



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **MERCADOLÓGICA JUDICIAL**

PROCESSO Nº 1003721-59.2017.8.26.0482

VARA: 5ª VARA CÍVEL

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS

**REQUERENTES: JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE.**

1- REQUISITANTE

JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE, nos autos do Processo nº 1013587-18.2022.8.26.0482, CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS, exequente; KAPITALIS GESTÃO DE ATIVOS, executado; Curtume Touro Ltda e outro, em seu cumprimento PROCEDA A AVALIAÇÃO dos imóveis fls. 472 e 599, nesta cidade de Presidente Prudente/SP.

2 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL (1)

2.1-Avenida Ana Jacinta, nº. 412



3 - ENDEREÇO DOS I.A.

Avenida Ana Jacinta, 412, Jardim Bela Vista, Presidente Prudente/SP.

4 – OBJETIVO

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica Judicial, tem por objetivo determinar o valor de mercado dos imóveis, penhorados nos autos fls. 472 como se vê abaixo.



fls. 472

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
5ª VARA CÍVEL
Av. Cel. José Soares Marcondes nº 2.201, ., Vila São Jorge - CEP
19010-082, Fone: (18) 3221-3144, Presidente Prudente-SP - E-mail:
prudente5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: 1003721-59.2017.8.26.0482
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Exequente: KAPITALIS GESTÃO DE ATIVOS LTDA
Executado: Curtume Touro Ltda e outro

Em Presidente Prudente, aos 04 de maio de 2020, no Cartório da 5ª Vara Cível, do Foro de Presidente Prudente, em cumprimento à r. decisão de fls. 470/471, proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): imóvel objeto da matrícula nº 21.396, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente – SP, a seguir descrito: "Um imóvel urbano, com a área de 18.107,50 metros quadrados (dezoito mil cento e sete metros e cinquenta centímetros quadrados), situado na Avenida Ana Jacinta, na divisa com o Jardim Bela Vista, nesta cidade de Presidente Prudente, no referido terreno foi construído no exercício de 1990, um prédio de alvenaria, para fins industriais, com a área de 1.374,40 metros quadrados de construção, que recebeu o número 412, da Avenida Ana Jacinta ((Av. 2-21.396)", de propriedade do executado Curtume Touro Ltda, CNPJ nº 46.432.019/0001-08, ficando nomeado depositário do referido bem o representante legal do executado. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Eu, Michele Centurion Shirata, escrevente técnico judiciário, matrícula 369909, digitei, que lido(a) e achado(a) conforme segue devidamente assinado.

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

documento é cópia do original, assinado digitalmente por GINA MATIKO NAKAYAMA SASAKI, liberado nos autos em 04/05/2020 às 11:06.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003721-59.2017.8.26.0482 e código 53EEF78.
confirar o original.

5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Tem como infraestrutura: rede de energia elétrica e iluminação pública, rede de abastecimento de água, rede coletora de esgoto, rede viária toda pavimentada com guias e sarjetas, rede de telefonia/internet, escoamento de águas pluviais, coleta de lixo.



6 – ZONEAMENTO

ZR1 – Zona Residencial de Baixa Densidade Populacional, de ocupação horizontal;
ZR2 - Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical, de até 02 (dois) pavimentos;
<u>ZR3 - Zona Residencial de Alta Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical;</u>
ZR4 – Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de interesse social e de ocupação horizontal de até 02 (dois) pavimentos.
ZCS1 – Zona de Comércio e Serviço Central, de ocupação vertical;
ZCS2 – Zona de Comercio e Serviço de Eixos Viários, de ocupação Vertical;
ZCS3 – Zona de Comércio e Serviço de Vias Principais e Secundárias de bairro e região e ocupação vertical até (três) pavimentos.
ZI1 – Zona de Indústrias classificadas não poluentes;
ZI2 – Zona de Indústrias classificadas Potencialmente Poluentes.
ZPPA – Zona de Preservação e Proteção Ambiental.

