



imobiliariauniao.com.br

A QUEM POSSA INTERESSAR**PARECER DE AVALIAÇÃO**

Atendendo a solicitação de pessoa interessada, servimos da presente para apresentar **PARECER DE AVALIAÇÃO PARA VENDA**, do imóvel abaixo relacionado, conforme artigo 3º da Lei 6530/78.

*"Um imóvel composto de um Prédio Residencial em tijolos, coberto de telhas, com todas as suas dependências, instalações e demais benfeitorias ali existente e, o seu respectivo terreno que compreende o Um terreno sem benfeitorias que compreende o lote nº 09 (nove), da Quadra nº 02 (dois), do bairro denominado "Jardim Acapulco", nesta cidade e Primeira circunscrição de Marília, medindo 12,00 metros de frente para a Rua José Joaquim de Oliveira, por 33,00 metros da frente aos fundos, área de 396,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a Rua José Joaquim de Oliveira; de outro lado, com o lote nº 10; de outro lado, com o lote nº 08; nos fundos, com o lote nº 32; e pela frente, com a mencionada via pública, distante 87,00 metros da esquina da Avenida Alcides Lages Magalhães; cadastrado na Prefeitura Municipal de Marília e objeto da **matrícula nº 8.359** do 1º Serviço Registral de Imóveis desta cidade e Comarca de Marília, do Estado de São Paulo"*

VALOR ESTIMADO:

Venda: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)

Salientamos que a apuração do valor imobiliário consignado neste laudo obedeceu ao critério de venda, preço corrente de mercado, comparativo as unidades em oferta, através de pesquisas em nossos cadastros, e meramente para fins de parâmetros.

Marília, 16 de abril de 2016.



+55 14 3402.6200

União Empreendimentos Imobiliários S/C.LTDA
Creci: J-13100 CNPJ - 59.991.430/0001-65
Rua Bahia, 99 - Centro - Marília SP - CEP 17501-080
imobiliaria@imobiliariauniao.com.br





imobiliariauniao.com.br

A QUEM POSSA INTERESSAR PARECER DE AVALIAÇÃO

Atendendo a solicitação de pessoa interessada, servimos da presente para apresentar **PARECER DE AVALIAÇÃO PARA VENDA**, do imóvel abaixo relacionado, conforme artigo 3º da Lei 6530/78.

"Um **APARTAMENTO** sob o nº 402 (quatrocentos e dois), localizado no Quarto pavimento do **Edifício Solar Mediterrâneo**, com acesso pela **Avenida Sampaio Vidal, nº 60-A**, no bairro **Barbosa**, nesta cidade, distrito, município, 1ª circunscrição e comarca de Marília, do Estado de São Paulo, com 236,31 metros quadrados de área construída, sendo 154,74 metros quadrados de área privativa, 59,53 metros quadrados de área de uso comum inclusive 2 (duas) vagas no estacionamento nºs 11 (onze) e 12 (doze), do térreo, e depósito nº 22 (vinte e dois), correspondendo ao apartamento a fração ideal no terreno de 2,6959% da fração ideal do terreno que no seu todo tem uma área de 1.222,00 metros quadrados, que compreende **lote designado pela PMM como de letra "A", parte do lote nº 16 (dezesseis)**, situado na **divida do bairro Vila Barbosa**, nesta cidade e Primeira circunscrição de Marília, registrado na **Matricula nº 30.918** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP, unidade esta objeto da **Matricula nº R53/30.918** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP, e devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Marília."

VALOR ESTIMADO:

Venda: R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais)

Salientamos que a apuração do valor imobiliário consignado neste laudo obedeceu ao critério de venda, preço corrente de mercado, comparativo as unidades em oferta, através de pesquisas em nossos cadastros, e meramente para fins de parâmetros.

Marília, 16 de abril de 2016.



