



AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Conforme solicitação de pessoa interessada, segue avaliação do imóvel situado na Rua Maximo Panzarin nº 42, constituído de uma residência com área construída de 90m², e seu respectivo terreno comercial designado Lote 08, com área de 250,02m², devidamente descrito e caracterizado á margem da matrícula 23.283 do cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, São Paulo:


Área de Terreno : 250,02m².

Área construída: 90m²

Valor total: R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais).

Avaliação realizada mediante os parâmetros de valores do local e estado atual estado de conservação.

Itatiba, 09 de Dezembro de 2020.


Reinaldo Albino
Creci 47.064

AVALIAÇÃO

Conforme solicitação, segue avaliação da residência sito a Rua Máximo Panzarin nº 42, com 90m, edificada sobre o lote 08 com 250,02m², matriculado no Cartório de Registro de Imóveis sob nº 23.283, de Itatiba, São Paulo:

Terreno: 250,20m²

Construção: 90m²

Valor total: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

Itatiba, 09 de Dezembro de 2020.



Denise Aparecida Soares Ferreira David
Creci 148502

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO:

Venho a pedido da Sr. Guilherme Gonçalves Passalacqua, de nacionalidade brasileira, portador do RG nº. 29.625.392-3 SSP/SP e, CPF nº.268.769.948-99, maior, residente e domiciliado a Rua Alcino Jacinto Ramos nº. 115, Praça das Flores, Ribeirão Preto /SP.

A requerimento verbal do interessado acima, executei perícia no imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado.

LOCALIZAÇÃO:

Uma casa residencial situada na Rua Maximo Panzarim sob o numero 42, com área construída de 90,00m², no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba-SP e seu respectivo terreno, designado lote "B", com área de 250,02m², medindo 21,00m de frente para a referida rua; do lado direito, de quem do imóvel olha para a rua, mede 20,00m, confrontando com Mauro Ceolin; do lado esquerdo mede 24,45m, confrontando em parte com o lote "A", casa numero 388 e parte do lote "C", casa numero 372; nos fundos mede 6,65m confrontando com Valdir Fernando Nardi, (contribuinte nº.02.031.020.01), matriculado no cartório de registro de imóveis sob numero 23.283, Itatiba-SP.

SERVIÇO DE INFRAESTRUTURA:

A localização é dotada de infra-estrutura tais como: redes de energia elétrica, esgoto, água encanada, transportes coletivos, telefone, asfalto.

AVALIO:

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes.

De acordo com os dados acima, AVALIO o imóvel em R\$ 330.000,00(trezentos e trinta mil reais) ressaltando que o valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliado, estes são classificados como de "LIQUIDEZ NORMAL"; É o que me cumpria esclarecer, colocando-me ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que V.Sra. venha a necessitar.

E por ser expressão de verdade, firmo o presente em 02(Duas) vias de igual teor.

Itatiba, 29 de Janeiro de 2021



Sebastião Sergio de Sena

CRECI- 056591-F

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Por pedido do interessado Sr. Guilherme Gonçalves Passalacqua, portador do RG nº. 29.625.392-3 SSP/SP e, CPF nº 268.769.948-99, residente e domiciliado a Rua Alcino Jacinto Ramos nº. 115, Praça das Flores, Ribeirão Preto /SP, me dirigi ao imóvel para promover a avaliação:

Do imóvel:

Uma casa residencial situada na Rua Máximo Panzarim, número 42, com área construída de 90,00m² com área de terreno de 250,02, em conformidade com a matrícula do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba sob número 23.283.

Do local:

O imóvel localizado em um bairro Central servido por: energia elétrica, saneamento básico, telefonia, internet, cabeamento para TV, coleta de lixos e resíduos, próximos a comércios, bancos, supermercados, drogarias, escolas, transportes coletivos, posto de saúde e demais serviços públicos, com rua pavimentada em bom estado

Do valor avaliado:

Levando em conta as características do imóvel, sua localização e a infraestrutura existente **AVALIO o referido em R\$342.000,00** (trezentos e quarenta de dois mil reais), cujo método utilizado levando em conta a metodologia do MCDDM (Método Comparativo de Dados de Mercado).

Sem mais para acrescentar em estando a disposição para maiores informações, assino o mesmo em 2 (duas) vias de igual teor.

Itatiba, 29 de janeiro de 2021



Eliseu Guilherme Nardelli

CRECI 132.669 f



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjstj.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0002567-73.2019.8.26.0281**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução**
 Exequente: **Guilherme Gonçalves Passalacqua**
 Executado: **Espólio de Guilherme Monteiro Junqueira e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATA HELOISA DA SILVA SALLES**

Vistos.

1) O exequente juntou duas avaliações do imóvel penhorado: R\$ 330.000,00 (fls. 280/281) e R\$ 342.000,00 (fl. 282).

A média das avaliações juntadas pelas partes perfaz o montante de R\$ 360.500,00 ($R\$ 330.000,00 + R\$ 342.000,00 + R\$ 390.000,00 + R\$ 380.000,00 = R\$ 1.442.000,00/4 = R\$ 360.500,00$).

Tendo em vista que há provas de que o imóvel está em bom estado de conservação (fl. 268), bem como que possui boa infra-estrutura (fls. 280/282), reputo como justa a avaliação adquirida pela média das avaliações trazidas pelas partes, por se tratar de valor superior ao indicado pelo Oficial de Justiça.

Assim, **HOMOLOGO** o valor da avaliação em **R\$ 360.500,00** (válida para janeiro de 2021 – data da última avaliação juntada).

2) Antes de se determinar a realização de expropriação, deverá a parte exequente providenciar a realização de pesquisa junto aos órgãos administrativos a respeito da existência de débitos de natureza fiscal e condominial, comprovando-se nos autos.

Prazo: 05 dias.

Intime-se.

Itatiba, 9 de fevereiro de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**