7 - LOCALIZAÇÃO DO I.A.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO I.A

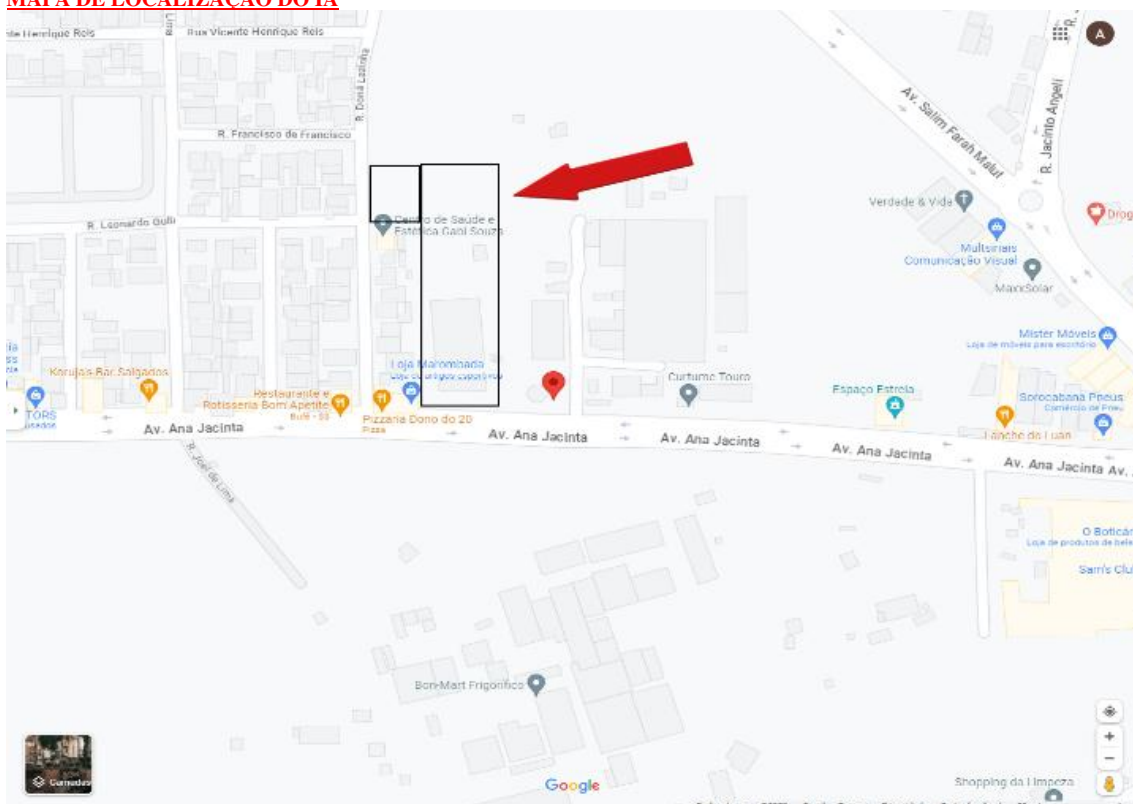




Foto aérea via Google do IA



8 - PARECER

Nº 010/2023

9 – COMPETÊNCIA

9.1 – 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. 6.530/78 de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978) a seguir transcrito:



“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. 957 de 22 de maio de 2006, publicada no diário oficial da união aos 29 de novembro de 2007, as quais dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM) e também regulamentam como concluir este trabalho.

9.2 – 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.

10 – ABREVIATURAS

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

IA – Imóvel Avaliando

CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

ART. – Artigo

ABNT – Associação Brasileiras de Normas Técnicas

NBR – Normas Brasileiras

M² - metro quadrado

AC – Área construída



AT – Área do terreno

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano

ZR 1 – Zona residencial baixa densidade

ZCS – Zona comercial e serviços

ZI 1 – Zona Industrial

11 – VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in Loco” por este perito no dia 10/05/2023, no período da manhã, acompanhou os trabalhos representante dos executados como assistente técnico o Sr. José Jatil de Lázaro Junior, Creci nº 52.573.