+55 14 3402.6200

União Empreendimentos Imobiliários S/C LTDA
Creci: J-13100 CNPJ - 59.991.430/0001-65
Rua Bahia, 99 - Centro - Marília SP - CEP 17501-080
imobiliaria@imobiliariauniao.com.br





imobiliariauniao.com.br

A QUEM POSSA INTERESSAR**PARECER DE AVALIAÇÃO**

Atendendo a solicitação de pessoa interessada, servimos da presente para apresentar **PARECER DE AVALIAÇÃO PARA VENDA**, do imóvel abaixo relacionado, conforme artigo 3º da Lei 6530/78.

"Um imóvel composto de um Prédio em tijolos, coberto de telhas, sob os nº **468 (quatrocentos e sessenta e oito)**, da **Avenida República**, com todas as suas dependências, instalações e demais benfeitorias ali existente e, o seu respectivo terreno que compreende o **Lote de letra "F"**, do **"Patrimônio Marília"**, nesta cidade e segunda circunscrição de Marília, medindo 9,00 metros, de frente para a Avenida República; por uma face lateral e da frente aos fundos, mede 14,00 metros, confrontando com sucessores de Bento de Abreu Sampaio Vidal; em seguida, por outra face lateral e da frente aos fundos mede 11,70 metros confrontando com terrenos de Delphina Lopes de Mello e outros; e finalmente, na face dos fundos mede 8,00 metros, confrontando com a Avenida Sargento Ananias de Oliveira; devidamente cadastrado sob nº 950400 na Prefeitura Municipal de Marília, e objeto da **matrícula nº 36.127** do 2º Serviço Registral de Imóveis desta cidade e Comarca de Marília, do Estado de São Paulo".

VALOR ESTIMADO:

Venda: R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)

Salientamos que a apuração do valor imobiliário consignado neste laudo obedeceu ao critério de venda, preço corrente de mercado, comparativo as unidades em oferta, através de pesquisas em nossos cadastros, e meramente para fins de parâmetros.

Marília, 16 de abril de 2016.

+55 14 3402.6200

União Empreendimentos Imobiliários S/C LTDA
Creci: J-13100 CNPJ - 59.991.430/0001-65
Rua Bahia, 99 - Centro - Marília SP - CEP 17501-080
imobiliaria@imobiliariauniao.com.br



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA
DE MARÍLIA - SP.

Processo nº 444/09 0006564-21.2019.8.26.0344
Requerente: Oszandir Fiorentino

PAULO CESAR LAPA, CPF nº
170.115.918-00, brasileiro, casado, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos
autos da ação de Execução de Título Extrajudicial que **OSZANDIR FIORENTINO**,
move contra **ADILSON MAGOSSO**, feito nº 444/09 0006564-21.2019.8.26.0344,
em tramite por este egrégio juízo, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência,
por intermédio desta, entregar o Laudo de Avaliação, bem como, requerer o
levantamento dos honorários periciais depositados em fls. 266 dos autos e
solicitar a complementação dos mesmos em mais R\$ 3.000,00 (Três mil reais),
por se tratar da Avaliação de 03 imóveis, conforme Tabela do IBAPE (Instituto
Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia) em anexo. Cabe salientar que
o valor mínimo estipulado pelo órgão por avaliação é de R\$ 4.510,00 (Quatro mil,
quinhentos e dez reais).

Pede e aguarda deferimento.

Marília, 19 de Junho de 2.019.


Paulo César Lapa
Eng.º Civil CREA 5060339372/D
Membro Titular do IBAPE nº 885

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte dias do mês de maio de 2.019, o engenheiro civil Paulo César Lapa, foi solicitado, pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Marília, a empreender avaliação de imóvel, que tramita sob número **444/09 0006564-21.2019.8.26.0344**, constituído por edificações residenciais sitas à Rua Duque de Caxias nº 363, Fazenda Bonfim; Rua José Joaquim de Oliveira nº 177, Jardim Acapulco; Rua Olindo Veronez nº 224, todos nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, e, após as vistorias, pesquisas no mercado imobiliário, aplicação de critérios técnicos e considerações técnicas necessárias, vem emitir o presente laudo com os resultados e critérios que obteve.

