

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU – SP.

PROCESSO N.º 0008250-86.2017.8.26.0079 (APENSADO AO
PROCESSO N.º 1006971-82.2016.8.26.0079)

LUCIO ROBERTO AFFONSO TABORDA, EDSON LUIZ AFFONSO TABORDA, CARMEN SILVIA AFFONSO TABORDA, e, MARCELO ADRIANO AFFONSO TABORDA, todos já devidamente qualificados nos autos em referência, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., **IMPUGNAR as avaliações do bem imóvel penhorado, realizadas pelo exequente**, conforme documentos juntados às fls. 124/126, expondo e requerendo o que se segue:

Conforme se depreende dos autos, temos que o exequente juntou aos autos 3 (três) declarações de valor de mercado referente ao imóvel, objeto da penhora, elaborado por empresas imobiliárias desta Comarca de Botucatu – SP, estabelecendo valores na média de R\$ 300.000,00, bem como juntou aos autos documentos fornecidos pela prefeitura Municipal de Botucatu – SP.

Dessa forma, temos que as declarações/avaliações anexas não retratam o verdadeiro valor de mercado do imóvel penhorado, vez que elaboradas sem qualquer detalhamento do bem. **Para tanto, os executados não concordam com os valores lançados, impugnando as avaliações anexadas às fls. 124/126.**

Esclarece que as declarações/avaliações anexadas foram realizadas sem o consentimento dos executados, e sem a análise minuciosa, concreta e correta do imóvel, objeto da penhora.

Os valores lançados nas avaliações anexadas, se aproximam do valor do imóvel venal apenas para fins de ITBI, conforme fl. 127. Não se tratando se valores de mercado.

Sendo assim, anexa aos autos novas avaliações, elaboradas minuciosamente por técnicos especializados, para análise de Vossa Excelência, que retratam o valor real de mercado do imóvel, com média de R\$ 510.000,00. Valores estes que devem prevalecer nos autos, para que não haja prejuízo aos executados.

Termos em que.

P. Deferimento.

Botucatu, 16 de julho de 2019.

JULIANA GASPARINI SPADARO

OAB/SP 162.299

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação do Sr. Diego Affonso Taborda.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de aquisição.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. DOCUMENTAÇÃO Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pelo Corretor.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza. O imóvel possui uma matrícula sob o nº 52.102, do 2º Cartório de Registro de Imóveis – comarca de Botucatu/SP. Os documentos de referência foram apresentados pelo cliente.

3.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se à Rua Veiga Russo nº 311, Boa Vista, no município de Botucatu / SP.



3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana de Botucatu. A via é contemplada por imóveis residenciais, tipo casas e edifícios. O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;
- Vias asfaltadas;

3.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano, composto por casa de morada, com acessos por vias asfaltadas, por ambas as ruas.

O imóvel possui área total de 350,00 m², área construída de 273,60 m², e conforme matrícula nº 52.102, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu.

O imóvel assim se descreve: CASA DE MORADA, com 273,60 m² de área construída, com frente para a rua Veiga Russo, sob nº 311, com seu terreno, no bairro da Boa Vista, primeiro subdistrito de Botucatu/SP, medindo 10,00 metros de frente, por 35,00 metros da frente ao fundo, sob identificação municipal: 09.0044.0005.

A topografia é plana.

4. CÁLCULO DOS VALORES DO TERRENO E IMÓVEL

O cálculo do valor do terreno, será feito, com base no valor do metro quadrado, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada.

Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte VALOR UNITÁRIO para o terreno:

$$\text{VALOR UNITÁRIO terreno} = \text{R\$ } 540,00/\text{m}^2$$

Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

$$\text{VALOR terreno} = \text{VALOR UNITÁRIO} * \text{ÁREA}$$

Sendo:

VALOR terreno → Valor do terreno

VALOR UNITÁRIO → Valor unitário de terreno

ÁREA → Área total registrada de terreno

$$\text{VALOR terreno} = \text{R\$ } 540,00/\text{m}^2 * 350,00 \text{ m}^2$$

VALOR terreno = R\$ 189.000,00

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte VALOR UNITÁRIO para o imóvel:

