



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO
 DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP.**

REF: PROCESSO DIGITAL nº: 0000456-87.2019.8.26.0032

Classe-Assunto: **Cumprimento de sentença - Penhora/Depósito/Avaliação**

Requerente: **Luís Alberto da Rocha**

Executado: **Ângela Cristina de Almeida**

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Adriana Moscardi Maddi Fantini**

MARCOS CÉSAR BOTTARO, Perito Judicial, tendo concluído, vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, no imóvel Residencial:

**Rua Joaquim Fernandes de Souza Nobre, nº 503
 Bairro Nobre Ville, Araçatuba-SP, CEP: 16023-320.**

Venho mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar minhas conclusões consubstanciadas da Perícia realizada no imóvel, conforme **Laudo do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica-PTAM nº 52/2020 (páginas 01 a 44)**.

Termos em que pede juntada e deferimento.

Araçatuba-SP, 10 de dezembro de 2020.

**Marcos César Bottaro
 Perito Judicial**



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM N° 52/2020

Local do Imóvel: **Rua Joaquim Fernandes de Souza Nobre, nº 503**
 Bairro: **Nobre Ville**
 Cidade/Estado: **Araçatuba-SP** CEP: **1602-320**
 Matrícula: **63.551** Folha: **01**



DATA DE REFERÊNCIA IN LOCO: 10/11/2020



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

Preâmbulo

Atendendo à solicitação do Mandado de Avaliação do **Processo Digital nº: 0000456-87.2019.8.26.0032**, **Ex^a Sr^a MM. Juíza de Direito da 3^a Vara Cível do Foro de Araçatuba, Dr^a. Adriana Moscardi Maddi Fantini**, na forma da lei, conforme as disposições constantes no Artigo 3º da Lei nº 6.530/79 e no Artigo 2º do Decreto nº 81.871/78, diplomas que regem as Atribuições dos Corretores de Imóveis, e ainda, em conformidade com a Resolução Cofeci nº 957/2006 e nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2091, o **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA-PTAM nº 52/2020** sobre o imóvel em questão, apresentado a seguir:

O trabalho do PTAM-Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, foi elaborado demonstrando sua geolocalização (com imagens e requintes de detalhes), tais como, vias de acesso, distância entre o imóvel e a praça do centro da cidade, grandes mercados, centro comercial, distâncias entre as universidades, tamanho, estado e utilidade atual, benfeitorias e construções existentes. Avaliação atual do imóvel, qualidade do material utilizado de acabamento, qualidade da pintura, infraestrutura, tamanho da construção. Análise da Certidão de Matrícula atualizada do imóvel, através do Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba-SP. Verificação de débitos e documentos junto a Prefeitura Municipal de Araçatuba-SP.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

DA METODOLOGIA

A norma específica para o PTAM - Parecer Técnico de Avaliação de Imóveis, neste caso é a Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT (NBR 14.653-1:2001 e 14.653-2:2004 - Parte 2 Imóvel Urbano) e também na forma da lei, conforme as disposições constantes no **Artigo 3º da Lei nº 6.530/79** e no **Artigo 2º do Decreto nº 81.871/78**, diplomas que regem as Atribuições dos Corretores de Imóveis, e ainda, em conformidade com a **Resolução Cofeci nº 957/2006** e **nº 1.066/2007** e **Ato Normativo-COFECI nº 001/2011**.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

SUMÁRIO

1. Preliminares	pg.	06
2. Descrição e Documentação do Imóvel	pg.	07 a 09
3. Fotos do Imóvel	pg.	10 a 31
4. Geolocalização e Distância do Imóvel	pg.	32 a 36
5. Características da Região	pg.	37
6. Comparativo de Imóveis à Venda na Região	pg.	38 a 40
7. Análise e Descrição Físicas do Imóvel	pg.	40
8. Análise Valor Imóvel Mercado Atual	pg.	41
9. Conclusão	pg.	42 a 43
10. Currículo Simplificado do Perito	pg.	44



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

1. Preliminares

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao valor do imóvel residencial e ao valor de locação (aluguel), localizado na Rua Joaquim Fernandes de Souza Nobre, nº 503 - Bairro Nobre Ville, Araçatuba-SP.

Situação Atual do Imóvel no dia da Perícia *in loco*:

O imóvel, objeto descrito no processo é uma casa construída de laje, com aproximadamente 170,00 m² de construção, conforme medição Google Maps. Área do Terreno é de 250,00m², testada principal com 10,00 ml. O imóvel é composto de uma sala pequena (utilizada como salão de beleza), dois quartos, sendo um quarto com um cômodo tipo closet, um banheiro no corredor, uma sala, uma cozinha, área no fundo não tem laje, área da frente não tem laje. O piso interno é cerâmico em bom estado de conservação. O imóvel apresenta várias patologias, infiltração, reboco, cimentado externo, manutenção de portas e janelas, manutenção e revisão hidráulica e elétrica. Sendo assim, os reparos, consertos, manutenção, pintura, além da aparência, tem a função de impermeabilizar paredes, ferragens, contra a ação do tempo.

Na data da perícia *in loco*, o atendimento e acompanhamento, foi feito pela Sra. Ângela Cristina de Almeida.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

2. Descrição e Documentação do Imóvel

Conforme demonstra a documentação de registro no CRI e PMA, o nome do proprietário do imóvel é NOBREVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA-SP
CERTIDÃO DE MATRÍCULA 63.551 ATUALIZADA EM 08/12/2020

Proprietário: NOBREVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 MATRÍCULA: 63.551 FICHA: 01 ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

IMÓVEL: Lote de terreno sob n.º 12 da quadra "T", situado na Rua Cinco, no loteamento denominado "Residencial Nobreville", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo 10,00m de frente, igual medida nos fundos, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área de 250,00m²; confrontando-se pela frente com a referida Rua Cinco; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confronta-se com o lote n.º 11; pelo lado esquerdo com o lote n.º 13; e nos fundos com o lote n.º 24, todos da mesma quadra.

PROPRIETÁRIA: NOBREVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Cussy de Almeida, 2463, nesta cidade de Araçatuba-SP. CNPJ n.º 02.946.128/0001-78.

REGISTROS ANTERIORES: R-7/M-33.879, R-1/M49.084 de 04/02/1999; e R-2 (loteamento) de 08/11/1999, da Matrícula n.º 49.701, deste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 3.22.00.11.0013.0544.00.00 (maior área)

Araçatuba, 04 de novembro de 2005. O OFICIAL: *maulente*

Matrícula aberta de ofício.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcosbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

CONFORME FICHA DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO CONTRIBUINTE 08/12/2020

Prefeitura Municipal de Araçatuba

Área do Terreno: 250,00m2 / Testada Principal:10,00ml / Área de Construção:0,0m2
 Proprietário: NOBREVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 A/C: LUIS ALBERTO DA ROCHA

PARA USO DO CORREIO 1ª 2ª 3ª Comprovante de Não Entrega <table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Ausente</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Desconhecido</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Endereço Insuficiente</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Mudou-se</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Não procurado</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Não foi atendido</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Número inexistente</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Recusou-se a receber</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Outros: _____</td></tr> </table> Data 1ª tentativa Entregador _____ Data 2ª tentativa Entregador _____ Data 3ª tentativa Entregador _____	<input type="checkbox"/>	Ausente	<input type="checkbox"/>	Desconhecido	<input type="checkbox"/>	Endereço Insuficiente	<input type="checkbox"/>	Mudou-se	<input type="checkbox"/>	Não procurado	<input type="checkbox"/>	Não foi atendido	<input type="checkbox"/>	Número inexistente	<input type="checkbox"/>	Recusou-se a receber	<input type="checkbox"/>	Outros: _____		Prefeitura Municipal de Araçatuba COELHO NETO 73 CEP 16015-920 ARAÇATUBA - SP		
	<input type="checkbox"/>	Ausente																				
<input type="checkbox"/>	Desconhecido																					
<input type="checkbox"/>	Endereço Insuficiente																					
<input type="checkbox"/>	Mudou-se																					
<input type="checkbox"/>	Não procurado																					
<input type="checkbox"/>	Não foi atendido																					
<input type="checkbox"/>	Número inexistente																					
<input type="checkbox"/>	Recusou-se a receber																					
<input type="checkbox"/>	Outros: _____																					
COMPROVANTE DE ENTREGA DE IPTU E FICHA DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL - EXERCÍCIO 2014																						
Cód. Imóvel 73721		Inscrição do Imóvel 3-22-00-11-0004-0403-00-00		Lançamento 2297373																		
Destinatário: NOBREVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA Endereço: RUA: JOAQUIM FERNANDES DE SOUZA NOBRE, 503. Compl.: A/C LUIS ALBERTO DA ROCHA. Bairro: RESIDENCIAL NOBREVILLE, CEP: 16023-320. Cidade: ARAÇATUBA - SP.																						
Recebi em _____		RG _____		Assinatura do Recebedor _____																		

Nome NOBREVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO C/C/C/CPF 02946128000178 Endereço RUA: JOAQUIM FERNANDES DE SOUZA NOBRE, 503. Compl.: A/C LUIS ALBERTO DA ROCHA. Bairro RESIDENCIAL NOBREVILLE, CEP: 16023-320. Cidade ARAÇATUBA - SP.	FICHA DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO CONTRIBUINTE			Código do Imóvel 73721
	Cód. Contribuinte 113666	Cód. Imóvel 73721	Inscrição 3-22-00-11-0004-0403-00-00	
	Sr. Contribuinte solicitamos sua atualização cadastral, alterando ou complementando os dados de seu cadastro de Contribuinte, devendo ser preenchido esta ficha de Atualização Cadastral. Em caso de mais de um nome ou transferência de propriedade anexar documentação do Imóvel.			
	Nome _____			
	CNPJ / CPF _____		Insc Est. / RG Órgão Expedidor _____	
	Endereço _____			Número _____
	Complemento _____		Bairro _____	Telefone _____
	CEP _____		Cidade _____	Estado _____
	Data _____		Assinatura Contribuinte _____	