12 - IMÓVEIS (1)

12.1 – TERRENO

Como consta na Matrícula nº 21.396 no 2º Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Presidente Prudente/SP, **UM IMÓVEL** urbano com área de 18.107,50 metros quadrados (dezoito mil, cento e sete metros e cinquenta centímetros quadrados) situado a Avenida Ana Jacinta, na divisa com o Jardim Bela Vista, nesta cidade de Presidente Prudente, contendo o seguinte roteiro: começa na confluência da Avenida Ana Jacinta e divisa do Jardim Bela Vista; daí segue 236,80 metros confrontando com o Jardim Bela Vista; defletindo à direita e segue 72,30 metros, confrontando com o Jardim Santa Elisa; defletindo à direita e segue em 12,00 metros, confrontando com o Jardim Santa Elisa; defletindo à direita e segue em 229,00 metros, confrontando com área do Curtume Touro; defletindo à direita e segue em 62,00 metros, confrontando com a Avenida Ana Jacinta, até encontrar o ponto inicial, fechando uma área de **18.107,50 metros quadrados**. Cadastro Municipal nº. 034210501.

12.1.1 – DESCRIÇÃO DO TERRENO

Terreno urbano comercial, no meio da quadra, com guia sarjeta, meio fio, asfalto, frente com telas de alambrado, topografia plano.



12.1.2- CONSTRUÇÃO

Consta na Av. 2/21.396. No terreno acima foi construído no exercício de 1.990, um prédio de alvenaria para fins industriais, com área de 1.374,10 metros quadrados de construção, que recebeu o número 412, da Avenida Ana Jacinta, descrição do imóvel “in loco”;

- A) - Escritório/refeitório/cozinha/vestiário/banheiros, (**Ac. 210,50 m²**), de alvenaria, forro em laje, janelas vidro basculante de ferro com vidros, portas de ferro com vidros, piso Paviflex, e concreto rústico, banheiros com azulejo altura, 2,10 metros, cobertura com telhas de fibrocimento, (Precisa de pequenos reparos/limpeza/pintura).
- B) – Barracão industrial (**Ac. 1.206,71 m²**), de alvenaria, janelas vidro basculante de ferro com vidros, cobertura de estrutura metálica e telhas galvanizadas, piso concreto rustico, portas de ferro de correr, banheiros, (Precisa de pequenos reparos/pintura).
- C) – Portaria guarita (**Ac.4,44 m²**), de alvenaria, esquadrias de ferro com vidros, cobertura com telhas fibrocimento.
- D) – Estacionamento (**67,03 m²**), estrutura de ferro, cobertura com telhas galvanizadas, parte piso concreto rustico, partes piso pedrisco.
- E) – Quiosque com churrasqueira e cozinha (**73,46 m²**), estrutura de madeira com cobertura de telhas de barro, mureta de 0,50 metros de alvenaria, despensa e dois banheiros de alvenaria, piso de cerâmica, pia e balcão de granito, azulejo na área da pia, churrasqueira.
- F) – Casa de força energia (**12,43 m²**), de alvenaria.
- G) – Poço artesiano com reservatório vertical metálico (**70.000 litros**).
- H) – Calçamento piso bloquete sextavado de concreto (**1.620,00 m²**)



12.1.3 – FOTOS DO IMÓVEL









13 – HOMOGENEIZAÇÃO SIMPLES DOS DADOS

Através de pesquisa com imobiliária e corretores credenciados e anuncio na internet, obtive os elementos comparativos, calculamos o valor unitário básico através de média aritmética simples e tratamento de homogeneização para o terreno com **18.107,50 m²**.

Pesquisa:

