaria até a altura de 2.00 metros e o restante fechado com estrutura metálica. Cobertura em "V" (vê), sendo estrutura metálica e coberto com telhas de zinco.

O piso do barracão é feito em cimento rústico. Não está pintado.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL



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

Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

E-mails: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente – Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL



EM BRANCO

10.4 - ESCRITÓRIO-REFEITÓRIO-BANHEIROS PARA FUNCIONÁRIOS

Prédio de alvenaria com área construída de 180.00 metros quadrados, estrutura metálica, coberto com telhas de zinco. Escritório e refeitório possuem forro de pvc. Os demais espaços sem forro com a estrutura a vista. O piso é revestido de cerâmica.

Referida construção apresenta vários sinais de infiltração de águas bem como algumas "trincas" nas paredes. Pintura em regular estado.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

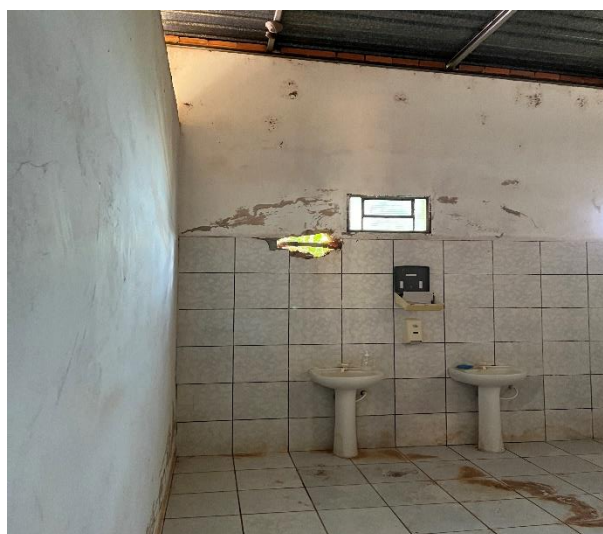
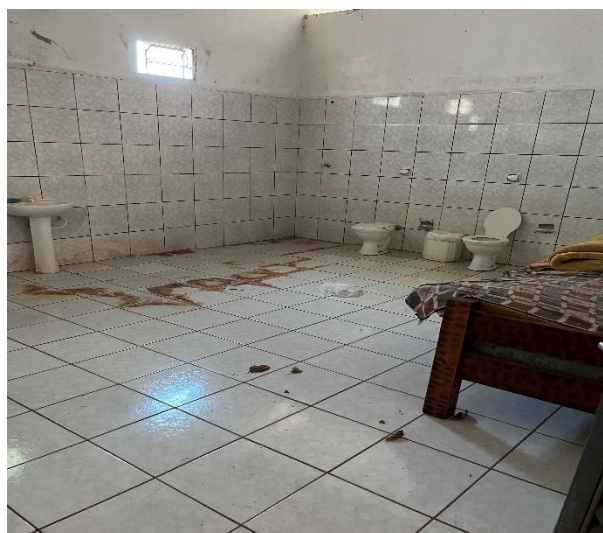
AVALIAÇÃO JUDICIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL

10.5 – BARRACÃO DA OFICINA

Construção com área construída de 300.00 metros quadrados, construído em alvenaria, aberto na frente (aparência de garagem).

Cobertura em estrutura metálica, coberta com telhas de zinco.

Esta cobertura tem um avance em 3.00 metros medindo da linha final da parede de alvenaria. Em regular estado de conservação.



EM BRANCO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL



EM BRANCO

10.6 - CONSTRUÇÃO INACABADA

Projeto iniciado, porém, sem terminar, fase inicial de uma construção de alvenaria com 160.00 metros quadrados de área construída.

Paredes rebocas apenas. Sem cobertura e sem pisos.

Regular estado.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL



EM BRANCO

10.7 - RESIDÊNCIA DE ALVENARIA

Casa de alvenaria, coberta com telhas tipo "francesa", forro de madeira, contendo 3 quartos, sala, cozinha e banheiro, com 70.00 metros quadrados de área construída. Tem também um "puxado" no seu lado direito. Construção com telhado a vista, portanto sem forro. Nos fundos uma pequena área coberta simples que serve de lavanderia.