	Prefeitura Municipal de Araçatuba COELHO NETO 73 CEP 16015920 ARAÇATUBA - SP			IPTU EXERCÍCIO 2014
	Cód. Imóvel 73721	Guia 2297373	IPTU	
DADOS DO IMÓVEL			Eventos	Valor
Inscrição 3-22-00-11-0004-0403-00-00 Cód. Imóvel 73721 Proprietário NOBREVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA Compromissário _____ Local do Imóvel RUA: JOAQUIM FERNANDES DE SOUZA NOBRE - Bairro RESIDENCIAL NOBREVILLE, CEP: 16023-320. Loteamento Loteamento: RESIDENCIAL NOBREVILLE Quadra: T Lote: 0012 Matricula: 63551 Entrega RUA: JOAQUIM FERNANDES DE SOUZA NOBRE, 503. Compl.: A/C LUIS ALBERTO DA ROCHA. Bairro RESIDENCIAL NOBREVILLE, CEP: 16023-320. ARAÇATUBA - SP.			Imposto Territorial Urbano 135,00 Contr. Custeio Ilumin. Pública 44,28 Taxa de Serviços de Bombeiros 27,50	
Área do Terreno 250,00 m2 Testada Principal 10,00 ml Área de Construção 0,00 m2 Fração Ideal 1,000000 Tipo de Construção Residencial Tipo de Imposto Territorial	Vir M² Terreno 15,04 Vir M² Construção 65,69 Aliquota 3,50 Padrão Construção PADRAO 1 Depreciação 100,00 Zona ZONA 29	Valores Venais em R\$ Terreno 3.760,00 Prédio 0,00 Valor Venal Imóvel 3.760,00 Data de Lançamento 01/01/2014	Total Lançado 207,38	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA
 Departamento de Receita Municipal

RESUMO DE DÉBITOS DE IPTU ATUALIZADO 08/12/2020 - R\$ 3.124,08

Prefeitura Municipal de Araçatuba
SECRETARIA DA FAZENDA
Departamento de Receita Municipal
 RUA COELHO NETO, 73 - VILA SÃO PAULO CEP: 16015-920 ARAÇATUBA - SP
 Fone: (18)3607-6599/3607-6563 site:
 CNPJ: 45511847000179

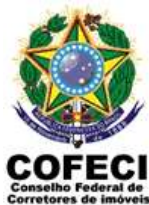
Resumo de Débitos Selecionados - Por Exercício

Origem de Pesquisa: Imobiliário **73721** Data da Atualização: **08/12/2020**

Inscrição 3-22-00-11-0004-0403-00-00 Id.Físico 73721
 Proprietário NOBREVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CRC 113666
 CNPJ 02.946.128/0001-78 Insc. Estadual ISENTO
 Local do Imóvel RUA: JOAQUIM FERNANDES DE SOUZA NOBRE
 Bairro RESIDENCIAL NOBREVILLE, CEP: 16023-320.
 Loteamento Loteamento: RESIDENCIAL NOBREVILLE Quadra: T Lote: 0012 Matrícula: 63551
 Endereço de Entrega RUA: JOAQUIM FERNANDES DE SOUZA NOBRE, 503. Compl.: A/C LUIS ALBERTO DA ROCHA.
 Bairro RESIDENCIAL NOBREVILLE, CEP: 16023-320. ARAÇATUBA - SP.

Tributo	Código	Natureza	Situação	Processo	Lanço/Repar	Exer.	Valor Lanç.	Correção	Juros	Multa	Honor.	Desc.	Total
IPTU/TX	73721	Imobiliário	AJUIZADO	15073608320188	Lan.2297373	2014	207,38	82,09	112,59	26,05	42,81	0,00	470,92
IPTU/TX	73721	Imobiliário	AJUIZADO	15073608320188	Lan.2437177	2015	221,38	68,80	95,49	26,15	41,20	0,00	453,02
IPTU/TX	73721	Imobiliário	AJUIZADO	15073608320188	Lan.2690598	2016	252,90	46,55	80,57	27,00	40,72	0,00	447,74
IPTU/TX	73721	Imobiliário	AJUIZADO	15073608320188	Lan.2933163	2017	276,34	30,70	64,16	27,65	39,87	0,00	438,72
CUST/PROC	73721	Imobiliário	NORMAL	15073608320188	Lan.3481573	2019	21,20	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	22,10
IPTU/TX	73721	Imobiliário	DÍVIDA ATIVA		Lan.3260993	2018	252,56	20,00	40,34	24,55	0,00	0,00	337,45
IPTU/TX	73721	Imobiliário	DÍVIDA ATIVA		Lan.3395180	2019	267,00	10,45	24,69	25,00	0,00	0,00	327,14
IPTU/TX	73721	Imobiliário	NORMAL		Lan.3682486	2020	573,24	0,00	13,20	40,55	0,00	0,00	626,99
Total da Inscrição							2.072,00	259,49	431,04	196,95	164,60	0,00	3.124,08
Total Débito Geral							2.072,00	259,49	431,04	196,95	164,60	0,00	3.124,08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