VALOR UNITÁRIO imóvel = R\$ 1.200,00/m²

Para a determinação do valor total do imóvel aplicaremos a fórmula abaixo:

VALOR imóvel = VALOR UNITÁRIO * ÁREA

Sendo:

VALOR imóvel → Valor do imóvel

VALOR UNITÁRIO → Valor unitário do imóvel

ÁREA → Área total registrada do imóvel

VALOR imóvel = R\$ 1,200,00 * 273,60 m²

VALOR imóvel = R\$ 328.320,00

5. CÁLCULO DO VALOR TOTAL

VALOR total = R\$ 189.000,00 + R\$ 328.320,00 = R\$ 517.320,00

Em números redondos temos:

VALOR total = R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais)

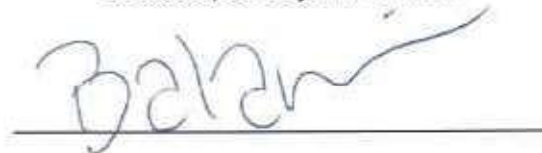
6. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 03 (três) folhas, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Portanto, tem-se o seguinte valor.

R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais)

Botucatu, 05 de julho de 2019



RAFAEL ANTUNES BALARIN

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

CRECI N° 171.448

Botucatu, 12 de julho de 2019

Ilmo. Sr.
Rua: Veiga Russo, 311, Boa Vista, Botucatu, SP.

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**PREZADO SENHOR:**

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: Veiga Russo, 311, Boa Vista, Botucatu, SP), descrito abaixo, Matrícula N 52.102 do 2 Cartório do Registro de Imóveis de Botucatu e Identificado na Prefeitura Municipal de Botucatu sob n 09.044.005:

Trata-se de um imóvel constituído de (Terreno 10mts de frente e 35mts de fundo (350mts2) e com 273,6mts2 de Construção em Alvenaria, Acabamento em Piso e Taco, Lajeada e com Portão Eletrônico, com 2 Sala, 1 Cozinha com Copa, 1 Sala de Jantar, 1 Banheiro Social, 1 Lavanderia e Quintal, 1 Área de Churrasqueira com 1 Salão 1 Banheiro e Corredor Externo, 1 Dormitório com Close, 2 Dormitório, 1 Garagens cobertas para carro 2 carros, Avarandada na frente)

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\$ 506.820,00 (Quietos e seis mil oitocentos e vinte reais) para pagamento à vista.


Atenciosamente,
Fábio Gonçalves
CRECI 180524

(14) 98180-9464

OBS: ESTE MODELO DE AVALIAÇÃO É DE CARÁTER GENÉRICO E DEVERÁ SER ADAPTADO ÀS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DE CADA NEGÓCIO.

COELHO IMÓVEIS
CORRETORA E ADMINISTRADORA

Luiz Antônio Coelho. Imóveis Rurais e Urbanos - CRECI/SP – 27.355

CPF 824.742.148-87 - FONE/FAX: 14 – 3815-5000 – 9775-1010

e-mail: imobiliariacoelho@uol.com.br

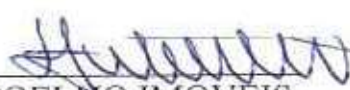
www.imobiliariacoelho.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA VENDA

Atendendo pedido de interessados, apresentamos nosso LAUDO DE AVALIAÇÃO de imóvel com as características abaixo, considerando a localização e estado de conservação e, quando for o caso, a sua topografia.

Endereço:	Rua Veiga Russo nº 311
Descrição:	Uma casa residencial num terreno medindo 10,00 metros de frente, por 35,00 metros da frente aos fundos, contendo 03 dormitórios um suíte, 02 salas, copa, cozinha, 01 banheiro social, com varanda na frente, com garagem para 02 carros e mais 01 banheiro na parte inferior. Matriculado sob nº 52.102 do 2º cartório do registro de imóveis de Botucatu e identificado na Prefeitura Municipal de Botucatu sob nº 09.044.005.
Preço para Venda:	R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais.)

Botucatu (SP), 01 de Julho de 2019.


COELHO IMOVEIS.
Luiz Antonio Coelho