Piso em cimento "desempinado" tipo "vermelhão".



Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

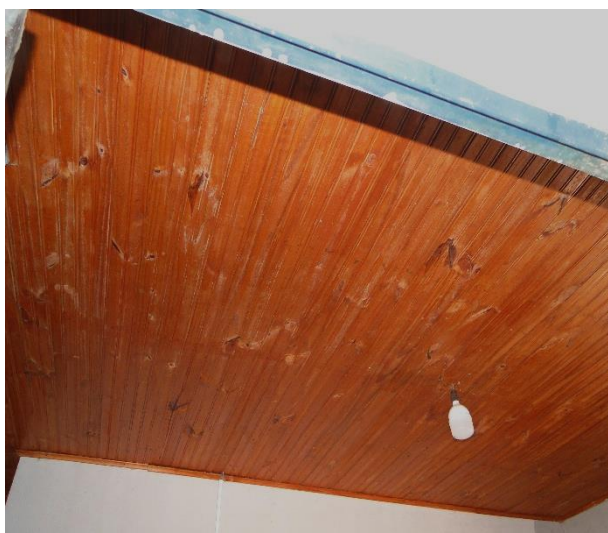
CRECI-SP Nº 36.628-F / CNAI Nº 12.686
Telefone – (18) 9-9771- 2973

E-mails: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente – Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL



EM BRANCO

10.8 - PEQUENA CONSTRUÇÃO E UMA ESTEIRA UTILIZADOS PARA SECAGEM E TRITURAÇÃO DE PIMENTAS

Construção rústica de alvenaria, com 48.00 metros de área construída.
Paredes de tijolos, sem reboco, no chapisco apenas e pintadas.
Cobertura em estrutura de madeira avista com telhas de fibrocimento tipo 6 mm.
Péssimo estado de conservação.
Esteira feita de madeira, estrutura simples.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL

10.9 - COBERTURA DAS CALDEIRAS

Estrutura metálica coberta com telhas de zinco, com 238.00 metros quadrados, cuja sustentação se dá por colunas feitas em estrutura de ferro.

Não possui "bandeira" nas laterais. Regular estado de conservação. Pintura em péssimo estado.



10.10 - COBERTURA DA ESTEIRA E TRITURADOR DE PIMENTAS.

Estrutura metálica, coberta com telhas de zinco, com 169.00 metros quadrados. Não possui "bandeira" nas laterais. Pintura em estado regular. Piso parte em cerâmica e parte em cimento rústico.



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

Elaborado por: **Claudio Roberto Brambilla**

E-mails: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente – Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL



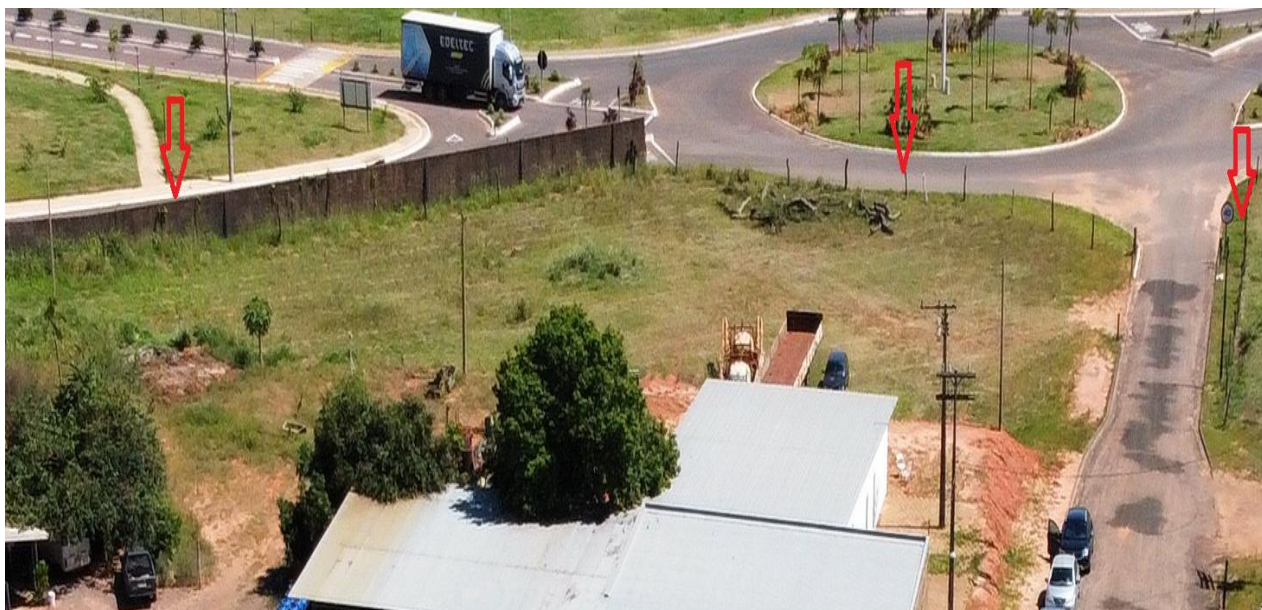
EM BRANCO

10.11 - MUROS - CERCAS

Muro divisório na frente e no lado direito do imóvel (de quem deste olha pela frente) na extensão de 70 metros lineares, altura de 2.00 metros aproximados, todo "chapiscado".

Parte deste muro que fecha a frente do imóvel ao que parece foi retirado.

O restante das divisas do IA é cercado de arame liso.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL

10.12 – REPRESA SECA

Feito para contenção de águas pluviais e água servida o que acontece também com o “brejo” ao lado.



10.13 – POÇO ARTESIANO



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

O I.A. está localizado em perímetro urbano como definido pela Lei complementar nº 604/18 do município de Anhumas, porém ainda no cadastro municipal nenhuma providência foi tomada no sentido dos devidos registros como informado pelo Setor de Cadastro da Prefeitura. Pelo relato fotográfico feito por drone verifica-se que o I.A. tem os quatro lados cercados por vias públicas, asfaltadas. Ao seu lado direito um bairro com um conjunto de casas e outras casas mais. Nos fundos outro conjunto de casas populares. À sua frente alguns loteamentos de terrenos. Pelas fotos obtidas

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL

via drone, é visto que à sua frente e não muito longe, uma parte do município vem crescendo na direção do I.A. Devido ao que se viu pelas fotos trata-se de local em pleno desenvolvimento, o que torna a região atraente para negócios e consequentemente futura valorização.

11.1 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

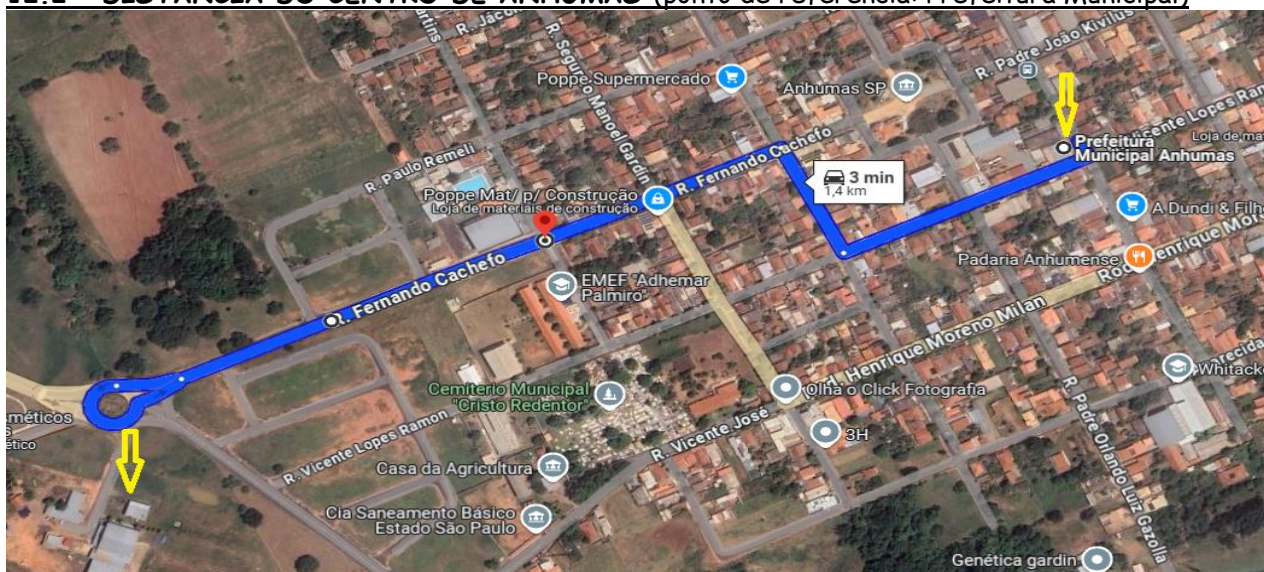
A região onde localizada a área avaliada, já considerada como perímetro urbano, dispõe de esgoto, água encanada, telefonia e internet, porém o I.A. ainda está desprovido de esgoto e água encanada, possuindo poço artesiano e fossa séptica. Os demais melhoramentos existentes são: energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica com guias e sarjetas, telefonia e internet.