3 - Fotos do Imóvel

IMAGEM DA FACHADA DO IMÓVEL





Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



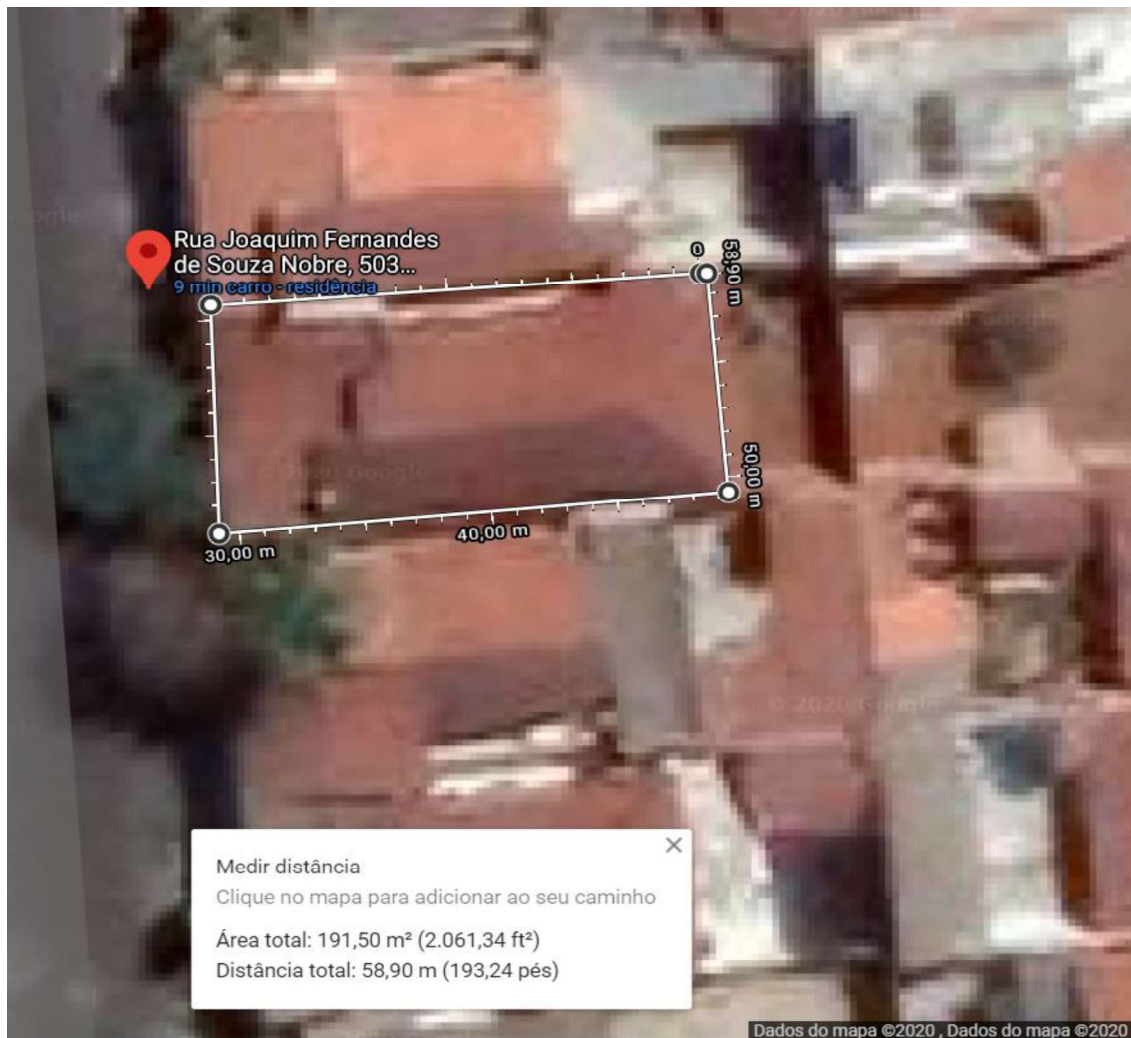


Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL 250,00 M2

TAMANHO MÉDIO DA ÁREA CONSTRUÍDA 170,00 M2



DESTE TOTAL OBTIDO PELO GOOGLE MAPS, DESCONSIDERAR +/- 20,00 M2 CORREDORES



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

ENTRADA
O PRIMEIRO AMBIENTE É UTILIZADO COMO SALÃO DE BELEZA





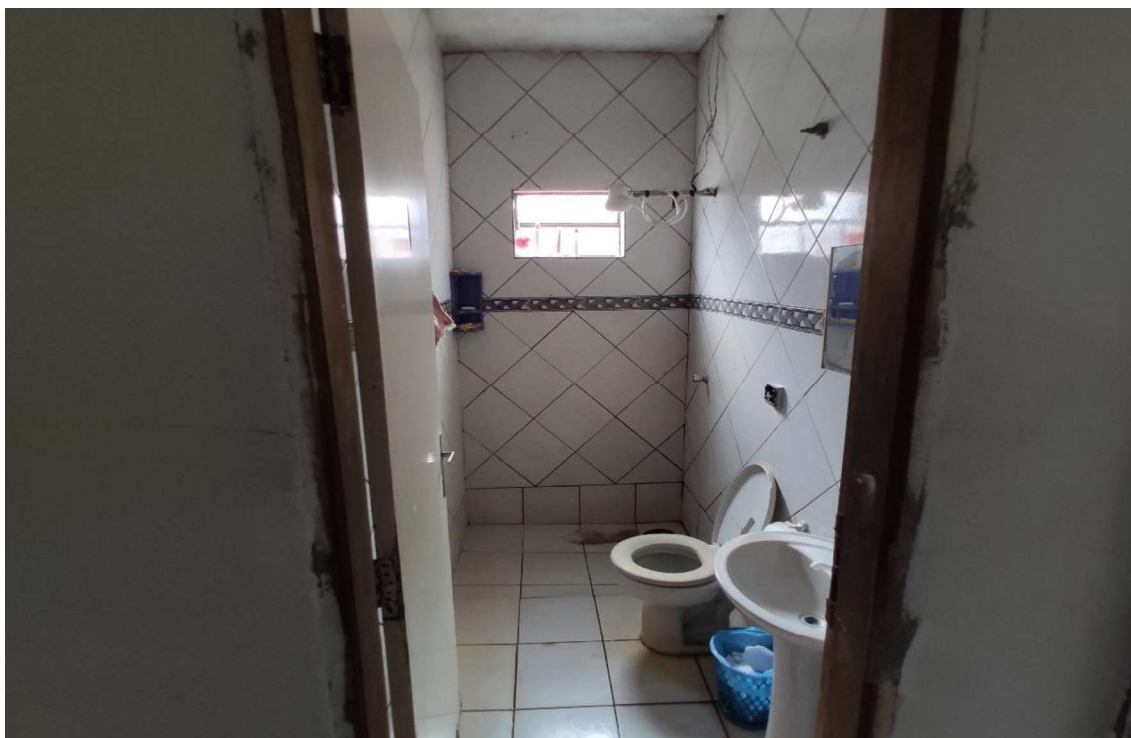
Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

APÓS ENTRADA ATRAVÉS DO SALÃO DE BELEZA, CORREDOR QUE SEGUE PARA OS QUARTOS E SALA.



BANHEIRO A DIREITA NO CORREDOR



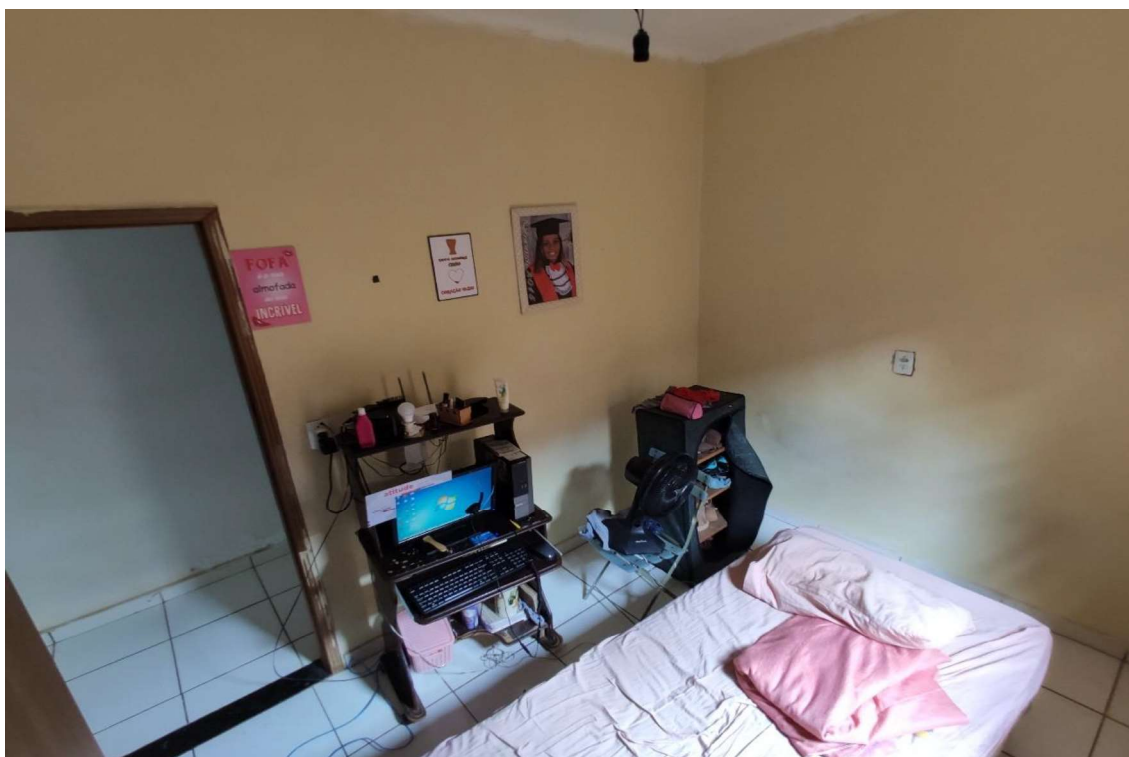
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

QUARTO A DIREITA DO CORREDOR





Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

QUARTO NO FINAL DO CORRETOR COM UM COMODO TIPO CLOSED, SEM ACABAMENTO



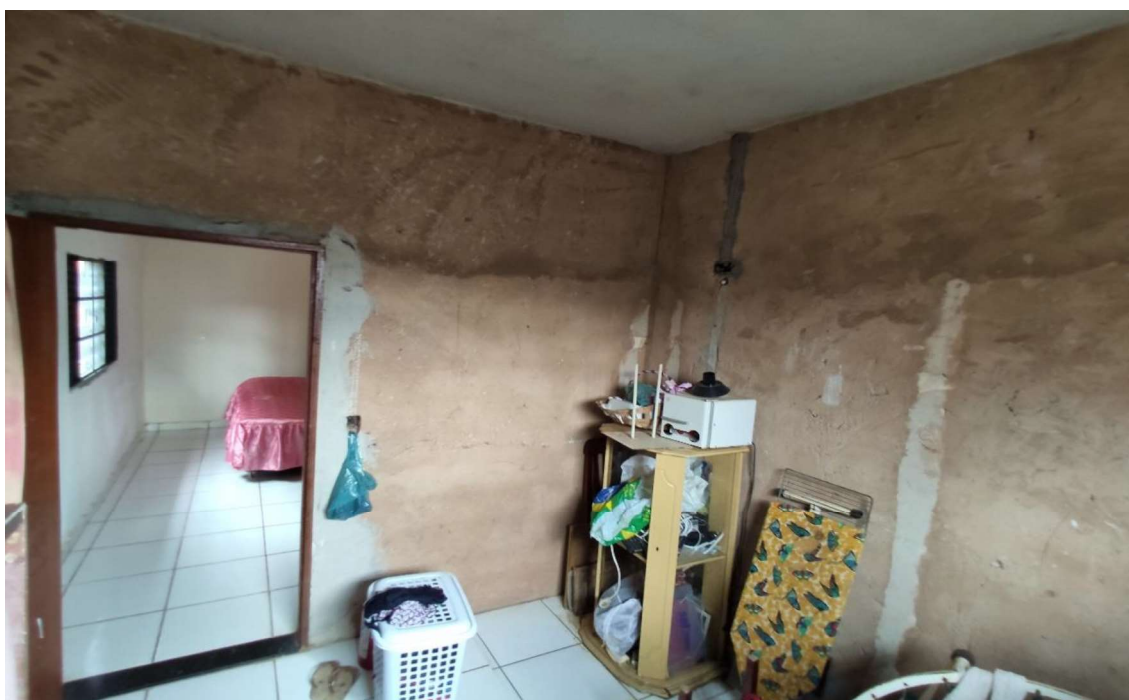
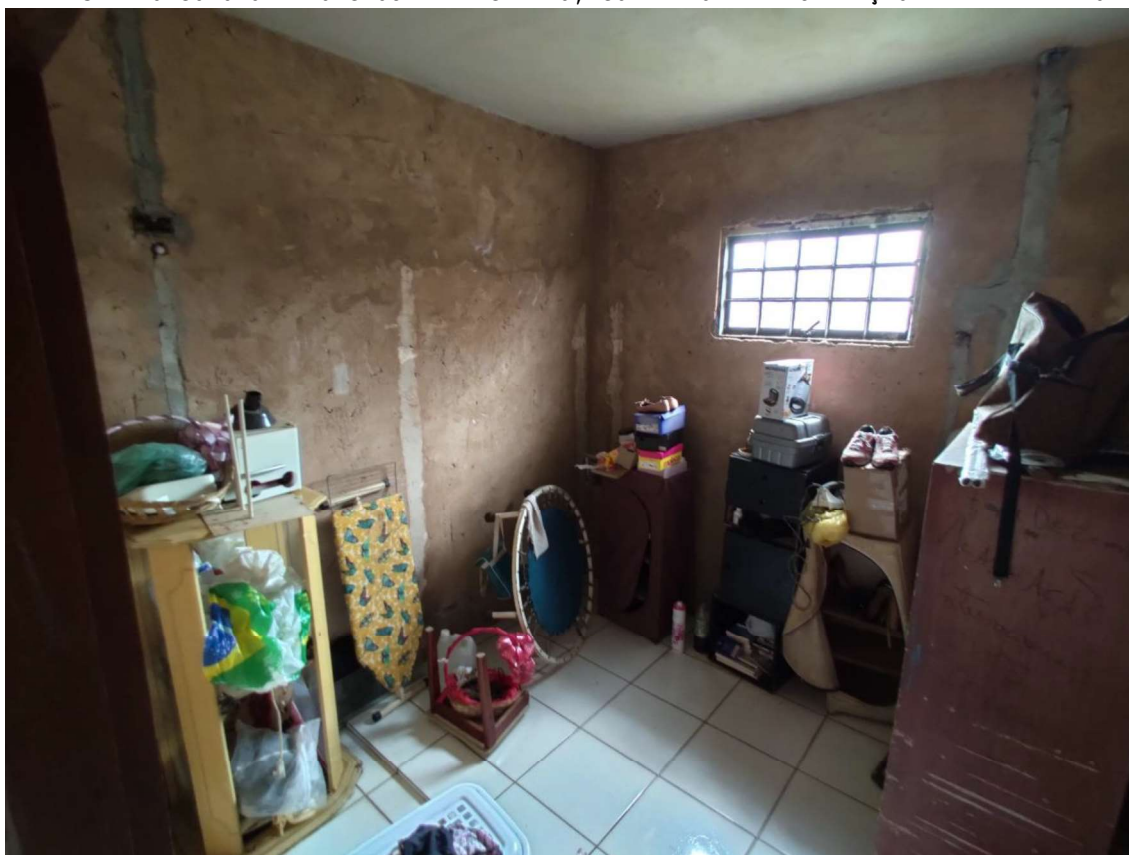
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