DO RESULTADO

Ao término dos trabalhos, verificou-se que ao imóveis avaliandos, podem ser atribuídos o valor comercial total de **R\$ 1.092.445,80 (Hum milhão, noventa e dois mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e oitenta centavos)**, mediante a utilização da metodologia e valores adiante expostos, sendo:

- Rua Duque de Caxias nº 363 – R\$ 237.661,12 (Duzentos e trinta e sete mil, seiscentos e sessenta e um reais e doze centavos);
- Rua José Joaquim de Oliveira nº 177 – R\$ 352.415,70 (Trezentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e quinze reais e setenta centavos);
- Rua Olindo Veronez nº 224 – R\$ 502.369,07 (Quinhentos e dois mil, trezentos e sessenta e nove reais e sete centavos).

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

I - DA INDIVIDUALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

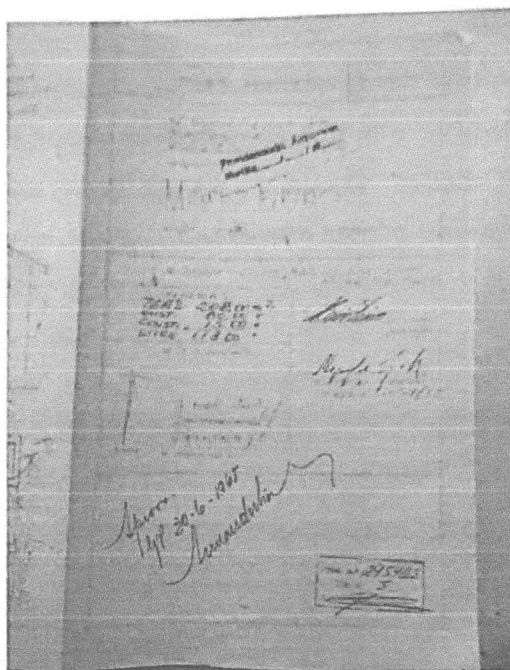
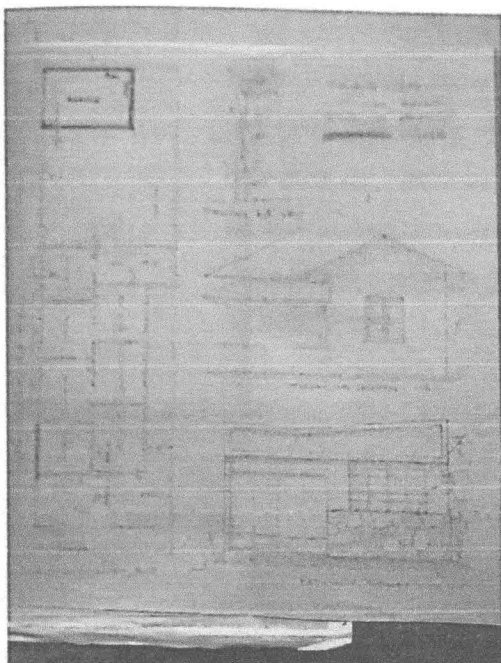
- O imóvel, sito à Rua Duque de Caxias nº 363, Fazenda Bonfim, nesta cidade de Marília, estado de São Paulo, objeto da presente avaliação, encontra-se individualizado na matrícula nº 5.876 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marília, podendo ser descrito:

“Um prédio residencial de tijolos sob o nº 363 da Rua Duque de Caxias, e o terreno respectivo medindo 8,00 metros de frente para a referida Rua Duque de Caxias, por 28,00 metros da frente aos fundos, área de 244 metros quadrados, compreendendo parte do lote nº 32, do Loteamento de uma faixa desmembrada da Fazenda Bonfim, nesta cidade; confrontando por um lado com a Rua Aimorés, com a qual faz esquina, por outro lado, com o remanescente do lote nº 32 e finalmente pelos fundos com o Parque Infantil”.