12 - FOTO ONDE INSERIDO O I.A. - VIA GOOGLE

12.1 - LOCALIZAÇÃO - (foto via google)



12.2 - DISTÂNCIA DO CENTRO DE ANHUMAS (ponto de referência: Prefeitura Municipal)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL

13 - DOCUMENTOS DO IA.

13.1 - MATRÍCULA (destaques)

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 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 município de Anhumas, desta comarca, dentro das divisas e com fronteiras 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 Sereghetti, 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 Pedro de Andrade, apresentado.-/

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

Título Aquisitivo:- transcr nº 31.993 do livro 3-P d/reg.-

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

R-1 da M-19.202 - Prot.nº 44.628 - P.Prud.03-02-1988 - VENDA E COMPRA -

Por certidão expedida em data de 17 de junho de 1986, extraída da escritura de venda e compra lavrada aos 07 dias do mês de Dezembro do ano de 1962 - Livro nº 14 - fls.54 nas notas do tabelião por lei do município de Anhumas, - desta comarca, os outorgantes vendedores, ANILE FANTACHOLI, brasileiro e - sua mulher CONSTANTINA GUERREIRO, espanhola, lavradores, residentes em Anhumas, - vendem ao outorgado comprador, - AFONSO UZELOTO - RG.1.635.630-sp., CPF. 491.767.658/49, brasileiro, comerciante, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77 com LUZIA QUEIROZ UZELOTO, conforme certidão casamento nº 894, extraída às fls.59 do livro B-4 pelo Cartório Registro Civil de Anhumas, desta comarca, residentes em Anhumas, pelo preço de Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), ou seja Cz\$ 50,00 e sem condições especiais, o imóvel rural acima matriculado, cadastrado no INCRA pelo valor venal Cz\$ 8.228,67 (oito mil, duzentos e vinte e oito cruzados e sessenta e sete centavos).- Neste ato foi apresentado CND.IAPAS nº 765961 série "A" expedida em 10/dez/87 pela Ag.local, em nome Afonso Uzeloto, arq.n/reg.-/

Registro feito por Wilson Andreasi Junior - Esc.Autorizado.-

R-2 da M- 19.202 - Prot. nº 44.676 - P.Pte. 08/fev/88- VENDA E COMPRA -

Por escritura pública de venda e compra lavrada nas Notas do Tabelião por - Lei do distrito e município de Anhumas, desta comarca de Presidente Prudente-SP-, aos 08 de fevereiro de 1988-L nº 26-fls.92-lº Traslado, os outorgantes vendedores AFONSO UZELOTO e s/mr. LUZIA QUEIROZ UZELOTO, acima qualificados, VENDEM - a outorgada compradora a senhora MARIA JOSE DA CONCEIÇÃO ANDRADE, - brasileira, viúva, portadora do RG nº 22.356.613/SP, residente à Rua Vicente - Lopes Ramon nº 562 em Anhumas-SP-, pelo preço de Cz\$ 8.300,00 (oito mil e trezentos cruzados), e sem condições especiais, o imóvel supra matriculado. -- Consta do título CND-IAPAS dispensada nos termos do Dec.Lei 1958 de 09/09/82. Cert.Neg.Impostos dispensada nos termos do artigo 36 da Lei 4.476/84.-.-.-.

