PROJUDI - Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 1045.1 - Assinado digitalmente por Vitor Luiz Santos Soares
17/11/2025: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Carta Precatória

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

FINS JUDICIAIS

PARECER Nº 11/25

Imóvel urbano – rua Dario Machado de Campos n. 326
Vila Formosa
Presidente Prudente



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM
Autos de nº 1010322-03.2025.8.26.0482 –
Carta Precatória Cível – Comarca de Londrina - Cumprimento de sentença
Exequente: Banco do Brasil S/A
Executados: LEOCIR MORESCO e outros.

CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
CRECI-SP N. 36.628-F CNAI N.12.686

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 11:35 , sob o número WPPE25702167929
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010322-03.2025.8.26.0482 e código 2nqH8HD4.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSXK 5KCXT JHW9T 537S3

PROJUDI - Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 1045.1 - Assinado digitalmente por Vitor Luiz Santos Soares
17/11/2025: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Carta Precatória

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)
FINS JUDICIAIS

PARECER N° 11/25

Í N D I C E

ITEM	TÓPICOS	FLS.
1	Requisitante	1
2	Identificação do I.A.	1
3	Endereço do I.A.	1
4	Objetivo	1-2
5	Número do parecer	2
6	Da competência	2-3
7	Abreviaturas	3
8	Preliminares/Vistoria	3
9	Descrição do I.A.	
9.1	Terreno	3
9.2	Benfeitorias com fotos	
9.2.1	Residência	4-6
9.2.2	Edícula	6-8
10	Características da região onde inserido o I.A.	8
11	Foto onde inserido o I.A. – vista pelo google	
11.1	Localização do I.A.	8
11.2	Distância do centro da cidade – via google	9
12	Zoneamento	9-10
13	Mapa da Vila Formosa	10
14	Documentos legais do I.A.	11-12
15	Elementos pesquisados/notas sobre pesquisas	13
16	Metodologia aplicada	13
17	Conclusão	13
18	Dados do responsável pelo parecer	13

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM
Autos de nº 1010322-03.2025.8.26.0482 –
Carta Precatória Cível – Comarca de Londrina - Cumprimento de sentença
Exequente: Banco do Brasil S/A
Executados: LEOCIR MORESCO e outros.

CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
CRECI-SP N. 36.628-F CNAI N.12.686

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 11:35 , sob o número WPPE25702167929 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010322-03.2025.8.26.0482 e código vVptqJwy.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSXK 5KCXT JHW9T 537S3

PROJUDI - Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 1045.1 - Assinado digitalmente por Vitor Luiz Santos Soares
17/11/2025: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Carta Precatória

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

FINS JUDICIAIS

1 – REQUISITANTE

Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta cidade e comarca de Presidente Prudente, nos autos de nº 1010322-03.2025.8.26.0482 – Carta Precatória Cível – Comarca de Londrina (cumprimento de sentença – que tem como exequente Banco do Brasil S/A e executados: **LEOCIR MORESCO** e outros).

2 – IDENTIFICAÇÃO DO I.A.



3 – ENDEREÇO DO I.A.

Rua Dario Machado de Campos nº 326 – Vila Formosa
Presidente Prudente - SP
CEP n º 19.013-590

4 – OBJETIVO

Por determinação judicial, o presente trabalho tem por objetivo, a atribuição de valor de mercado para a parte ideal correspondente a 33,33% do imóvel acima penhorada conforme termo a seguir:

CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
CRECI-SP N. 36.628-F CNAI N.12.686

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 11:35 , sob o número WPPE25702167929 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010322-03.2025.8.26.0482 e código au9BYkSj.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSXK 5KCXT JHW9T 537S3

PROJUDI - Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 1045.2 - Assinado digitalmente por Vitor Luiz Santos Soares
17/11/2025: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Carta Precatória

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

FINS JUDICIAIS

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA
1ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI
Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 4º Andar - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902 - Fone: (43) 3066-1290 - Celular: (43) 99193-1290 - E-mail: primeiracivellondrina@gmail.com

Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014
Classe Processual: Cumprimento de sentença
Assunto Principal: Causas Supervenientes à Sentença
Exequente(s): BANCO DO BRASIL S/A
Executado(s): LEOCIR MORESCO
LEOCIR MORESCO - ETIQUETAS - ME
TEREZINHA SUELI BARGA MORESCO

Urgente: não

CARTA PRECATÓRIA

Cumprimento n.:0050612-25.2013.8.16.0014.0067 - Prazo para cumprimento: 30 dias

DEPRECANTE: Sr(a). Juiz(íza) de Direito Fernando Moreira Simões Júnior, da 1ª Vara Cível de Londrina, Estado do Paraná.