Sobre o terreno, encontra-se inserido imóvel residencial em alvenaria com área construída 88,53 metros quadrados, medida esta obtida em cadastros da Prefeitura Municipal de Marília e conferida “in loco”. O imóvel apresenta baixo padrão construtivo e regular estado de conservação com idade aparente de 40 anos.

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 0660339372/D



- O imóvel, sito à Rua José Joaquim de Oliveira nº 177, Jardim Acapulco, nesta cidade de Marília, estado de São Paulo, objeto da presente avaliação, encontra-se individualizado na matrícula nº 8.359 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marília, podendo ser descrito:

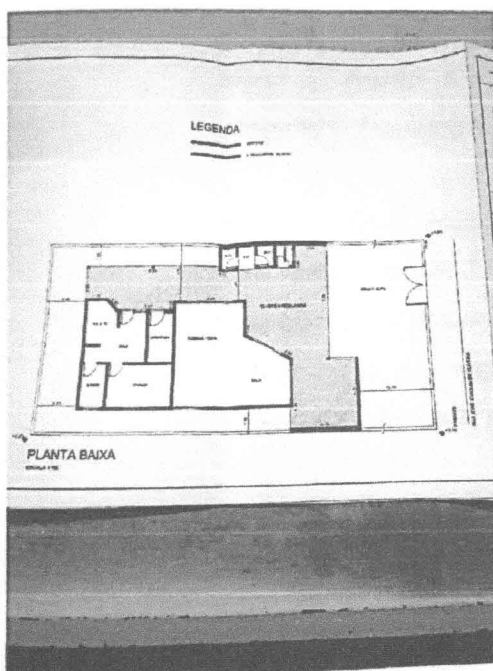
“Um terreno medindo 12,00 metros de frente para a Rua José Joaquim de Oliveira, por 33,00 metros da frente aos fundos; área de 396,00 metros quadrados; compreendendo o lote nº 9 da quadra nº 2, Bairro Jardim Acapulco, nesta cidade; confrontando de um lado com o lote nº 10, de outro lado com o lote nº 8, nos fundos com o lote nº 32, e pela

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

frente com a citada via pública; terreno esse distante 87,00 metros da esquina da Avenida Alcides Lages Magalhães”.

Sobre o terreno, encontra-se inscrito imóvel residencial em alvenaria com área construída 192,03 metros quadrados, medida esta obtida em cadastros da Prefeitura Municipal de Marília e conferida “in loco”. O imóvel apresenta normal/baixo padrão construtivo e regular estado de conservação com idade aparente de 20 anos.



PROJETO COMPLETO		FECHA: 01/07/2023
Autor: PAULO CESAR LAPA Data: 01/07/2023 Projeto: ADILSON MAGOSSO Carga: PROJETO		
Para: ADILSON MAGOSSO Rua: ADILSON MAGOSSO Nº: 137 Bairro: ADILSON MAGOSSO		
ÁREAS Área total do terreno: 1.377,00 m² Área construída: 192,03 m²		
SITUAÇÃO Situação: PROJETO Data: 01/07/2023		
Assinatura: Paulo Cesar Lapa Cargo: PROJETO Assinatura: Adilson Magosso Cargo: PROJETO		
APROVADO Assinatura: Paulo Cesar Lapa Cargo: PROJETO Assinatura: Adilson Magosso Cargo: PROJETO		

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo Cesar Lapa
Engenheiro Civil
CRBA 5060339372/D