IMAGEM DO COMODO TIPO CLOSED INACABADO, COM TIPO DE INSTALAÇÃO PARA BANHEIRO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23 .
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

ENTRANDO NO CORREDOR A ESQUERDA, ADENTRA NA SALA/COPA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

VISÃO DA COZINHA SEM ACABAMENTO NAS PAREDES
PISO CERÂMICA





Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

ÁREA DO FUNDO



ÁREA DO FUNDO / VISÃO DO CORREDOR A DIREITA QUEM OLHA DO FUNDO PARA FRENTE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

TELHADO DA ÁREA DO FUNDO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

CORREDOR A DIREITA QUE OLHA DO FUNDO PARA FRENTE



CORREDOR OLHANDO DA FRENTE PARA O FUNDO



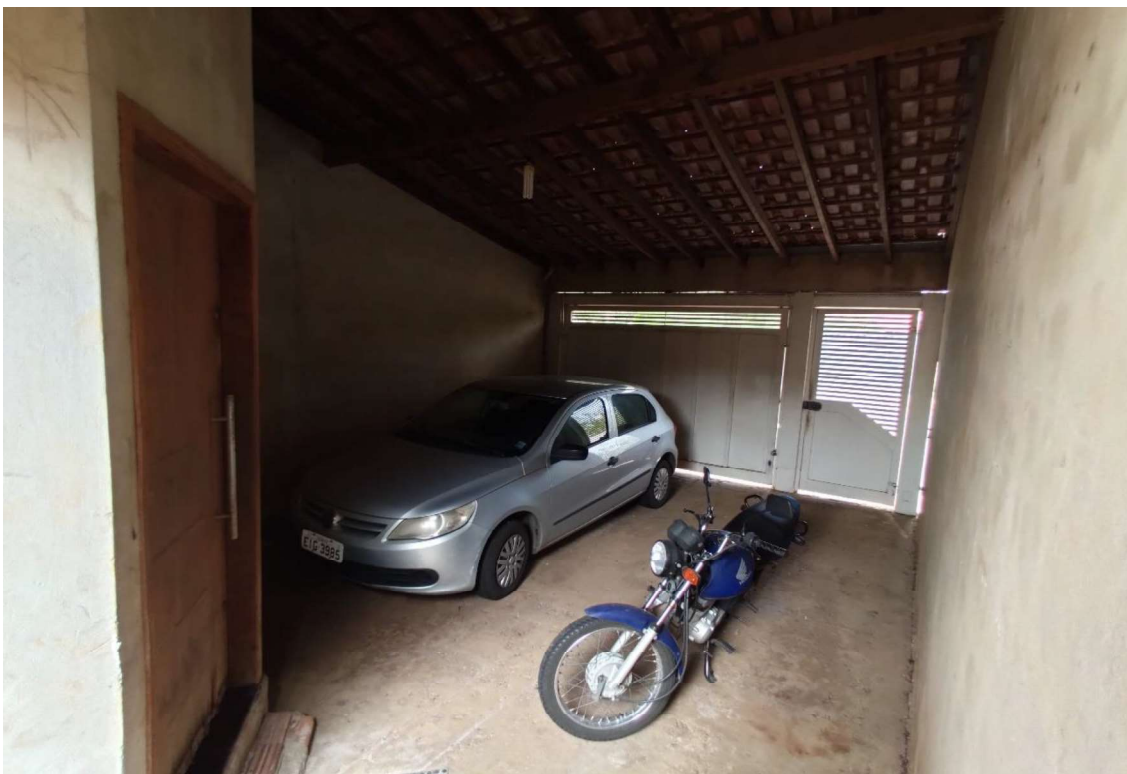
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

VISÃO DA ÁREA DA FRENTE, OLHANDO DO FUNDO PARA FRENTE



VISÃO DA GARAGEM / PORTA ENTRADA DA SALA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

JANELAS COM PATOLOGIAS DE FERRUGEM





Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

**CORREDOR A DIREITA PARA QUEM OLHADA DA FRENTE PARA O FUNDO
 COM VÁRIAS PATOLOGIAS DE INFILTRAÇÃO E JANELAS COM FERRUGEM**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23 .
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

**CORREDOR A DIREITA PARA QUEM OLHADA DO FUNDO PARA A FRENTE
COM VÁRIAS PATOLOGIAS DE INFILTRAÇÃO E JANELAS COM FERRUGEM**





Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

MURO DA DIVISA, QUEM OLHA DA FRENTE PARA O FUNDO LADO DIREITO



OLHANDO O MURO DO FUNDO PARA FRENTE





Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

**FUNDO DO IMÓVEL (QUINTAL DE TERRA)
FALTA REBOCO NOS MUROS / PINTURA NA CASA**



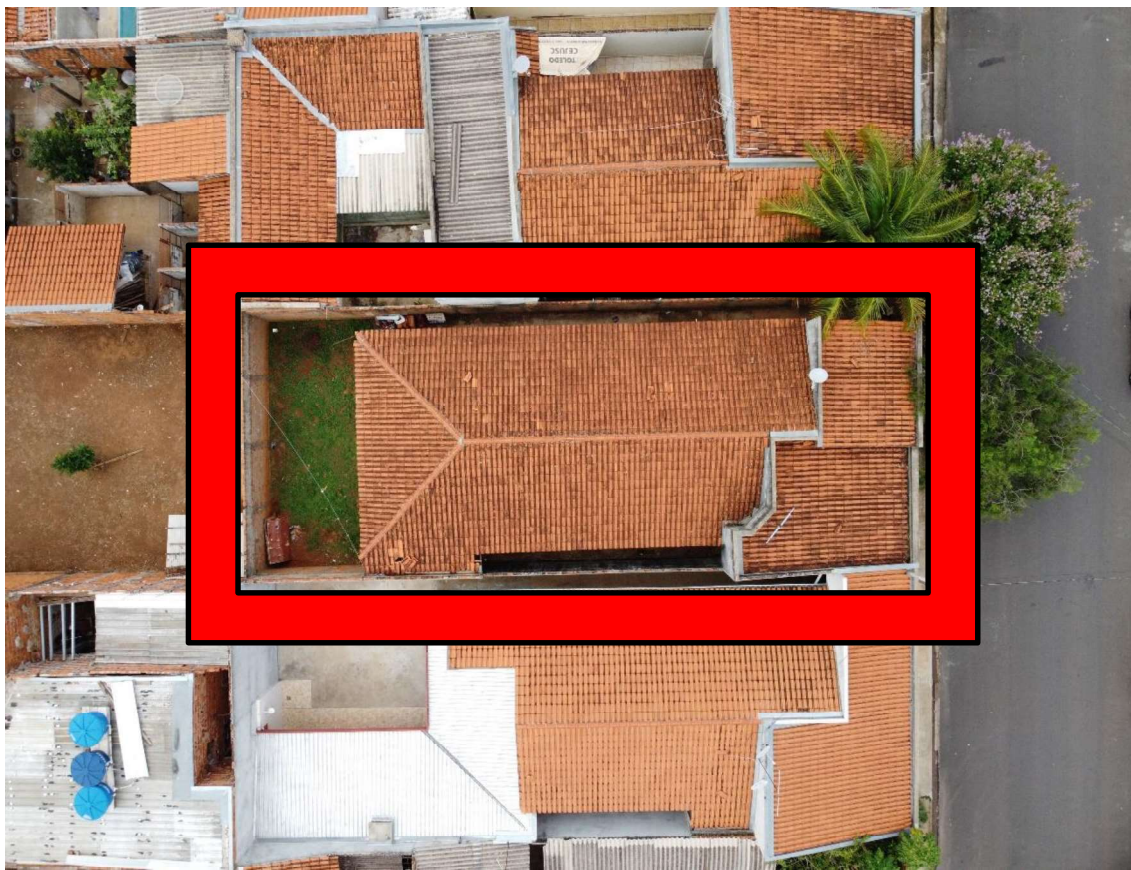
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