DEPRECADO: Sr(a). Juiz(íza) de Direito do(a) Vara Cível da Comarca de Presidente Pridente/São Paulo

ORIGEM: Autos de Cumprimento de sentença registrado sob o número 0050612-25.2013.8.16.0014, autuado em 11/07/2013 08:20:11, em que é **autor(a) BANCO DO BRASIL S/A,** e **réu(ré) LEOCIR MORESCO - ETIQUETAS - ME, TEREZINHA SUELI BARGA MORESCO, LEOCIR MORESCO,**

Referente ao(à) :

OBJETO: PROCEDER à:

I. AVALIAÇÃO do imóvel penhorado nos autos acima de propriedade do devedor, no endereço constante da matrícula do imóvel a ser avaliado qual seja: " quota -parte que a executada acima descrita, TEREZINHA SUELI BARGA MORESCO possui do(s) seguinte(s) bem(ns): "I- Um terreno composto pelo lote nº 26(vinte e seis) da quadra nº 2-A - (dois - A), do bairro denominado "Vila Formosa", desta cidade de Presidente Prudente, medindo onze (11) metros de frente por vinte (20) metros da frente aos fundos, ou sejam 220,00 metros quadrados, dividindo referido imóvel, pela frente com a Rua Dario machado de Campos; de um lado com o lote 25; de outro lado com o lote 27; e pelos fundos , com o lote 19 (dezenove), contendo uma casa de tijolos, concreto com telhas , sob nº 326 da citada rua Dario Machado de Campos, construída por Cristina de Lourdes Amancio. cadastro Municipal nº 08974100, com as divisas e confrontações constantes na matrícula sob nº 10.663, do C.R.I. do 2º Ofício de Presidente Prudente/SP.", cnforme cópias em anexo.

Londrina, 23 de abril de 2025.

"Assinatura Digital"

Fernando Moreira Simões Júnior
Juiz de Direito

OBSERVAÇÃO: Comunicação expedida em conformidade com os documentos acessíveis pelo sistema Projudi no endereço eletrônico **https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/**, selecionando no menu a opção 'Consulta via Chave de Validação' e utilizando o código **PPSPP QW2X9 STCMC YWKF4. A guarda, sigilo e utilização da chave de acesso ao processo é de responsabilidade do deprecado, assim como sua divulgação.**

5 – NÚMERO DO PARECER

11/2025

6 – DA COMPETÊNCIA

6.1 – 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 de 12 de maio de 1978 (publicada no DOU de 15/05/1978) a seguir transcrito:

CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
CRECI-SP N. 36.628-F CNAI N.12.686

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 11:35 , sob o número WPPE25702167929 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010322-03.2025.8.26.0482 e código au9BYkSj.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTZ7 XY9PL 9WGQB PWQL3

PROJUDI - Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 1045.2 - Assinado digitalmente por Vitor Luiz Santos Soares
17/11/2025: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Carta Precatória

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

FINS JUDICIAIS

"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) nº 957 de 22 de maio de 2006, publicada no diário oficial da união aos 26/06/2006 e nº 1.066 de 22 de novembro de 2.007, publicada no diário oficial da união aos 29 de novembro de 2.007, as quais dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM) e regulamentam como concluir este trabalho.

6.2 – 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.

7 – ABREVIATURAS

IA – Imóvel avaliando
CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
NBR – Normas Brasileiras
M² - metro quadrado
IPTU – imposto predial, territorial e urbano
ZR2 – Zona residencial de média densidade populacional de interesse social, e ocupação horizontal e vertical.

8 – PRELIMINARES/VISTORIA

8.1 – VISTORIA DO I.A.

Realizada no dia 20.08.2025, às 10.00 horas, tendo o trabalho se encerrado às 11.00 horas devido às pesquisas na região. Presente a inquilina do imóvel sra. Lídia que franqueou a entrada no prédio e prestou gentilmente todas as informações quando solicitado.

8.2 – MATRÍCULA

O imóvel está matriculado sob n° 10.663 do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Presidente Prudente-Sp.