6 276
1.315
70

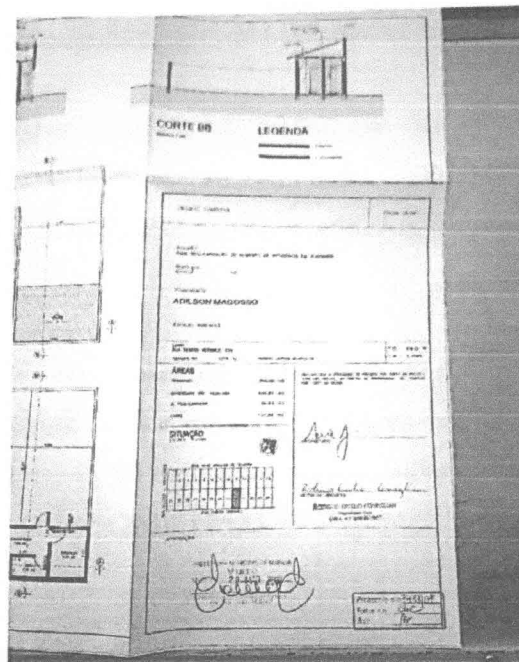
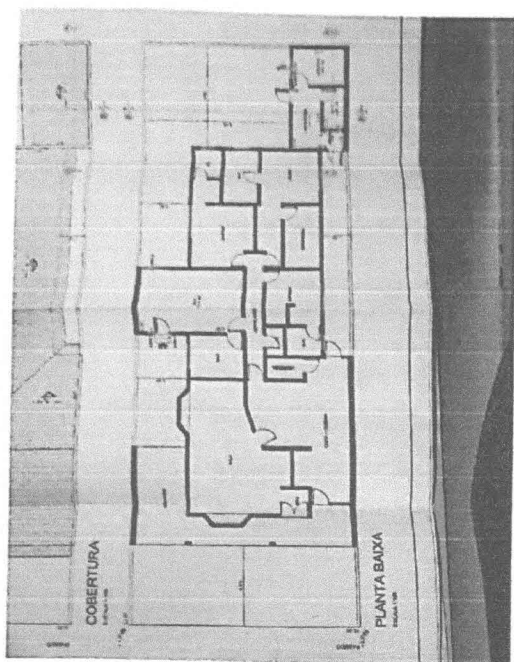
- O imóvel, sito à Rua Olindo Veronez nº 224, Jardim Acapulco, nesta cidade de Marília, estado de São Paulo, objeto da presente avaliação, encontra-se individualizado na matrícula nº 7.315 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marília, podendo ser descrito:

"Um terreno que compreende o lote nº 32 da quadra nº 2 do Bairro Jardim Acapulco, nesta cidade, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Olindo Veronez, por 33,00 metros da frente aos fundos, área de 396,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote nº 31 de outro lado com o lote nº 33, nos fundos com o lote nº 9 e pela frente com a citada via pública; terreno esse localizado do lado da numeração ímpar e distante 87,00 metros da esquina da Avenida Lages de Magalhães. Cadastrado na P.M.M. sob o nº 33.958".

Sobre o terreno, encontra-se inserido imóvel residencial em alvenaria com área construída 273,54 metros quadrados, medida esta obtida em cadastros da Prefeitura Municipal de Marília e conferida "in loco". O imóvel apresenta normal padrão construtivo e regular estado de conservação com idade aparente de 20 anos.

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D



II - DO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem como objetivo a avaliação do bens imóveis para uso residencial das edificações sitas à Rua Duque de Caxias nº 363, Fazenda Bonfim; Rua José Joaquim de Oliveira nº 177, Jardim Acapulco; Rua Olindo Veronez nº 224, todos nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

III – DOS CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DO TRABALHO

Será obedecida a Lei Federal nº 5194 de 24/12/1966 que diz ser de competência exclusiva do Engenheiro ou Arquiteto, habilitados legalmente pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14.653.

IV – DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

A metodologia aplicada é função, basicamente, do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhida no mercado.

O método comparativo deve alicerçar-se em uma pesquisa de mercado (amostra) e ela deve conter, além dos preços, as características e atributos (variáveis) que contribuam para a variação do valor.

O presente trabalho atende à NBR 14.653/2 – Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – sendo utilizado o método comparativo direto para a determinação do valor avaliando do imóvel, com a utilização de tratamento por Inferência Estatística, sendo o modelo matemático melhor ajustado.