VISÃO AEREA DA GEOLOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

VISÃO AEREA DA GEOLOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

VISÃO AEREA DO BAIRRO





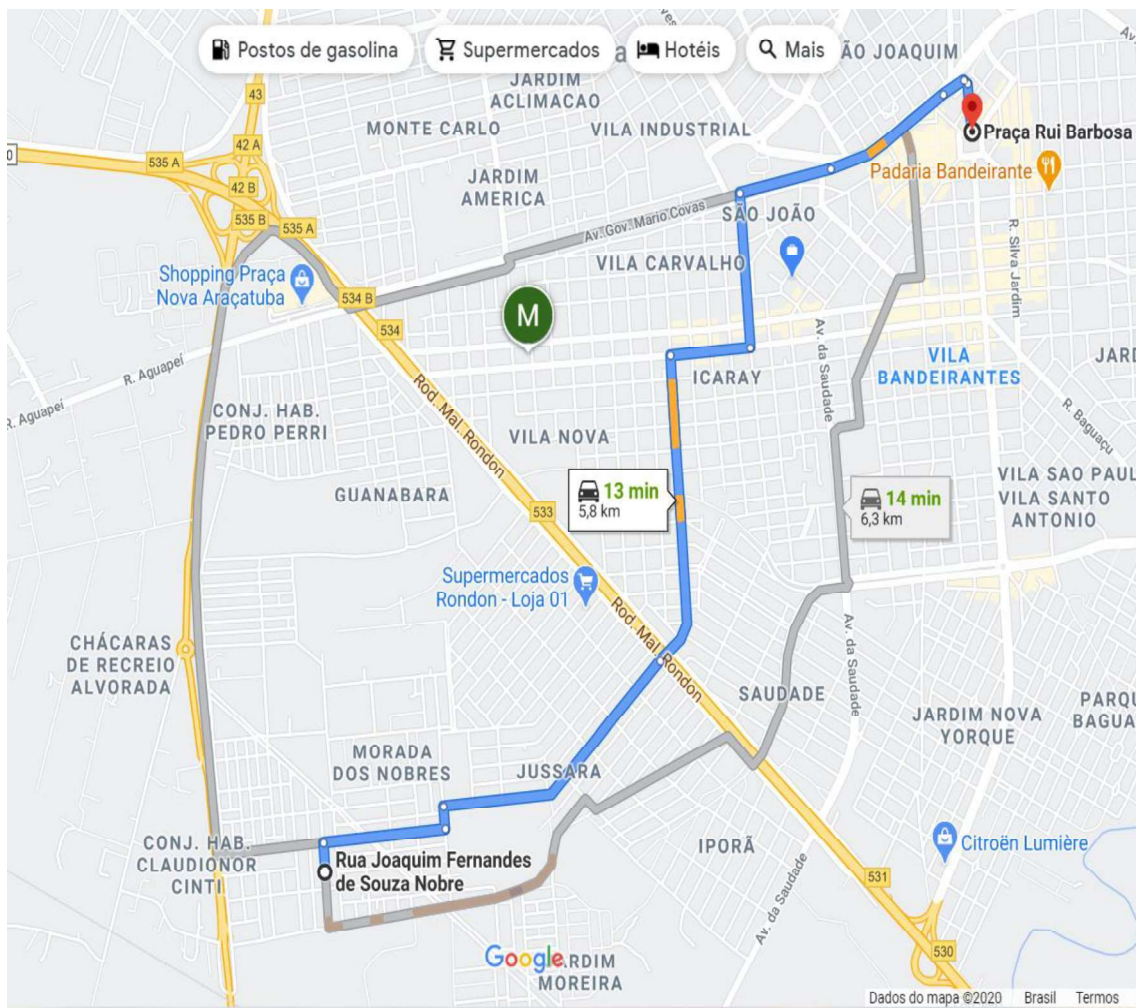
Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

4- Geolocalização da Distância do Imóvel em pontos referenciais



DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ O CENTRO DA CIDADE PRAÇA RUI BARBOSA
Aproximadamente 5,8 km com tempo médio de 13 min.



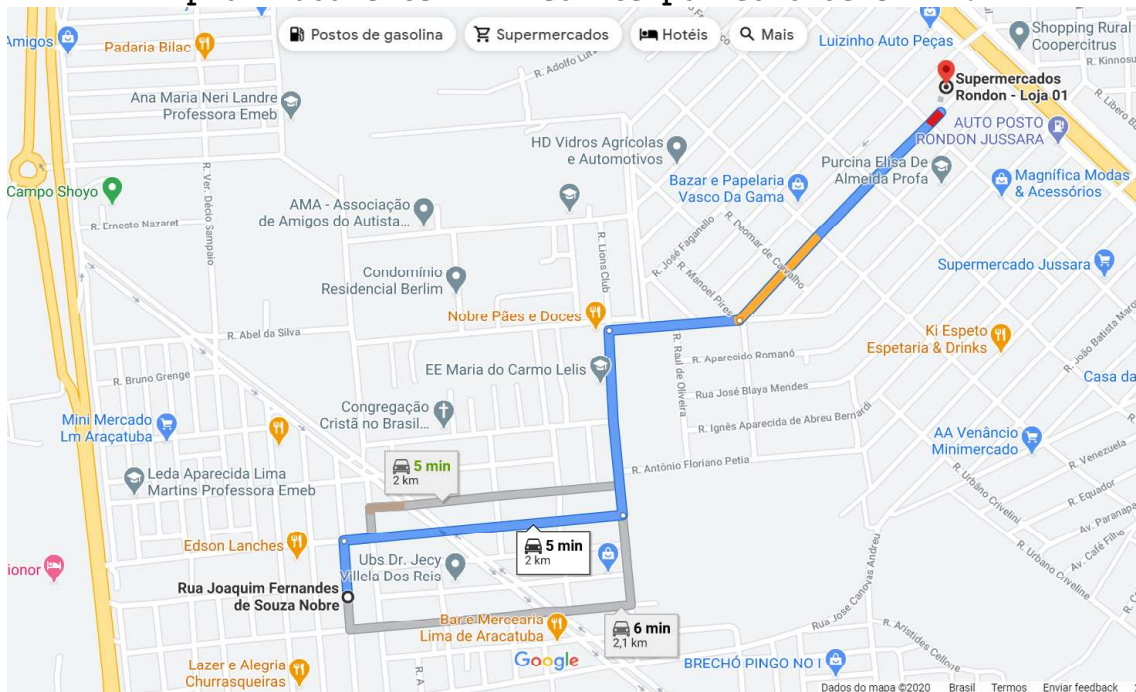
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



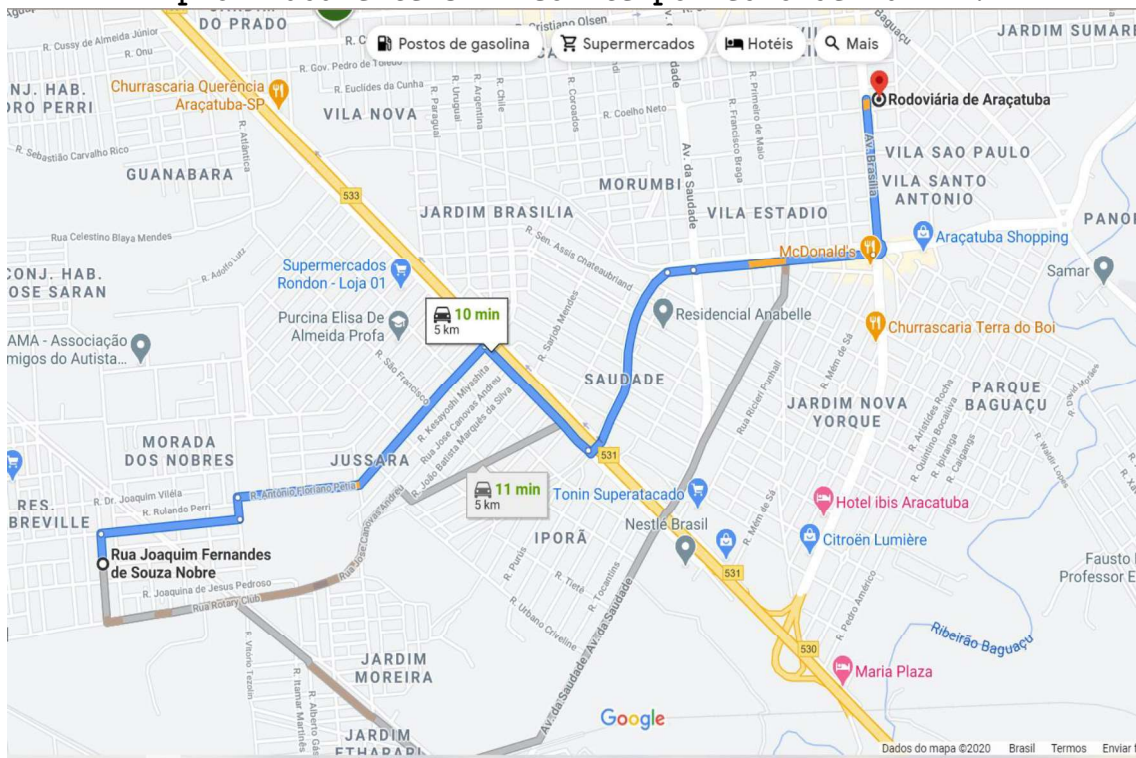
Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcosbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ SUPERMERCADO RONDON LOJA 1
Aproximadamente 2 km com tempo médio de 5 min.



DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ RODOVIÁRIA
Aproximadamente 5 km com tempo médio de 10 min.



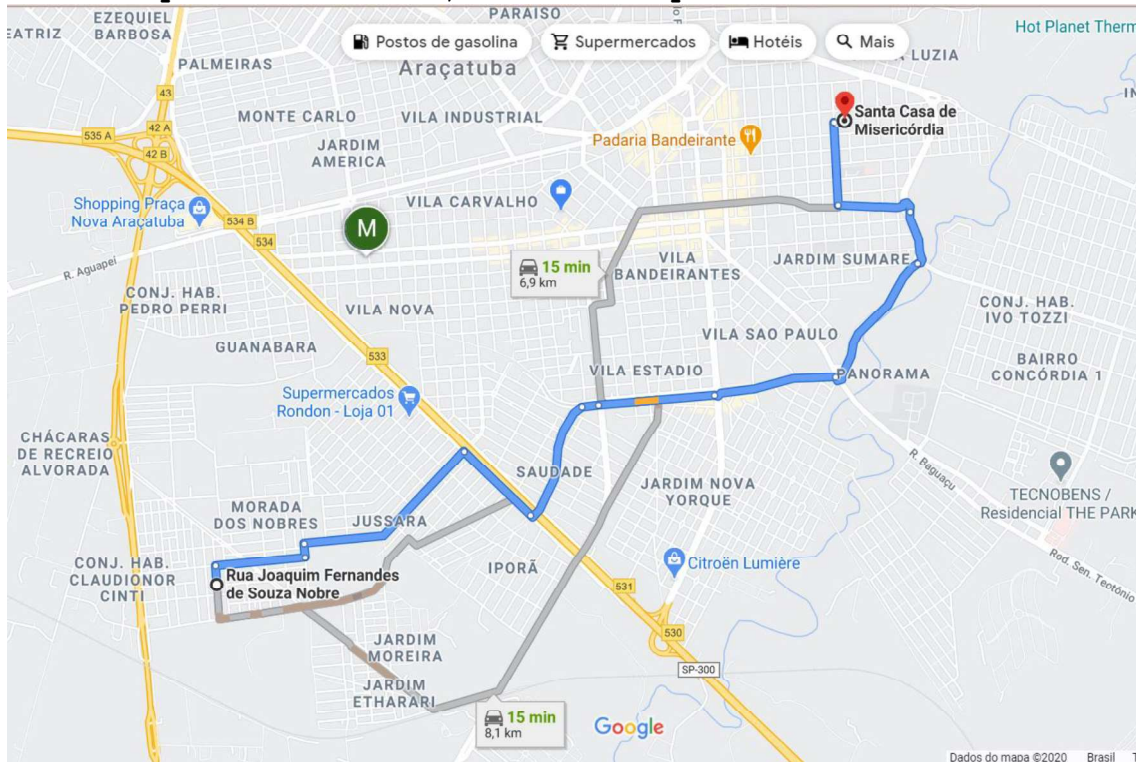
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