8.3 - CADASTRO

Na Prefeitura Municipal o I.A. possui dois cadastrados a saber: n° 94410001 (imóvel da frente) e nº 97411002 (imóvel dos fundos) ambos em nome de Terezinha Sueli Barga Moresco.

9 – DESCRIÇÃO DO I.A.

9.1 – TERRENO

Terreno urbano, com topografia de acentuado declive, composto pelo lote nº 26 (vinte e seis) da quadra nº 2-A (dois A), do bairro denominado "Vila Formosa", desta cidade de Presidente Prudente, medindo 11.00 (onze) metros de frente por 20.00 (vinte) metros da frente aos fundos, ou sejam 220.00 (duzentos e vinte) metros quadrados, dividindo referido imóvel, pela frente com a Rua Dario Machado de Campos; de um lado com o lote nº 25 (vinte e cinco); de outro lado com o lote nº 27 (vinte e sete); e pelos fundos com o lote nº 19 (dezenove).

CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
CRECI-SP N. 36.628-F CNAI N.12.686

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 11:35 , sob o número WPPE25702167929 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010322-03.2025.8.26.0482 e código au9BYkSj.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTZ7 XY9PL 9WGQB PWQL3

PROJUDI - Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 1045.2 - Assinado digitalmente por Vitor Luiz Santos Soares
17/11/2025: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Carta Precatória

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

FINS JUDICIAIS

9.2 – BENFEITORIAS – DESCRIÇÃO COM FOTOS

9.2.1 – Casa de alvenaria, coberta em parte com telhas de barro tipo "romana", e em outras partes com telhas de fibrocimento de 6mm, com área de 94,15 metros quadrados de construção, como como consta do cadastro municipal, sendo que parte dos cômodos possui forro de madeira, parte com madeiramento a vista (sem forro) que recebeu o número 326 da referida rua Dario Machado de Campos n. 326 (frente) composta de 2 quartos, sala, copa, cozinha e um banheiro com laje.
Pisos dos cômodos revestidos de cerâmicas de diversas/diferentes cores e tamanhos.
Na cozinha o piso é 45 x 45 cm na cor bege escuro, no cômodo que está servindo de hall e quartos é piso cerâmico 20 x 20 marrom escuro. Sala pisos cerâmicos 20 x 30 na cor marrom escuro. Sobre a estrutura do banheiro e muro há uma estrutura de madeira retangular (cor clara) coberta com telhas de barro que serve de abrigo para a caixa d`água que abastece a residência e edícula. Banheiro tem as paredes revestidas de azulejos brancos até o pé direito, e piso mesmo padrão da cozinha. Garagem para dois carros, piso de cimento rústico "desempenado", cobertura com telhas de fibrocimento de 6 mm e estrutura de madeira a vista.
Muitos sinais de infiltração de águas pluviais com reboco das paredes "descascando". Pintura irregular.
Imóvel em péssimo estado de conservação, o que demanda reparos simples e importantes.









CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
CRECI-SP N. 36.628-F CNAI N.12.686

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 11:35 , sob o número WPPE25702167929 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010322-03.2025.8.26.0482 e código au9BYkSj.

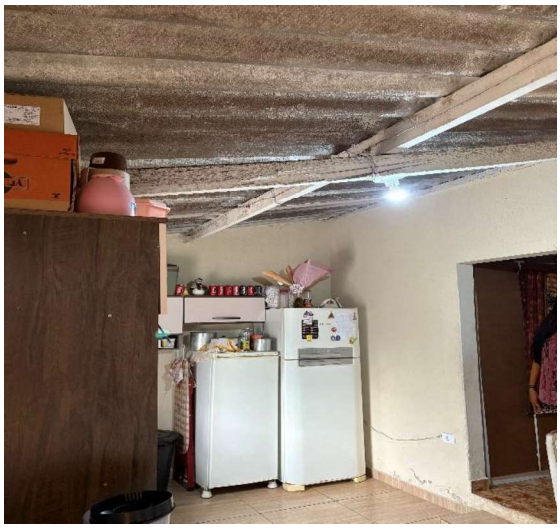
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTZ7 XY9PL 9WGQB PWQL3

PROJUDI - Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 1045.2 - Assinado digitalmente por Vitor Luiz Santos Soares
17/11/2025: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Carta Precatória

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

FINS JUDICIAIS













CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
CRECI-SP N. 36.628-F CNAI N.12.686