Registro feito por (LUIZ ANTONIO GALIANI), esc.autorizado.-.-.-.

REG. 3 da MATR.19.202 - PROTOCOLO 59.785- P.PTE. 01/09/92 - VENDA E COMPRA

Por escritura de venda e compra lavrada aos 16 de junho de 1.992, Livro 49. fls. 10, no 2º Cartório de Notas da comarca de Regente Feijó-SP., a outor--

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VLRC9-LUAKX-JJFQC-992UB>

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
Presidente Prudente - Sp

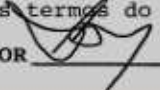
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA, em 02/02/2022 às 13:52, sob o número WPPHF224703393283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009056-09.2008.8.26.0482 e código 992UB.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL

gante vendedora MARIA JOSÉ DA CONCEIÇÃO ANDRADE, retro qualificada, VENDE - aos outorgantes compradores, VALDOMIRO PURISSIMO, pecuarista, portador da Cédula de Identidade RG 8.411.480-SSP-SP, casado no regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a Lei 6.515/77, com LUZIA BERNARDES PURISSIMO, professora, portadora da CI-RG. 3.237.565-SSP-SP., ambos brasileiros, portadores em conjunto do CPF/MF. 779.429.988/15, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Anhumas-SP., à Rua Fernanda Cachefo, 1040, - pelo preço - de Cr\$5.000.000,00 e sem condições especiais o imóvel retro matriculado.- Consta do título CND-INSS disp. nos termos do Dec.Lei 1958/82. -Cert. Neg. de imp. disp. nos termos do Art. 36 da Lei 4.476/84.

REGISTRO FEITO POR  BEL.YOSHIHIRO TOMIYOSHI - ESCR. AUTORIZADO -

AV. 4 DA MATR. 19.202 - PROTOCOLO 59.785 - P. PTE. 01/09/92- DENOMINAÇÃO -

Da escritura de venda e compra retro mencionado, consta que o imóvel objeto da presente matrícula passa a denominar-se "SÍTIO VEM QUE TEM"; - sendo feita a presente averbação para os devidos fins de direito.-

AVERBAÇÃO FEITA POR  BEL. YOSHIHIRO TOMIYOSHI - ESC: AUTORIZADO -

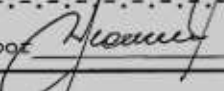
R-5 da M-19.202-L02-Prot.77.590-06/01/99- P.Pte.,07/01/99- VENDA E COMPRA -

Por escritura pública de venda e compra lavrada aos 22 de Dezembro de 1.998 L02 29 - fls. 56 a 59 - no Tabelião de Notas do município de Anhumas, destaco, os outorgantes vendedores, VALDOMIRO PURISSIMO e sua mulher LUZIA BERNARDES PURISSIMO, acima qualificados, Transmitem a outorgada compradora, APITO ALIMENTOS LTDA, com sede a Rua Vicente José,n.210 em Anhumas-sp, inscrita no CGC/MF. sob n.01.452.645/0002-09, com seu Contrato Social registrada na JUCESP sob n.35214036528 em sessão de 23.9.96, e posteriormente alterações sendo a última datada em 22.11.96, registrada na JUCESP sob n.35901910090, representada por seus sócios, EDMO DONIZETTI RICCI, brasileiro, casado, comerciante, RG.10.111.599-SSP/SP. e CPF.286.630.391-15, residente e domiciliado a Rua Três,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 especiais, o imóvel rural retro matriculado.- CND-INSS e Neg.Imp. as partes de claram no título.-/