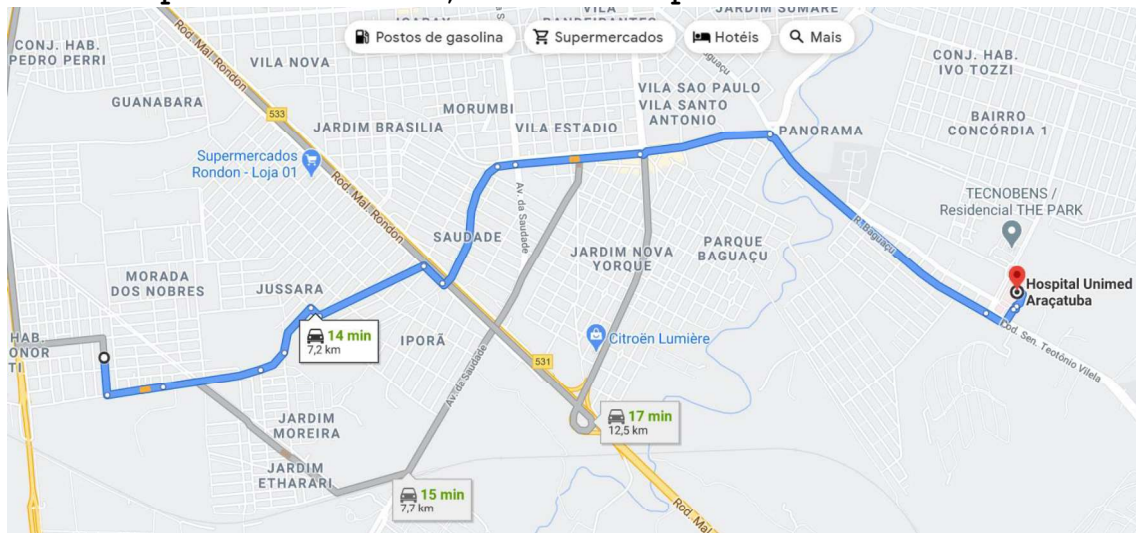
Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ AO HOSPITAL SANTA CASA DE ARAÇATUBA-SP
Aproximadamente 6,9 KM com tempo médio de 15 min.



DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ AO HOSPITAL UNIMED DE ARAÇATUBA-SP
Aproximadamente 7,2 km com tempo médio de 14 min.



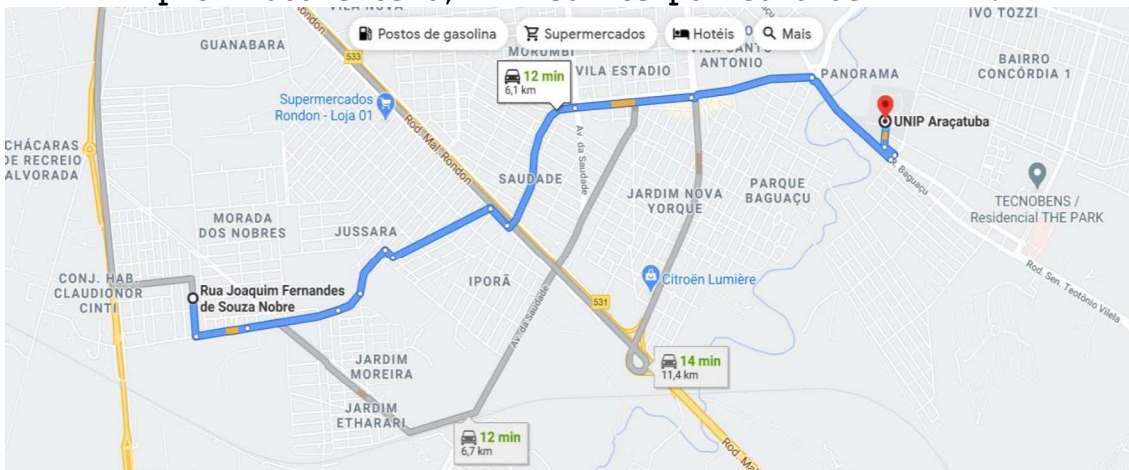
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



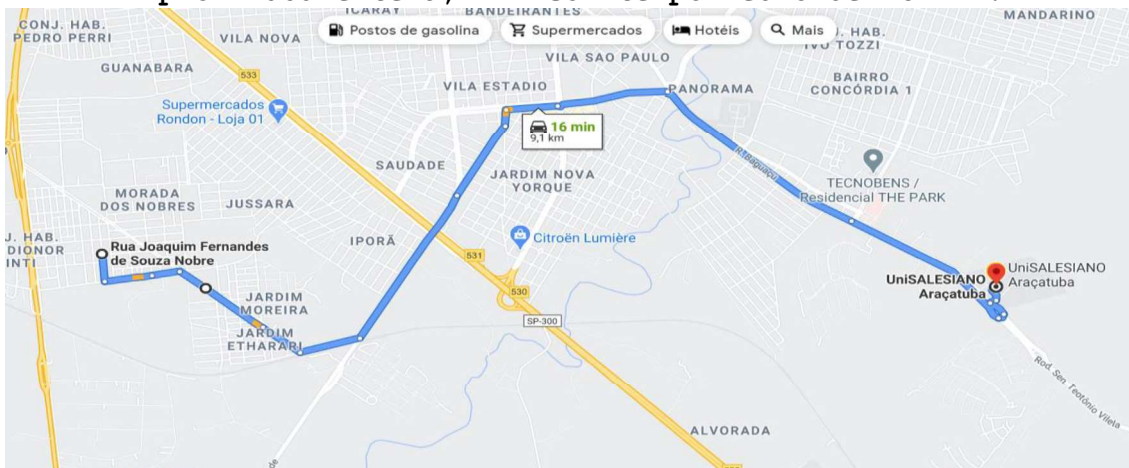
Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

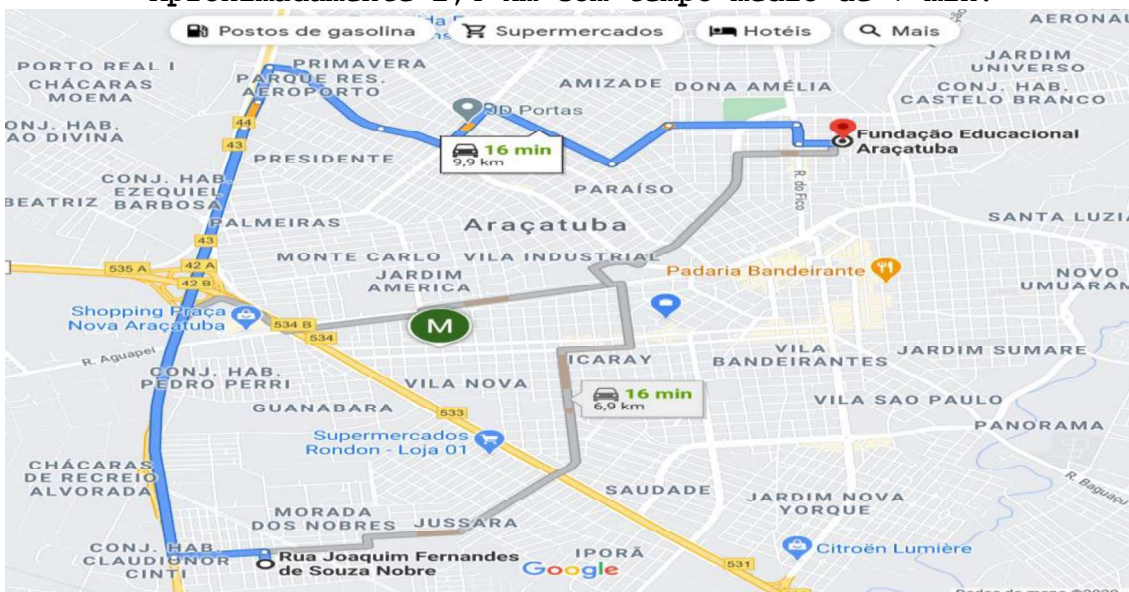
DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ AO CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIP
Aproximadamente 6,1 km com tempo médio de 12 min.



DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ AO CENTRO UNIVERSITÁRIO UNISALESIANO
Aproximadamente 9,1 km com tempo médio de 16 min.



DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ A FEA FUNDAÇÃO EDUCACIONAL ARAÇATUBA
Aproximadamente 2,4 km com tempo médio de 7 min.