-	-	-	-	-	10%	-
	<u>CODIGO</u>	<u>DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS</u>	<u>VALOR</u>	<u>VALOR M²</u>	<u>FATOR</u>	<u>VALOR DE</u>
		<u>ANUNCIO NA INTERNET</u>	<u>TERRENO</u>	-	REDUTOR DE	MARCADO
-	-	<u>(OPINIÃO DE CORRETORES CREDENCIADOS)</u>	-	-	NEGOCIAÇÃO	M²
1		ROCHA IMÓVEIS PP				
		CORRETOR JUNIOR		R\$ 600,00	R\$ 60,00	R\$ 540,00
2		IMOBILIARIA RIO BRANCO				
		CORRETOR NETO		R\$ 400,00	R\$ 40,00	R\$ 360,00
3		IMOBILIÁRIA PAULISTA				
		CORRETOR CARLOS		R\$ 400,00	R\$ 40,00	R\$ 360,00
4		PAVONI IMÓVEIS				
		CORRETOR VALTER		R\$500,00	R\$ 50,00	R\$ 450,00
5		DOMUS ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO				
		CORRETORA TELMA		R\$ 400,00	R\$ 40,00	R\$ 360,00
		KELLY IMÓVEIS				
6	REF. 2192	BAIRRO GRUPO EDUCACIONAL ESQUEMA 6.878,50 M²	R\$ 3.800.000,00	R\$ 552,44	R\$ 55,24	R\$ 497,20
		BRIGATO NETIMÓVEIS				
7	COD. 956.441	PARQUE HIGIENOPOLIES 6.000,00 M²	R\$ 2.900.000,00	R\$ 483,33	R\$ 48,33	R\$ 435,00
8	COD. 957.053	PARQUE ALTO BOA VISTA 3.649,00 M²	R\$ 1.100.000,00	R\$ 301,45	R\$ 30,15	R\$ 271,30
		TOTAL		R\$ 3.637,22	R\$ 363,72	R\$ 3.273,50



**TOTALR\$ 3.273,50 : 8 = R\$ 409,18
o metro quadrado.**

AT: 18.107,50 m² x R\$ 409,18 =R\$ 7.409.226,85

(Sete milhões, quatrocentos e nove mil, duzentos e vinte seis reais e oitenta cinco centavos)

14 – CONSTRUÇÃO:

Como pesquisa vamos utilizar a tabela CUB/SINDUSCON/SP, abril de 2023, sendo sua depreciação pelo método da linha direta que é a função da idade do bem com variação uniforme ao longo da vida útil, cuja formula é: $V_x=(0,20+0,80.n-x:n).V_n$

V_x = valor que se quer determinar

0,20 = Valor residual

0,80 = parte do valor a ser depreciado

N = idade útil provável do imóvel (100 anos)

X = idade aparente na época da avaliação (33-anos)

V_n = valor m² novo

14.1-ESCRITÓRIO

$V_x=(0,20+0,80.(100-33):100).R\$1.796,66$

$V_x=(0,20+0,80.0,67).R\$1.796,66$

$V_x=(0,20+0,53).R\$1.796,66$

$V_x=0,73.R\$1.796,66$

$V_x=R\$1.311,56$ o m²

**AC: 210,50 m² X R\$ 1.311,56 =.....R\$ 276.083,38
(Duzentos e setenta seis reais e oitenta três reais, trinta oito centavos).**



14.2-BARRACÃO/PORTARIA/CASA DE FORÇA
/ESTACIONAMENTO / QUIOSQUE

$$V_x = (0,20 + 0,80 \cdot (100 - 33) : 100) \cdot R\$ 1.023,92$$

$$V_x = (0,20 + 0,80 \cdot 0,67) \cdot R\$ 1.023,92$$

$$V_x = (0,20 + 0,53) \cdot R\$ 1.023,92$$

$$V_x = 0,73 \cdot R\$ 1.023,92$$

$$V_x = R\$ 747,46 \text{ o m}^2$$

AC: 1.364,07m² X R\$ 747,46 =.....R\$ 1.019.587,76
(Um milhão, dezenove mil, quinhentos e oitenta sete reais, setenta seis centavos).

14.3-POÇO ARTESIANO/RESERVATÓRIO ÁGUA VERTICAL METÁLICO

Reservatório de água vertical metálico 70.000 litros e Poço artesiano
.....R\$ 105.000,00
(Cento e cinco mil reais)

14.4-CALÇAMENTO BLOCO SEXTAVADO CONCRETO

Bloco sextavado de concreto 1.620,00 m² X R\$200,00.....R\$ 324.000,00
(Trezentos e vinte quatro mil reais)

15 - TOTAL IMÓVEL IA (1)

13 - TERRENO 18.107,50 m² =	R\$ 7.409.226,85
14.1 - (A)– CONSTRUÇÃO 210,50 m²=.....	R\$ 276.083,38
14.2 – (B-C-D-E-F) CONSTRUÇÃO 1.364,07 m²=.....	R\$ 1.019.587,76
14.3 – POÇO ARTESIANO/RESERVATÓRIO D'AGUAR\$ 105.000,00
14.4 – BLOCO SEXTAVADO DE CONCRETO	1.620,00m².....R\$ 324.000,00
TOTAL	R\$ 9.133.897,99