Registro feito por  Paulo Cesar Kuhn - Escr. Autorizado -

R-6 da M.19.202 - 9.8.2000 -PROTOCOLO 83.055 -8.8.2000 - HIPOTECA -

Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nr.PCA-00/0008, emitida e firmada na cidade de Regente Feijó-sp, aos 4.agosto.2000, por EDMO DONIZETTI RICCI, e avalistas; GERVASIO MARRAFON, todos acima qualificados e JOSÉ ALVES MEDEIROS, cpf.002.008.038-75, brasileiro, casado, pecuarista/comerciante, residente e domiciliado em Pirapózinho-sp; interveniente garante; APITO ALIMENTOS LTDA, acima qualificada, a favor do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S. A., BANESPA, CNPJ/MF.61.411.633/0001-87, com sede na Praça Antonio Prado,6 em São Paulo-sp, ou a sua ordem a quantia de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), e seus respectivos acessórios, valor esse deferido para financiamento de Custeio Agrícola de Abacaxi, na Fazenda Copa 70 em Anhumas-sp; - Juros a taxa efetiva de 19,10% ao ano; Vencimento final em 20.maio.2002; - Praça de pagamento da emissão da cédula, e demais cláusulas e condições constantes da cédula, conforme via não negociável arquivada nesta Serventia. Ficando vinculado em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS o imóvel objeto da presente matrícula. A presente cédula também foi objeto do R.10.076 L03 desta Serventia. CND/INSS-TRIB.FEDE-RAIS arg.n/reg.-----

Registro feito por  Wilson Andreasi Junior- Escr.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
Presidente Prudente - Sp

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

13.maio.2007; Praça de pagamento da emissão da cédula, e demais cláusulas e condições constantes da cédula, conforme via não negociável arquivada -- nesta Serventia. Ficando vinculado em HUIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCIEROS o imóvel da presente matrícula. A presente - cédula também foi objeto do R.12.464 L/3 d/registro.-

Registro feito por Walter Robison Comitê - Esc. Autorizado. -

AV.11 da M.19.202 - 27.12.2006- PROTOCOLO 106.598 -26.12.2006- ADITIVO -

Por instrumento particular de aditivo a cedula objeto do R.10 da presente-matricula, emitido na cidade de Regente Feijo-sp, aos 21.dezembro.2006, pe las partes contratantes foi solicitada a presente averbacao para ficar - - constando que o vencimento final da mesma fica prorrogado para 13.julho. - 2007, ficando ratificadas as demais clausulas e condicoes.-

Averbação feita por Walter Robison Comitre-Esc. Autorizado

AV.12 da M.19.202 -20⁷.7.2007 -PROTOCOLO 108.803 -19.7.2007 - CONSTRUÇÃO -

Por requerimento firmado na cidade de Anhumas-sp, aos 11.julho.2007, por Edmo Donizeti Ricci, já qualificado, com a firma reconhecida, e da certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Anhumas-sp, arg.n/reg., consta - que foi construído no imóvel da presente matrícula, Um prédio comercial de alvenaria com a área de 2.946,55m² (dois mil, novecentos quarenta e seis metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados) de construção) obra esta concluída no exercício de 2007.- END/INSS n.064552007-21030040 - CEI.38 110.02974/76 arg.n/reg.-

Averbação feita por Walter Robison Comitre-Esc. Autorizado

AV.13 da M.19.202 -23/7.2007 -PROTOCOLO 108.826 -20.7.2007 - CANCELAMENTO

Por instrumento particular de cancelamento de registro, emitido na cidade de Regente Feijó-sp, aos 23.julho.2007, com as firmas reconhecidas, arquivado nesta Serventia, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A-BANESPA, já qualificado, autoriza a proceder ao CANCELAMENTO DO R.8 da presente matrícula.-

Averbação feita por Walter Robison Walter Robison Comitre-Esc. Autorizado.

AV.14 da M.19.202 -23.7.2007 -PROTOCOLO 108.827 -20.7.2007 -CANCELAMENTO -

Por instrumento particular de cancelamento de registro, emitido na cidade de Regente Feijó-sp, aos 23.julho.2007, com as firmas reconhecidas, arquivado nesta Serventia, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A-BANESPA, já qualificado, autoriza a proceder o CANCELAMENTO DO R.10 da presente matrícula.

Averbacão feita por *Walter Robison* Walter Robison Comitre-Esc. Autorizado.