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 11:35 , sob o número WPPE25702167929 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010322-03.2025.8.26.0482 e código au9BYkSj.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTZ7 XY9PL 9WGQB PWQL3

PROJUDI - Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 1045.2 - Assinado digitalmente por Vitor Luiz Santos Soares
17/11/2025: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Carta Precatória

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

FINS JUDICIAIS









9.2.2 – <u>Edícula de alvenaria</u>, coberta com telhas de fibrocimento 6 mm, madeiramento a vista, contendo sala, cozinha, quarto, e banheiro, e segundo consta do cadastro municipal, com área de 47,40 metros quadrados de construção da rua Dario Machado de Campos nº 326-fundos. Piso da sala revestido de cerâmica na cor marrom escuro. Da sala o piso é de cimento "queimado" na cor vermelho, piso do quarto cimento desempenado pintado na cor preto. Banheiro possui laje, piso revestido de cerâmica mesmo padrão da sala, e paredes sem revestimento. Paredes com diversos sinais de infiltrações de águas pluviais, reboco das paredes se soltando em vários pontos. Pintura em péssimo estado.
Imóvel em péssimo estado de conservação, o que demanda reparos simples e importantes.
Quintal tem uma parte entre a residência e a edícula revestido de lajota e o restante todo calçado em cimento desempenado em péssimas condições, apresentando muitas rachaduras e solturas de placas.
Edícula possui acesso independente com corredor do lado esquerdo de quem olha para o imóvel.

CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
CRECI-SP N. 36.628-F CNAI N.12.686

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 11:35 , sob o número WPPE25702167929 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010322-03.2025.8.26.0482 e código au9BYkSj.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTZ7 XY9PL 9WGQB PWQL3

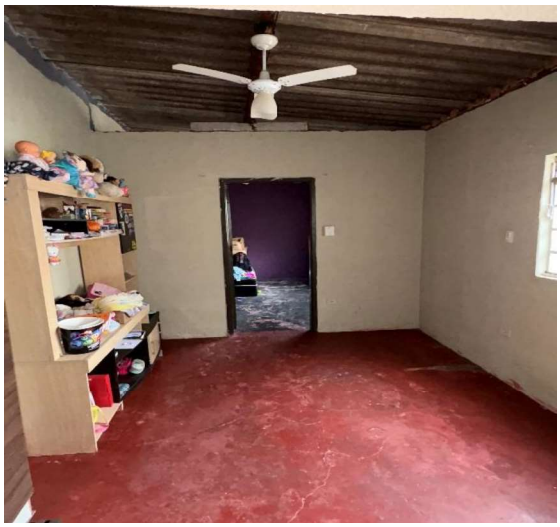
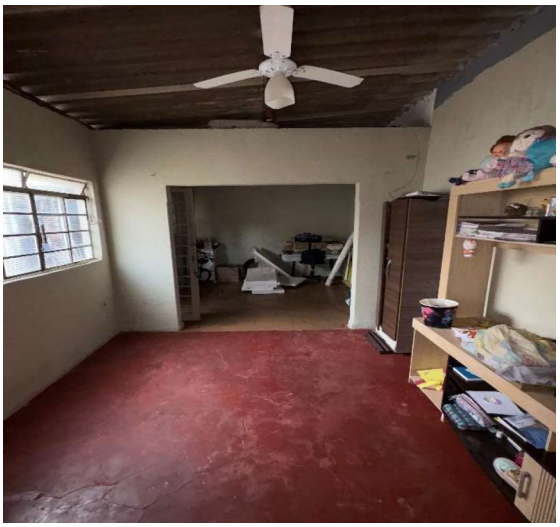
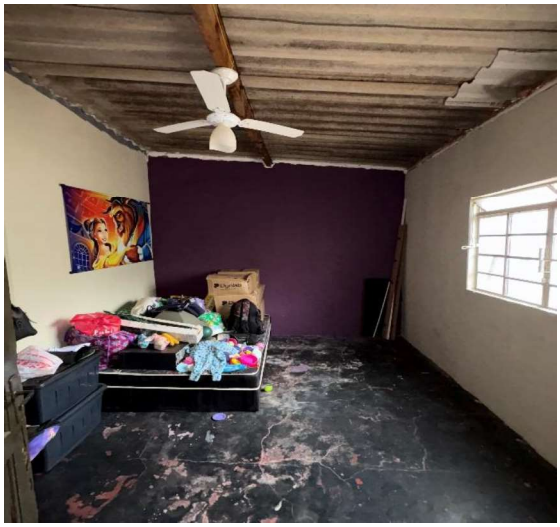
PROJUDI - Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 1045.2 - Assinado digitalmente por Vitor Luiz Santos Soares
17/11/2025: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Carta Precatória