(Nove milhões, cento e trinta três mil, oitocentos e noventa sete reais e noventa nove centavos)

16 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL (2)

13.1-Rua Dona Lazineha, nº. 251 e 297



17- ENDEREÇO DOS IMOVEIS

Rua Dona Lazineha, 251

Rua Dona Lazineha, 297, Jardim Bela Vista, Presidente Prudente/SP

18 – OBJETIVO

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica Judicial, tem por objetivo determinar o valor de mercado dos imóveis, penhorados nos autos fls. 599 como se vê abaixo.



fls. 599

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
5ª VARA CÍVEL
Av. Cel. José Soares Marcondes nº 2.201, Vila São Jorge - CEP 19010-082, Fone: (18) 3221-3144, Presidente Prudente-SP - E-mail: prudente5ev@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA

Processo Digital nº: 1003721-59.2017.8.26.0482
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Exequente: KAPITALIS GESTÃO DE ATIVOS LTDA
Executado: Curtume Touro Ltda e outro

Em Presidente Prudente, aos 09 de fevereiro de 2022, no Cartório da 5ª Vara Cível, do Foro de Presidente Prudente, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns):

- 1) Um terreno, objeto da matrícula nº28.057, composto pelo lote nº01, da quadra nº02, situado no loteamento denominado Jardim Bela Vista, desta Comarca de Presidente Prudente.
- 2) Um terreno, objeto da matrícula nº28.058, composto pelo lote nº02, da quadra nº02, situado no loteamento denominado Jardim Bela Vista, desta Comarca de Presidente Prudente

Nomeando como depositário(a)(s), o Curtume Touro Ltda, CNPJ 46.432.019/0001-08. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GINA MATIKO NAKAYAMA SASAKI, liberado nos autos em 10/02/2022 às 11:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003721-59.2017.8.26.0482 e código TB5BE28.



19 - IMÓVEIS (2)

19.1 – TERRENO

- a) Como consta na Matrícula nº 28.057 no 2º Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Presidente Prudente/SP, **UM TERRENO** sem benfeitorias, composto pelo lote nº 01 (um), da quadra nº 02 (dois), situado do loteamento denominado Jardim Bela Vista, desta cidade e comarca de Presidente Prudente, com a área de **683,245 m²**, e as seguintes medidas e confrontações:- pela frente divide com a Rua Dona Lazineira, por onde mede 38,50 metros; pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno, divide com a Rua 09 (nove), por onde mede 7,50 metros, na confluência das duas vias publica mede em curva 14,13 metros; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com o nº 02, por onde mede 13,00 metros, e finalmente pelos fundos divide com propriedade da Prefeitura Municipal Local, por onde mede 47,50 metros, cadastro municipal nº 26.3.0201.00052.0101.
- b) Como consta na Matrícula nº 28.058 no 2º Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Presidente Prudente/SP, **UM TERRENO** sem benfeitorias, composto pelo lote nº 02 (dois), da quadra nº 02 (dois), do loteamento denominado Jardim Bela Vista, situado nesta cidade e comarca de Presidente Prudente, com a área de **544,50 m²** e as seguintes medidas e confrontações:-pela frente, divide com a Rua Dona Lazineira, por onde mede 49,50 metros; pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno, divide com o lote nº 01, por onde mede 13,00 metros; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com terrenos do Jardim Santa Eliza, por onde mede 9,00 metros, e finalmente pelos fundos, divide com terrenos da Prefeitura Municipal Local sob o nº 26.3.3.0201.00102.0101, medindo nos fundos 49,50 metros.
- c)

19.2 – DESCRIÇÃO DO TERRENO

Terreno urbano residencial/comercial, no meio da quadra, com guia sarjeta, meio fio, asfalto, frente com telas de alambrado, topografia em declive de mais ou menos 2,00 metros.



19.3 – FOTOS DO TERRENO



20 - HOMOGENEIZAÇÃO SIMPLES DOS DADOS

Através de pesquisa com imobiliária e corretores credenciados e anuncio na internet, obtive os elementos comparativos, calculamos o valor unitário básico através de média aritmética simples e tratamento de homogeneização para o terreno com **683,245 m²** e **544,50 m²**.