R.15 da M.19.202 - 10.8.2007 - PROTOCOLO 109.063 - 9.8.2007 - HIPOTECA -

Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.192712-4, emitida e firmada na cidade de Anhumas-sp, aos 6.agosto.2007, pela fiel depositária, **IARA RICCI** brasileira, solteira, maior, agropecuarista, CPF.364.407.248-51, Rg.422.56 8.248-51, residente Sítio São Luis, bairro Noite Negra em Anhumas-sp, e interveniente hipotecante, **APITO ALIMENTOS LTDA-EPP**, já qualificada, a favor do **BANCO NOSSA CAIXA S/A**, CNPJ.43.073.394/0474-27, Ag. Anhumas-sp, ou a -- sua ordem a quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), em moeda corrente.

segue ficha 3...

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

E-mails: macabrambilla@gmail.com
Presidente Prudente – Sp

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL

14 - ELEMENTOS PESQUISADOS

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m ²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fto (4)	Fie (5)	Fte (6)	Homogeneização R\$/m ²
1	472,80	150.000,00	317,26	0,90	0,80	0,32	1,00	0,80	1,00	58,48
2	540,00	090.000,00	166,67	0,90	0,80	0,33	1,00	0,80	1,00	31,68
3	20000,00	250.000,00	12,50	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	10,13
4	5000,00	650.000,00	130,00	0,90	1,00	0,58	1,00	1,00	1,00	67,86
5	370,00	120.000,00	324,32	0,90	0,80	0,30	1,00	0,80	1,00	56,04
(1) - Fator Fonte		(2) - Fator Transposição		MEDIA DA AMOSTRA						R\$ 44,84
(3) - Fator de Área		(4) - Fator Topografia								
(5) - Fator Infraestrutura		(6) Fator Testada								
Cálculo do Valor de Avaliação:										
Área		45.213,00 m ²	Valor do m ²	R\$ 44,84		VALOR TOTAL		2.027.218,90		
			VALOR DO TERRENO						R\$ 2.027.218,90	

14.1 - No tocante às pesquisas foram encontrados vários elementos na cidade de Anhumas além de pesquisas na região tendo sido aproveitados 5 elementos paradigmas (chácaras e terrenos bem localizados e alguns próximos ao IA, que permitiram fosse feita a homogeneização de dados, com aplicação dos fatores como consta da tabela acima.

14.2 - Os demais elementos encontrados em número de 6 (4 urbanos e 2 rurais) não foram aproveitados devido não ter sido possível praticar a necessária homogeneização de dados com eles, mas foram aproveitados apenas e tão somente para conhecimento do mercado de imóveis na região.

15 - METODOLOGIA APLICADA

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

Método comparativo - é 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 - é 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 os apontamentos constantes dos itens 14.1 e 14.2 foi feita a devida homogeneização de dados para a área com a aplicação do método comparativo e para as benfeitorias (construções) foi adotado o método de custos, tendo como parâmetro o custo CUB/M2, fornecido pelo Sinduscon sobre o qual foram aplicados os índices referentes à depreciação física e temporal, e

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

AVALIAÇÃO JUDICIAL

observado o estado de conservação de cada uma delas e ainda incrementados com as benfeitorias acessórias (poço artesiano, muro divisório ainda que parcial)

Também foi observada sua localização e seu entorno e os tipos de construções o que não pode deixar de ser levado em conta.

16 - CONCLUSÃO

Pela vistoria que foi realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, e ainda, utilizando-se das pesquisas de preços de vendas de imóveis como mencionado anteriormente para conhecimento do mercado imobiliário na região, mais as opiniões de profissionais/imobiliária, e as condições mercadológicas atuais **OPINA-SE** que o imóvel (área sem benfeitorias) tem o seu valor estimado (área de terras e benfeitorias) em **R\$ 3.862.953,00 (três milhões, oitocentos e sessenta e dois mil, novecentos e cinquenta e três reais)**

Encerrado este trabalho, me coloco à inteira disposição do Juízo, dos senhores Advogados e das Partes para quaisquer esclarecimentos faltantes ou justificativas que forem oportunas e necessárias.

Presidente Prudente, 02 de dezembro de 2024.


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 nº: 779.268.708-20

4 - Escritório Profissional: Rua Joaquim Marques Rodrigues, 244 - Presidente Prudente - SP