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

FINS JUDICIAIS




CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
CRECI-SP N. 36.628-F CNAI N.12.686

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 11:35 , sob o número WPPE25702167929
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010322-03.2025.8.26.0482 e código au9BYkSj.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTZ7 XY9PL 9WGQB PWQL3

PROJUDI - Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 1045.2 - Assinado digitalmente por Vitor Luiz Santos Soares
17/11/2025: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Carta Precatória

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

FINS JUDICIAIS





10 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE INSERIDO O I.A.

O I.A. situa-se à rua Dário Machado de Campos nº 326, na "Vila Formosa" nesta cidade de Presidente Prudente. A quadra onde o imóvel está inserido é composta da seguinte forma: pela frente com a citada via, lado esquerdo olhando de frente para o imóvel com a rua Ângelo Sumita, lado direito com a rua Antônio Kataoka e pelos fundos com a Travessa Antônio Kataoka. A quadra é composta de imóveis residenciais com muitas casas do mesmo padrão, muitas de padrão melhor das quais muitas já ampliadas e poucas ainda de madeira. Numa distância de 100 metros está próxima a Avenida Brasil, importante avenida da cidade com grande fluxo de pessoas e veículos, muitos comércios, como oficinas, revenda de veículos, postos de gasolina, bares, farmácias etc. Próximo está de uma escola de ensino médio denominada "José Carlos João", e do Instituto Médico Legal. Na quadra onde situado o I.A. nenhum comercio.

10.1 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Onde está situado o I.A. tem como infraestrutura: ruas pavimentadas com guias e sarjetas para escoamento de águas pluviais, rede de abastecimento de água e esgoto, rede de energia elétrica, rede de telefonia e internet.

10.2 – SERVICOS COMUNITÁRIOS

Coleta de lixo e iluminação pública e ponto de embarque na linha municipal de ônibus pela avenida Brasil numa distância de 150 metros.

11 – FOTO ONDE INSERIDO O I.A. - VIA GOOGLE

11.1 – LOCALIZAÇÃO



CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
CRECI-SP N. 36.628-F CNAI N.12.686

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 11:35 , sob o número WPPE25702167929 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010322-03.2025.8.26.0482 e código au9BYkSj.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTZ7 XY9PL 9WGQB PWQL3

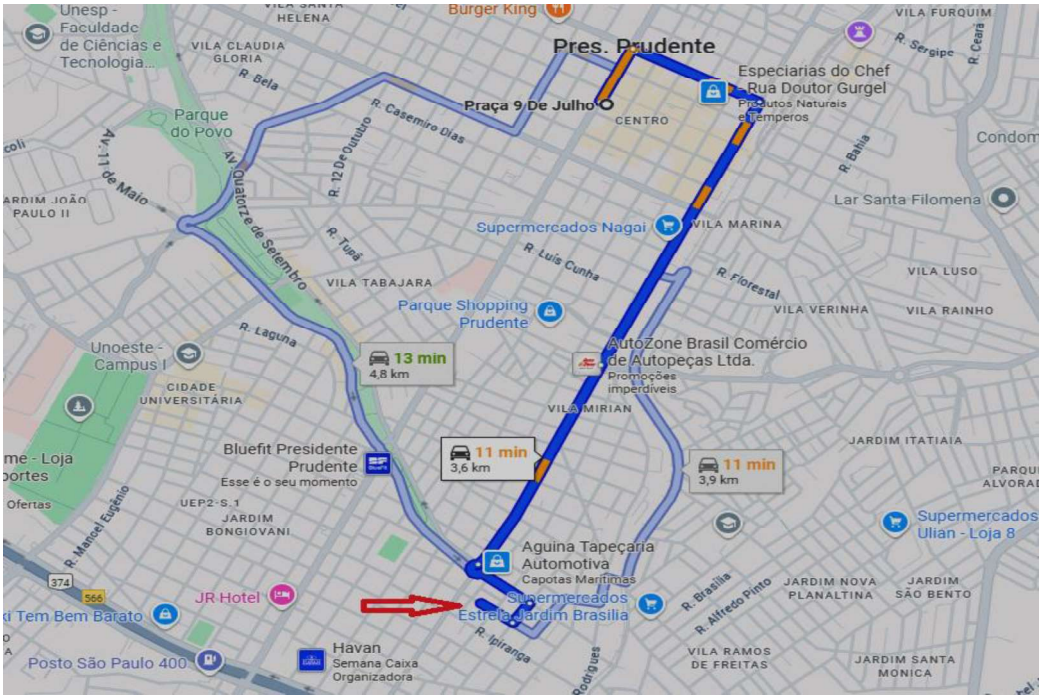
PROJUDI - Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 1045.2 - Assinado digitalmente por Vitor Luiz Santos Soares
17/11/2025: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Carta Precatória