Pesquisa:

-	-	-	-	-	10%	-
-	<u>CODIGO</u>	<u>DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS</u>	<u>VALOR TERRENO</u>	<u>VALOR M²</u>	<u>FATOR</u>	<u>VALOR DE</u>
-	-	<u>(OPINIÃO DE CORRETORES CREDENCIADOS)</u>	-	-	REDUTOR DE NEGOCIAÇÃO	MARCADO M²



1		ROCHA IMÓVEIS PP				
		Corretor Junior		R\$ 600,00	R\$ 60,00	R\$ 540,00
2	-	IMOBILIARIA RIO BRANCO				
		Corretor NETO		R\$500,00	R\$ 50,00	R\$ 450,00
3	-	IMOBILIÁRIA PAULISTA				
		Corretor Carlos		R\$ 500,00	R\$ 50,00	R\$ 450,00
4	-	Pavoni Imóveis				
		Corretor Walter		R\$ 500,00	R\$ 50,00	R\$ 450,00
5	-	DOMUS ESCRITÓRIO IMÓBILIARIO				
		Corretora Telma		R\$ 600,00	R\$ 60,00	R\$ 540,00
6	-	BRUNO NEVES (Corretor)				
		Creci/SP nº 113.568 - CNAI nº 27.499		R\$ 500,00	R\$ 50,00	R\$ 450,00
7	-	WILLIAN BECCEGATO (Corretor)				
		Creci/SP nº 176.453		R\$ 600,00	R\$ 60,00	R\$ 540,00
		TOTAL		R\$ 3.800,00	R\$ 380,00	R\$ 3.420,00

TOTALR\$ 3.420,00 : 7 = R\$ 488,57 o m²

(A) – AT. 683,245 m² X R\$ 488,57 =..... R\$ 333.813,00
(Trezentos e trinta tres mil, oitocentos e treze reais).

(B) – AT. 544,50 m² X R\$ 488,57 =R\$ 266.026,36
(Duzentos e sessenta seis mil, vinte seis reais e trinta seis centavos).

21 - TOTAL IMÓVEL IA (2)

TOTAL.....R\$ 599.839,36
(Quinhentos e noventa nove mil, oitocentos e trinta nove reais e trinta e seis centavos)



22 - VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

15 - VALOR DO IMÓVEL (1).....	R\$ 9.133.897,99
21 - VALOR DO IMÓVEL (2).....	R\$ 599.839,36
TOTAL.....	R\$ 9.733.737,35
(Nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e trinta sete reais e trinta cinco centavos).	

23 - CONCLUSÃO E VALOR

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do Imóvel objeto deste PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica).

Utilizando aproximação de valores exatos, conclui-se assim que os imóveis objeto deste PTAM tem seu valor para venda de:

Valor dos Imóveis Avaliado:.....	R\$ 9.735.000,00
Nove milhões, setecentos e trinta cinco mil reais)	

Nesta oportunidade encerrado o trabalho do PTAM, segue com assinatura digital para que produza os efeitos legais e de direito. Coloco-me a inteira disposição para quaisquer esclarecimentos ou justificativas que se fizerem necessárias.

Presidente Prudente/SP, 29 de Maio de 2023.

Antonio Carlos Barbosa Tamaoki
CRECI/SP. Nº 24.030 – CNAI Nº 40.592




24- DADOS DO RESPONSÁVEL PELO PARECER


- 1. NOME: ANTONIO CARLOS BARBOSA TAMAOKI**
- 2. REG. Nº 8.014.727-6**
- 3. CPF. Nº 780.714.378-91**
- 4. FORMAÇÃO: BACHAREL EM ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS,**
- 5. CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Nº 24.030/SP**
- 6. CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – Nº 40.592**
- 7. AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**
- 8. PERITO JUDICIAL**
- 9. TELEFONE: (18) 99771-5447**
- 10.E-MAIL: acbtamaoki@outlook.com**



25 - ANEXOS:

Certidão Negativa da PMPP

**Município de Presidente Prudente**
Secretaria de Finanças
Coordenadoria Fiscal Tributária



Certidão Negativa de Débitos

Nome	Cadastro	Número	Validade
CURTUME TOURO LTDA	1-34210501	I-1042181-2023	08/07/2023

Local do Imóvel/estabelecimento
AVENIDA ANA JACINTA, 412 - SEM DENOMINAÇÃO I

Referencia cadastral	Inicial	Até 2001	Fração Ideal
26.3.3.0007.00212.001	1.374,40	0,00	0,00
Área do terreno	Área construção	Zoneamento	Fator K
18.107,50	1.374,40	ZCS3/ZE5	46
Quadra	Lote	Estrutura	Uso
000	000	Alvenaria	Comercial
Ano construção	VI Venal da Construção	Valor Venal do Terreno	Valor Venal do Imóvel
1990	R\$406.575,01	R\$466.367,60	R\$872.942,61
Nº de Pontos	325		

LAUDO DE AVALIACAO PARA I.T.B.I.	
	Valores R\$
Terreno com 18.107,50 m²	R\$6.529.564,50
Construção com 1.374,40 m²	R\$1.743.962,42
Total:	R\$8.273.526,92
I.T.B.I. a ser recolhido (2% do total):	R\$165.470,54

O valor constante do presente é a importância mínima que deverá ser utilizada como base de cálculo para pagamento do ITBI, em conformidade com o previsto na Lei Municipal nº 199/2015 art. 153 a 173.

Certificamos que até a presente data, **NÃO CONSTA**, débito tributário, relativo a Cadastro Imobiliário Urbano com as características acima descritas.

Fica ressalvado o direito desta Prefeitura inscrever e cobrar quaisquer débitos de responsabilidade do contribuinte acima, que vierem a ser apurados mesmo de períodos anteriores à emissão desta certidão.

Presidente Prudente, 09 de Maio de 2023

Obs.: LC 199/2015 - Art. 259 : A Expedição de certidão negativa não exclui o direito da Administração Pública exigir, a qualquer tempo, os créditos tributários que venham a ser apurados.



Município de Presidente Prudente
Secretaria de Finanças
Coordenadoria Fiscal Tributária



Certidão Negativa de Débitos

Nome	Cadastro	Número	Validade
CURTUME TOURO LTDA	1-443950001	I-1047275-2023	28/07/2023

Local do Imóvel/estabelecimento

RUA LAZINHA-DONA, 297 - JARDIM BELA VISTA

Referencia cadastral	Inicial	Até 2001	Fração Ideal
26.3.3.0201.00052.001	0,00	0,00	0,00
Área do terreno	Área construção	Zoneamento	Fator K
683,24	0,00	ZCS3/ZE5	22
Quadra	Lote	Estrutura	Uso
002	001	Terreno	Terreno
Ano construção	VI Venal da Construção	Valor Venal do Terreno	Valor Venal do Imóvel
0	R\$0,00	R\$27.101,31	R\$27.101,31
Nº de Pontos	0		

LAUDO DE AVALIACAO PARA I.T.B.I.

	Valores R\$
Terreno com 683,24 m²	R\$197.511,02
Construção com 0,00 m²	R\$0,00
Total:	R\$197.511,02
I.T.B.I. a ser recolhido (2% do total):	R\$3.950,22

O valor constante do presente é a importância mínima que deverá ser utilizada como base de cálculo para pagamento do ITBI, em conformidade com o previsto na Lei Municipal nº 199/2015 art. 153 a 173.

Certificamos que até a presente data, **NÃO CONSTA**, débito tributário, relativo a Cadastro Imobiliário Urbano com as características acima descritas.

Fica ressalvado o direito desta Prefeitura inscrever e cobrar quaisquer débitos de responsabilidade do contribuinte acima, que vierem a ser apurados mesmo de períodos anteriores à emissão desta certidão.

Presidente Prudente, 29 de Maio de 2023

Obs.: LC 199/2015 - Art. 258 : A Expedição de certidão negativa não exclui o direito da Administração Pública exigir, a qualquer tempo, os créditos tributários que venham a ser apurados.
Certidão emitida pela Internet, sem necessidade de assinatura.
A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet através do QR Code em seu canto superior direito.