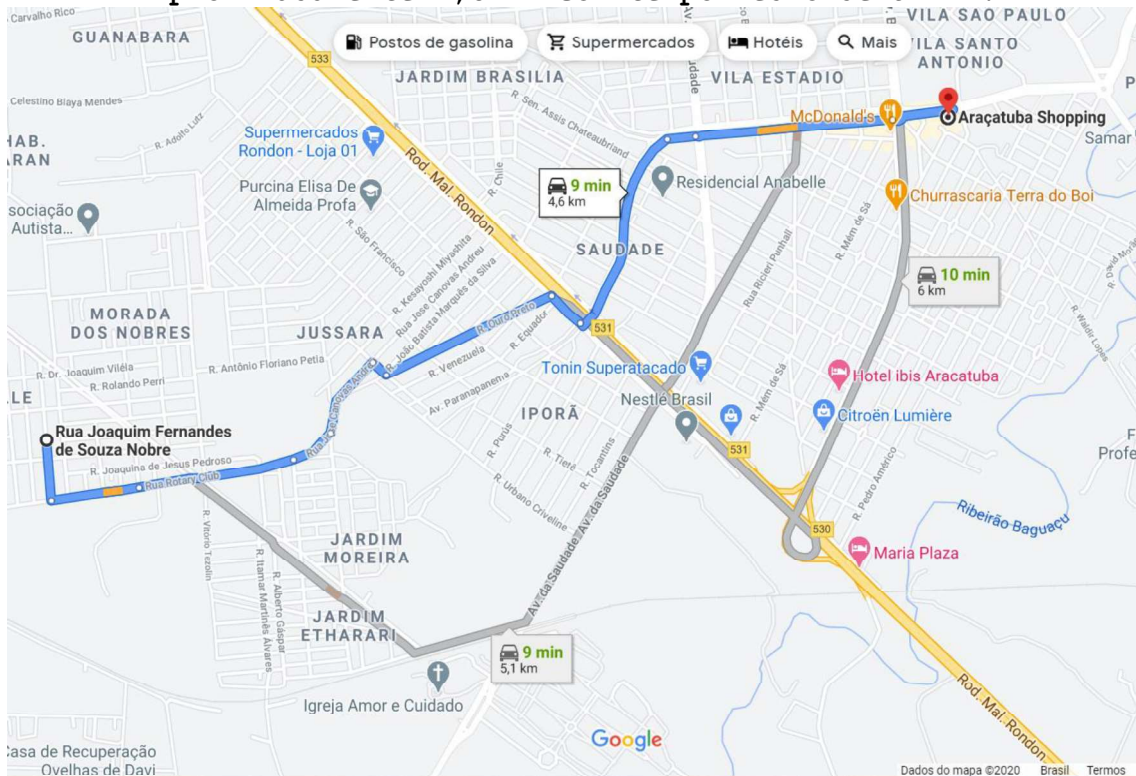
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



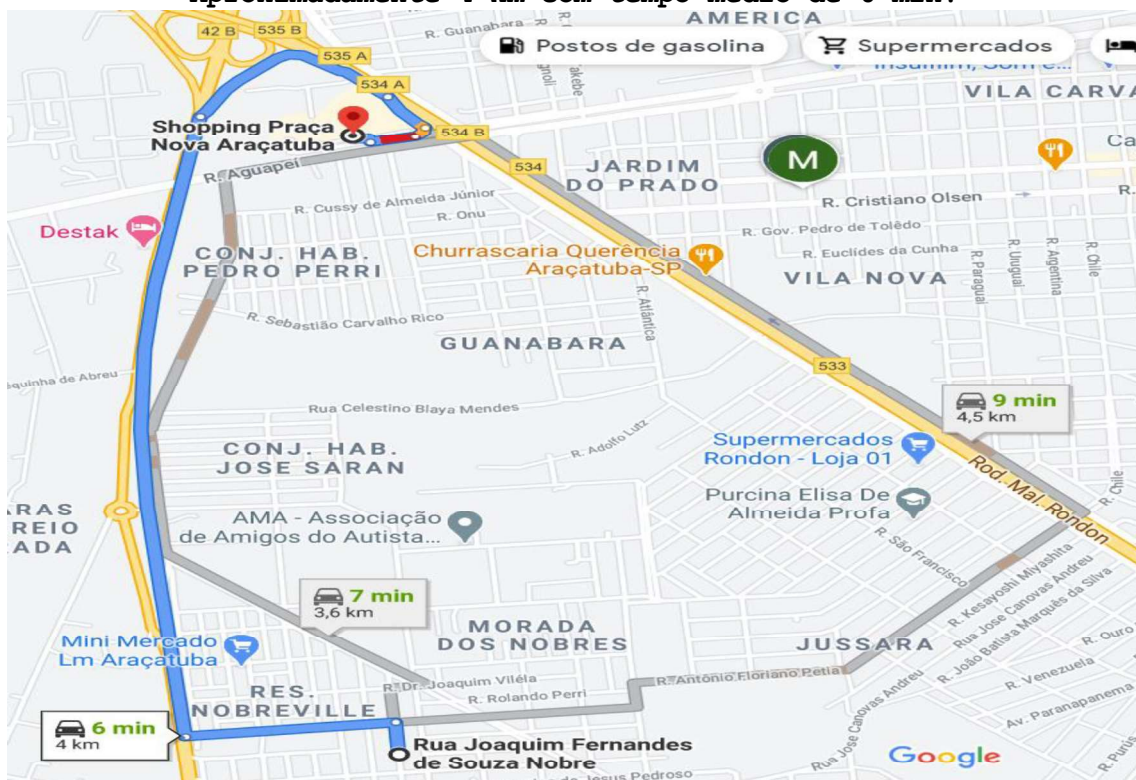
Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ AO ARAÇATUBA SHOPPING CENTER
Aproximadamente 4,6 km com tempo médio de 9 min.



DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ AO SHOPPING PRAÇA NOVA ARAÇATUBA
Aproximadamente 4 km com tempo médio de 6 min.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.

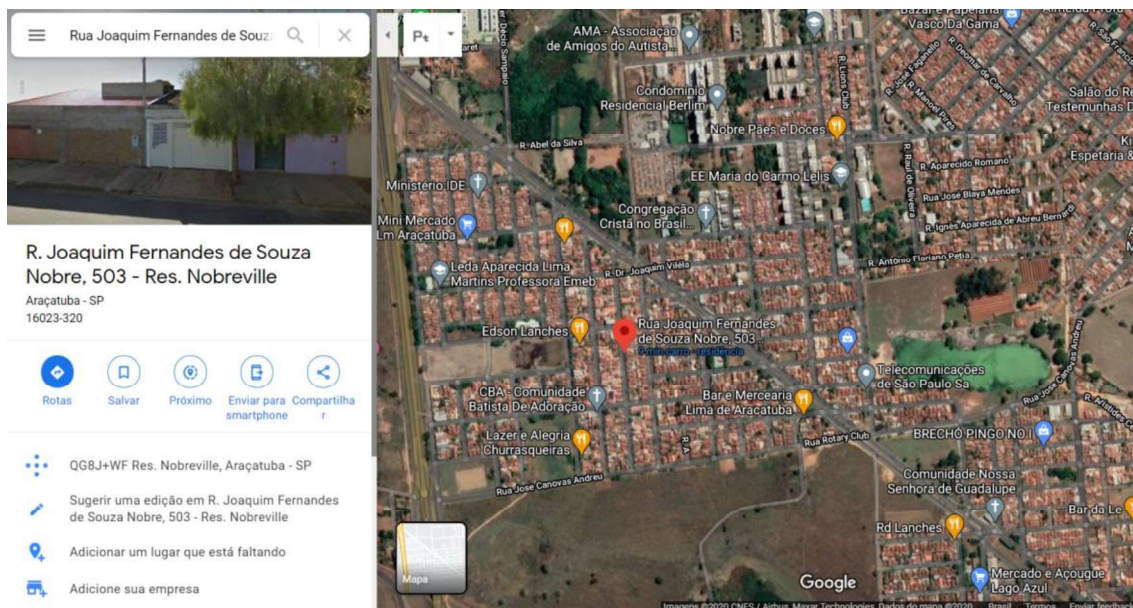


Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

5. Características da Região

A localização do imóvel é em bairro da periferia da cidade de Araçatuba-SP, região residencial, com supermercados, escolas, avenidas de locomoção rápida. O bairro tem malha asfáltica em todas as ruas. Local com transporte público, região dotada de rede de água, esgoto, energia elétrica.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

6. Comparativo de imóveis à venda na região

IMÓVEL COMPARATIVO 01

VENDA

- ▶ Apartamento (82)
- ▶ Apartamento Alto Padrão (2)
- ▶ Área (1)
- ▶ Casa (122)
- ▶ Casa Alto Padrão (5)
- ▶ Casa em Condomínio (2)
- ▶ Chácara (9)
- ▶ Cobertura Duplex (1)
- ▶ Empreendimento - Casas (1)
- ▶ Galpão (1)
- ▶ Ponto Comercial (2)
- ▶ Prédio (1)
- ▶ Rancho (1)
- ▶ Sala Comercial (5)
- ▶ Sítio (2)
- ▶ Sobrado (6)
- ▶ Sobrado Geminado (1)
- ▶ Terreno (31)
- ▶ Terreno em Condomínio (4)

ALUGUEL

- ▶ Apartamento (29)
- ▶ Casa (26)
- ▶ Cobertura Duplex (1)
- ▶ Edifício Comercial (1)
- ▶ Galpão (4)
- ▶ Imóvel Comercial (1)
- ▶ Kitnet (1)
- ▶ Prédio (1)
- ▶ Sala Comercial (15)

CONDOMÍNIOS

- ▶ Alta Vista Condomínio Clube (1)
- ▶ Centro Empresarial Eldorado (1)
- ▶ Cond.residencial São José do Macauba (1)

VEJA TAMBÉM

Principal » Venda » Casa » **Casa MM01135**

Procurando casa em Araçatuba
 Residencial Nobreville, Araçatuba, São Paulo

Vendido

Cod. Referência: MM01135

Perfil: **Novo**
 Posição: **Sol da Manhã**
 Mobília: **Não Mobiliado**

3 dormitórios
 1 banheiro
 1 sala
 1 garagem

Aceita Permuta: Sim
 (Estuda um veículo como parte de pagamento)

Financiamento: **Sim**

Medidas
 Área Total: 74,00m²
 Área Privativa: 74,00m²
 Área Construída: 74,00m²
 Terreno Área Total: 130,00m²

Localização
 Cidade: **Araçatuba / SP**
 Bairro: **Residencial Nobreville**

Valor de venda:
R\$ 160.000,00

Valor sujeito a alteração

Versão para impressão
 Enviar por e-mail
 Mais informações
 Solicitar ligação
 Imóveis relacionados
 Adicionar aos favoritos

Compartilhe com seus amigos:
 Curtir 0 Compartilhar
 Tweetar
 Compartilhar
 WhatsApp

Me Chame no WhatsApp

Este site usa cookies para melhorar a sua experiência no uso do site. Ao usá-lo, você concorda com o uso de cookies.

OK Política de Privacidade

Olá, tudo bem, em que posso ajudar?

WhatsApp

ALUGUEL

- ▶ Apartamento (29)
- ▶ Casa (26)
- ▶ Cobertura Duplex (1)
- ▶ Edifício Comercial (1)
- ▶ Galpão (4)
- ▶ Imóvel Comercial (1)
- ▶ Kitnet (1)
- ▶ Prédio (1)
- ▶ Sala Comercial (15)

CONDOMÍNIOS

- ▶ Alta Vista Condomínio Clube (1)
- ▶ Centro Empresarial Eldorado (1)
- ▶ Cond.residencial São José do Macauba (1)

VEJA TAMBÉM

Descrição

Uma boa casa com 3 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia coberta, garagem para um veículo, esse imóvel enquadra-se no financiamento bancário do M.C.M.V.