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

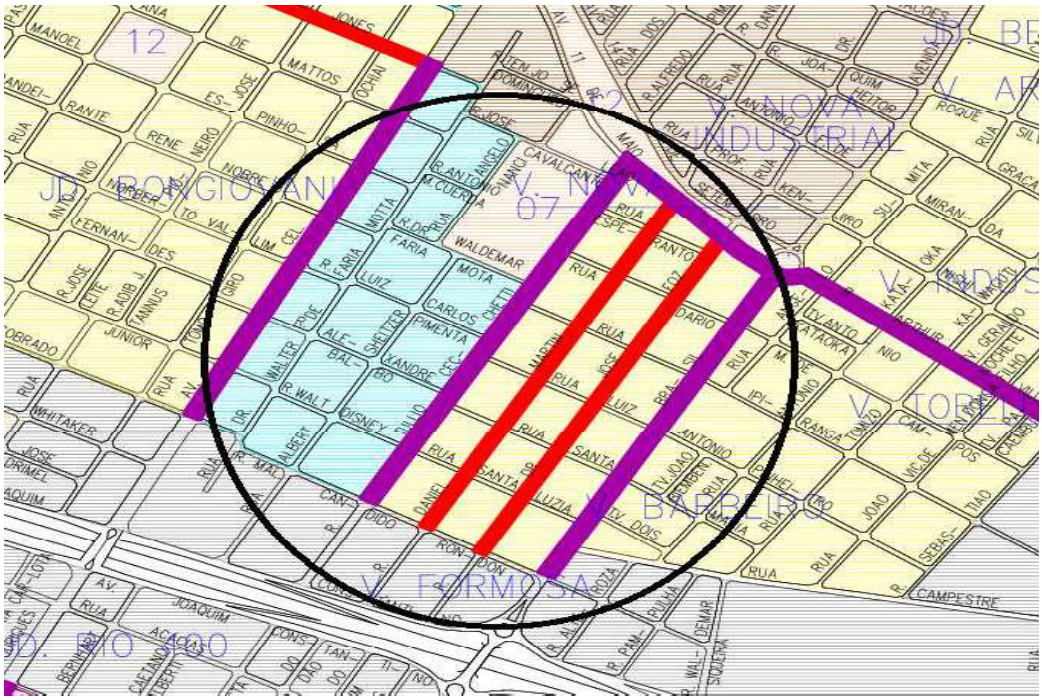
(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

FINS JUDICIAIS

11.2 – DISTÂNCIA DO CENTRO DE PRESIDENTE PRUDENTE (Ponto de referência Praça 9 de julho/Catedral**)**



12 – ZONEAMENTO



CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
CRECI-SP N. 36.628-F CNAI N.12.686

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 11:35 , sob o número WPPE25702167929 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010322-03.2025.8.26.0482 e código au9BYkSj.
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTZ7 XY9PL 9WGQB PWQL3

PROJUDI - Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 1045.2 - Assinado digitalmente por Vitor Luiz Santos Soares
17/11/2025: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Carta Precatória