Município de Presidente Prudente
Secretaria de Finanças
Coordenadoria Fiscal Tributária

Certidão Negativa de Débitos

Nome	Cadastro	Número	Validade
CURTUME TOURO LTDA	1-442540001	I-1042183-2023	08/07/2023

Local do Imóvel/estabelecimento
RUA LAZINHA-DONA, 251 - JARDIM BELA VISTA

Referencia cadastral	Inicial	Até 2001	Fração Ideal
26.3.3.0201.00102.001	0,00	0,00	0,00
Área do terreno	Área construção	Zoneamento	Fator K
544,50	0,00	ZCS3/ZE5	22
Quadra	Lote	Estrutura	Uso
002	002	Terreno	Terreno
Ano construção	VI Venal da Construção	Valor Venal do Terreno	Valor Venal do Imóvel
0	R\$0,00	R\$27.438,26	R\$27.438,26

Nº de Pontos
0

LAUDO DE AVALIACAO PARA I.T.B.I.	
	Valores R\$
Terreno com 544,50 m ²	R\$157.404,06
Construção com 0,00 m ²	R\$0,00
Total:	R\$157.404,06
I.T.B.I. a ser recolhido (2% do total):	R\$3.148,08

O valor constante do presente é a importância mínima que deverá ser utilizada como base de cálculo para pagamento do ITBI, em conformidade com o previsto na Lei Municipal nº 199/2015 art. 153 a 173.

Certificamos que até a presente data, **NÃO CONSTA**, débito tributário, relativo a Cadastro Imobiliário Urbano com as características acima descritas.

Fica ressalvado o direito desta Prefeitura inscrever e cobrar quaisquer débitos de responsabilidade do contribuinte acima, que vierem a ser apurados mesmo de períodos anteriores à emissão desta certidão.

Presidente Prudente, 09 de Maio de 2023

Obs.: LC 199/2015 - Art. 258 - A Expedição da certidão negativa não exclui o direito da Administração Pública exigir, a qualquer tempo, os créditos tributários que venham a ser apurados.



Respostas ao Quesitos fls.808.

1.R-Está descrito no Laudo item 7 e 12.

2.R-Residencial/Comercial, bem como o zoneamento é ZCS3 e ZE5.

3.R-Comercial.

4.R-Sim, (falta averbar 200,17 m²).

5.R-Não altera.

6.R-Bom. Necessitando apenas de pequenos reparos, limpeza e pintura.

7.R-Sim. Há necessidade de realizar pequenos reparos, limpeza e pintura.

8.R-Sim, descrito no laudo item 14.

9.R-Método comparativo direto de dados e opinião de corretores do mercado imobiliário local.

10.R-Não foi identificado junto ao mercado imobiliário de Presidente Prudente/SP, imóveis semelhantes vendido ou a venda.

11.R-descrito no laudo item 22.

12.R-descrito no laudo item 23.

13.R-liquidez (baixa), mercado (recessivo), ofertas (baixa).

14.R- (-30% do valor avaliado).



Respostas ao Quesito fls. 815.

- 1.R – Método comparativo Direto de dados do mercado e opinião de corretores do mercado imobiliário.**
- 2.R – 10/05/2023, descrito nos laudo junto aos itens 13, 14 e 20.**
- 3.R – Pesquisa internet e corretores credenciados.**
- 4.R – Estão descritos no Laudo nos itens 13, 14 e 20.**
- 5.R – Itens 13,14 e 20.**
- 6.R – Residencial/comercial.**
- 7.R – Sim. Localização de comercio e serviços em vias principais.**
- 8.R – ZCS3/ZE5 – Zona de comercio e serviço de vias principais e secundarias de bairro e região e ocupação vertical até três pavimentos/Zona especial de uso atual incomodo nocivo e perigoso.**
- 9.R – Sim, há todos os tipos de benfeitorias, conforme descritas no laudo.**
- 10.R – Sim. Estado Bom (necessitam de pequenos reparos, limpeza e pintura).**
- 11.R – Sim. (Av-08/21.396 – Prenotação nº 305.687, em data de 05/07/2021 – KAPITALIS GESTÃO DE ATIVOS LTDA).**