O que tem perto?

- ✔ Açougue, Feiras e Supermercados
- ✔ Comércio
- ✔ Creche
- ✔ Lotérica
- ✔ Escolas Públicas
- ✔ Farmácia
- ✔ Posto de Saúde
- ✔ Ponto de Ônibus
- ✔ Posto de Gasolina
- ✔ Próximo Ao Corpo de Bombeiros

Corretor responsável pelo imóvel

Mario Moreira Junior
 Creci: 83464
 Telefone: (18) 99781-1924
 Celular: (18) 99781-1924
 E-mail: mario_corretor@hotmail.com

<https://www.marimorimoveis.com.br/detalhes-imovel/1109-casa-venda-residencial-nobreville-aracatuba-sp.html#all>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscobbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

IMÓVEL COMPARATIVO 02

Casa - 170m² · 2 Quartos · 2 Vagas

250 m² 170 m² 1 Banheiro 2 Vagas 2 Quartos

Publicado há mais de 1 ano

Casa Residencial à Venda, Residencial Nobreville, Araçatuba.

Casa no Bairro Nobreville com área gourmet. - 06/12/2020

Venda R\$ 180.000

Financiamento a partir de R\$1.031

Mensagem ao anunciante

Email

Nome Telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-a-venda-residencial-nobreville-2930036951.html>

IMÓVEL COMPARATIVO 03

Casa - 67m² · 2 Quartos · 3 Vagas

338 m² 67 m² 1 Banheiro 3 Vagas 2 Quartos

Publicado há mais de 1 ano

Casa Residencial à Venda, Residencial Nobreville, Araçatuba.

2 Dormitórios, sala, cozinha, cerca elétrica, garagem para dois carros, interfone, alarme e livre aproximadamente 100 metros de terreno para fazer uma área de lazer. - 06/12/2020

Venda R\$ 160.000

Financiamento a partir de R\$917

Mensagem ao anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-a-venda-residencial-nobreville-2928118879.html>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

IMÓVEL COMPARATIVO 04



Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Araçatuba > Residencial Nobreville > Casa à venda - no Residencial Nobreville

Venda
R\$ 190.000

Financiamento a partir de R\$1.089

Casa · 110m² · 2 Quartos · 2 Vagas

Sob Consulta, Residencial Nobreville, Araçatuba

110 m² 110 m² 2 Banheiros 2 Vagas 2 Quartos

Publicado há mais de 1 ano

Casa à Venda - no Residencial Nobreville

05/12 - Casa a Venda em Araçatuba, bairro Nobreville, 2 quartos, sala 2 ambientes, cozinha, varanda com churrasqueira, salão comercial, edícula com suite sala cozinha e varanda, garagem para 2 veículos.

Form fields: Email, Nome, Telefone, Mensagem

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-residencial-nobreville-2947128515.html>

7. Análise e descrição das características físicas do imóvel.

O imóvel, objeto descrito no processo é uma casa, cadastrada na Prefeitura Municipal de Araçatuba e no Cartório de registro de imóvel, conforme Certidão de Matrícula de Imóveis de Araçatuba-SP, não está averbada a área construída. Nos registros da PMA e Na CRI, o imóvel está em nome de NOBREVILLE EMPREENDIMENTOS IMOVILIÁRIOS LTDA. Área do Terreno é de 250,00m² com construção de aproximadamente 170,00 m². O imóvel é de laje, composto de uma sala pequena (utilizada como salão de beleza), dois quartos, um banheiro, uma sala, uma cozinha, área no fundo, área na frente. O piso interno é cerâmico em bom estado de conservação. O imóvel apresenta várias patologias, infiltração, reboco, cimentado externo, manutenção de portas e janelas, manutenção e revisão hidráulica e elétrica. Sendo assim, os reparos, consertos, manutenção, pintura, além da aparência, tem a função de impermeabilizar paredes, ferragens, contra a ação do tempo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA CRISTINA BIONDI RODRIGUES, liberado nos autos em 11/12/2020 às 15:23. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000456-87.2019.8.26.0032 e código 8233AA8.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

8. Análise do Valor do Imóvel no Mercado Atual

Terreno de 250,00 m² e construção aproximada de 170,00 m² (perícia *in loco*):

Localização, tamanho do terreno, padrão da construção, características da zona, bairro, seu tipo, distâncias geográficas, fins de utilização, a construção demonstra várias patologias que vão gerar custos elevados, devido a seu tamanho.

Analisando o valor médio do mercado de imóveis na região, o m² de construção acabada R\$1.143,65 conforme tabela construção civil, descontado a depreciação acumulada, mais análise para conclusão dos acabamentos, pintura, reparação de patologias existentes, uma média de 30% a 40% do valor do m² de construção. Existem dívidas de impostos na Prefeitura de Araçatuba, no valor de R\$ 3.124,08.

Diante dos fatos expostos, conforme normas técnicas de Avaliação-ABNT, Método Comparativo de Valores Direto de Mercado e com análise do valor médio do mercado imobiliário, **atribui-se atualmente para o imóvel, o valor médio de mercado é de R\$125.000,00 (Cento e Vinte e Cinco Mil Reais).**

Considerando as condições atuais, atribui-se para o imóvel o **valor médio de locação (Aluguel) é de R\$600,00 (Seiscentos Reais).**



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

10. Conclusão

Por se tratar de um imóvel residencial, cuja área construída é de bom tamanho, com terreno grande, mas, a construção implícita necessita de grande reforma, devido as patologias apresentadas em todas as partes.

Também tendo como critério, o tempo de oferta dos imóveis para venda, no período de seis a doze meses, o que demonstra atualmente a continuação do período de realinhamento dos preços dos imóveis, com desaquecimento da economia, que perdura por alguns anos, devido à situação econômica atual do País e ao período de desaquecimento do mercado imobiliário na cidade e na região.

No sentido de atingir o preço justo do mercado, foram periciados, analisados, utilizando-se de todos os critérios e normas técnicas no PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

- a) No PTAM a análise crítica é do mercado imobiliário, onde foram analisadas todos as referências, conforme normas técnicas e princípios básicos de utilização e valorização média adequada.
- b) Podemos dizer que existem alguns **fatores que podem valorizar ou desvalorizar um imóvel**, são o **custo**, **qualidade** e **utilidade**. Não existe uma fórmula pronta para conjugar estes três fatores em fórmulas fixas, existe sim uma análise de um parecer, que pode ser feita, não só pelos aspectos objetivos, mas principalmente sob o ponto de vista social e econômico do público ao qual se destina cada imóvel.
- c) No quesito, localização do imóvel é um dos principais pontos de partida para análise, importante para delimitar a região de interesse e qual o tipo de investimento, residencial ou comercial.
- d) O interessado procura analisar a infraestrutura da região, vizinhança, trânsito, vias de acesso, tendência de ocupação das áreas vizinhas, segurança e possibilidades de futuras construções, reformas ou ampliações.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

- e) A análise da localização pode mudar o enfoque dentre as diferentes faixas de renda. Os investidores menos providos de recursos buscam proximidade com escolas públicas, supermercados, além de facilidade de acesso ao transporte público.
- f) É preciso verificar a questão de vizinhos, ventilação, insolação, fatores de insalubridade e vista, se for uma área já construída, posição em relação ao sol nascente (para melhores condições de salubridade), tipo de movimentação de veículos e pessoas.
- g) Referente aos aspectos gerais do imóvel, o tamanho da área é o fator determinante, cujo valor deverá ser sempre compatível com as necessidades do adquirente, devendo também ser considerada a adequação ao uso que se pretende dar ao imóvel.
- h) Conclui-se, como qualquer produto, quem determina o valor de um imóvel é o mercado. A principal regra, é claro, está na Lei da Oferta e Procura. Ela estabelece o preço de acordo com o número de interessados e a quantidade de produtos disponíveis, o momento econômico atual do mercado imobiliário não está favorável.
- i) Para o proprietário, corretor ou investidor, conhecer como funcionam as leis desse mercado é fundamental. É preciso avaliar, também, os fatores externos, como segurança e serviços disponíveis, que tornam uma região mais prestigiada e procurada do que outras.

Observa-se que o valor do imóvel, depende da finalidade do negócio (aluguel ou venda), residencial ou comercial, tipo de público a que o imóvel será destinado (idade, nível de renda etc.), documentação do imóvel, qualidade de construção, qualidade no material de acabamento, tudo isso é um compêndio para uma análise justa, confiável, da média do mercado.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

10. Currículo Simplificado do Perito

Marcos César Bottaro,

Brasileiro, Casado, Perito Judicial, Administrador, Contador.
 Professor Universitário no Centro Universitário Unisalesiano de Araçatuba, nas áreas: Administração, Contabilidade, Direito.
 Pós-Graduado: Mestrado em Ciências da Educação.
 Pós-Graduado: Especialista em Avaliações Imobiliárias Urbana e Rural.
 Pós-Graduado: Especialista em Gerência Contábil, Financeira e Auditoria.
 Pós-Graduado: Especialista Informática - T.I. Computação Gráfica.
 Graduação: Bacharel em Direito.
 Graduação: Licenciatura Plena em Administração.
 Técnico: Transações Imobiliárias.
 Técnico: Contabilidade.
 Técnico: Informática - Processamento de Dados
 Assessoria e Consultoria: Gestão Administrativa, Financeira e Contador da Atividade Rural e Áreas afins.
 Perito Judicial no Fórum de Araçatuba em Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais.

Encerrados os trabalhos, espero ter trazido aos autos as informações técnicas necessárias, concluído em sua íntegra, conforme normas e procedimentos, objeto do **Parecer Técnico da Avaliação Mercadológica-PTAM nº:52/2020**, que se compõe de 44(quarenta e quatro) páginas.

Cordialmente

Araçatuba-SP, 10 dezembro de 2020.

Marcos César Bottaro
 Perito Judicial