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 060339372/D

279
9
1.321
ref

O atendimento a essa norma condiciona o trabalho avaliatório conforme prescrições das Tabelas 1, 2 e 3 da NBR 14.653, itens 9.4.1 e 9.4.2, respectivamente, resultando seu enquadramento conforme Graus de Fundamentação e Grau de Precisão, conforme discriminado abaixo:

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

- 1) Caracterização do imóvel avaliando – completa quanto às variáveis utilizadas no modelo – Grau II.
- 2) Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados 30 – Dentro do limite $6(k+1)$ – onde K é o numero de variáveis independentes – Grau III.
- 3) Identificação dos dados de mercado – Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo – Grau II.
- 4) Extrapolação – Não houve – Grau III.
- 5) Nível de significância – máxima para a rejeição de hipótese nula de cada regressor – Teste bicaudal de 10% - Grau III.
- 6) Nível de significância máxima admitida nos demais testes estatísticos realizados – 1% - Grau III.

Pontuação obtida: 16 pontos – Grau de fundamentação obtida – Grau III

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Pontos mínimos: 16

Pontos obtidos: 16

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

280
107

1.322

Itens obrigatórios mínimos para Grau III = 2, 4, 5 e 6 e os demais no mínimo grau II **Grau III**

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa do valor central da estimativa entre 30 % e 50 %

Grau de Precisão = Grau III

V – DA VISTORIA

As edificações se situam na região perimetral da cidade de Marília, estado de São Paulo, servida de completa infra-estrutura e facilidade de deslocamento a qualquer parte da cidade.

O uso predominante da região é residencial.

O mercado de imóveis da cidade apresenta um desempenho fraco. A edificação avaliada tem uma absorção pelo mercado média.

Fatores valorizantes da edificação: Infra-estrutura, serviços urbanos e equipamentos comunitários.

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

VI - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O período da pesquisa dos elementos comparativos utilizados se realizou durante os dias 20 de maio a 15 de junho de 2019.

A amostra constituiu-se de 35 elementos comparativos, sendo 30 elementos úteis e 05 descartados, sendo que nos cálculos foram utilizadas quatro variáveis "Independentes" (área do terreno, área construída, localização e padrão de acabamento) e uma variável "Dependente" (Valor total).

Alguns dos elementos da amostra foram vistoriados para escolha das variáveis utilizadas na presente avaliação, e foram definidas como:

Área construída: Variável independente, quantitativa.

Área do terreno: Variável independente, quantitativa.

Localização: Variável independente, qualitativa.

Padrão de acabamento: Variável independente, qualitativa.

Valor Total: Variável dependente, quantitativa, é a qualidade inerente ao imóvel, que representa a importância para a sua aquisição, expresso em R\$ (reais).

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

VII – DA CONCLUSÃO

De acordo com a metodologia acima descrita, obtivemos para os imóveis avaliandos os seguintes valores:

- Rua Duque de Caxias nº 363 – R\$ 237.661,12 (Duzentos e trinta e sete mil, seiscentos e sessenta e um reais e doze centavos);
- Rua José Joaquim de Oliveira nº 177 – R\$ 352.415,70 (Trezentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e quinze reais e setenta centavos);
- Rua Olindo Veronez nº 224 – R\$ 502.369,07 (Quinhentos e dois mil, trezentos e sessenta e nove reais e sete centavos).

VIII – DOS ANEXOS

Anexo I – Fotos dos imóveis avaliandos;

Anexo II – Memória de Cálculo

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 17060339372/D

283
131.325
40

Este laudo vai impresso no anverso de 13 (treze) folhas deste papel, estando a ele anexada 24 (vinte e quatro) ilustrações fotográficas legendadas e memória de cálculo com 22 (vinte e duas) folhas, tudo em única via.

Marília, 19 de junho de 2.019.



Paulo César Lapa
Eng.º Civil CREA 5060339372/D
Membro Titular do IBAPE nº 885

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 5060339372/D

250
1.326
[assinatura]

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Avenida São Vicente, 235 - Fone (014) 3304-0334
17.515-190 - MARÍLIA - SP

Paulo César Lapa
Engenheiro Civil
CREA 0060339372/D