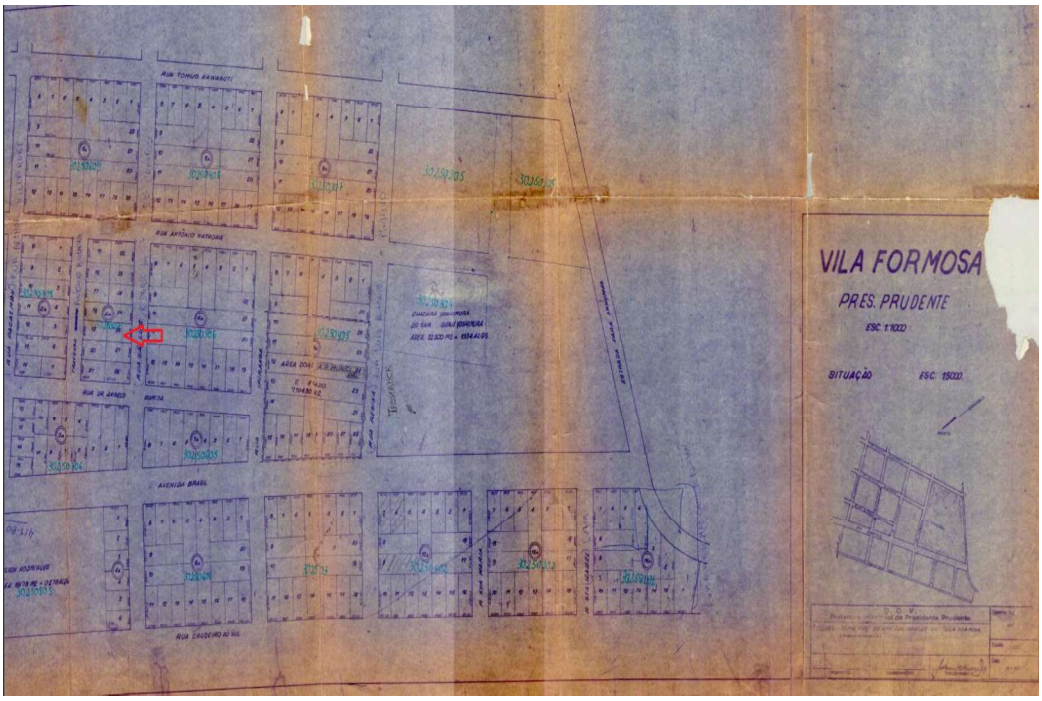
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

FINS JUDICIAIS



13 – MAPA DA VILA FORMOSA



CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
CRECI-SP N. 36.628-F CNAI N.12.686

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 11:35 , sob o número WPPE25702167929 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010322-03.2025.8.26.0482 e código au9BYkSj.
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTZ7 XY9PL 9WGQB PWQL3

PROJUDI - Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 1045.2 - Assinado digitalmente por Vitor Luiz Santos Soares
17/11/2025: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Carta Precatória

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

FINS JUDICIAIS

14 – DOCUMENTOS DO IA.

14.1 – PREFEITURA MUNICIPAL – CERTIDÕES

Município de Presidente Prudente
Secretaria de Finanças
2º Via de Carnê

IPTU 2025

Total de Parcelas	1º Vencimento	Último Vencimento

Nome do Contribuinte
TEREZINHA SUELI BARGA MORESCO

Referência Cadastral	Unindade	Cadastro Anterior
30.2.5.607.00056.001	001/002	97410001

Endereço para Correspondencia
R NICOLAU MAFFEI-TEN 1288
VILA OCIDENTAL PRESIDENTE PRUDENTE - SP 19015020

Endereço do Imóvel
R DÁRIO MACHADO CAMPOS 326
VILA FORMOSA PRESIDENTE PRUDENTE - SP 19013590

Características do Imóvel	
Setor	16
Quadra	02A
Lote	026
Área/T	220,00
Área/C	94,15
Área/T/Calc	147,40
FI	1,00
Pontos	276,00
Fator/K	17
Aliquota	1,00
Zoneamento	ZR2 /

Descrição das Taxas (Valor em R$)	
I.PREDIAL	218,65
COL.LIXO	261,14
Total	479,79

Município de Presidente Prudente
Secretaria de Finanças
2º Via de Carnê

IPTU 2025

Total de Parcelas	1º Vencimento	Último Vencimento

Nome do Contribuinte
TEREZINHA SUELI BARGA MORESCO

Referência Cadastral	Unindade	Cadastro Anterior
30.2.5.607.00056.002	002/002	97411002

Endereço para Correspondencia
AV ADHEMAR PEREIRA DE BARROS 820
BELA SUICA LONDRINA - PR 86050190

Endereço do Imóvel
R DÁRIO MACHADO CAMPOS 326 FDS
VILA FORMOSA PRESIDENTE PRUDENTE - SP 19013590

Características do Imóvel	
Setor	16
Quadra	02A
Lote	026
Área/T	220,00
Área/C	47,40
Área/T/Calc	72,60
FI	1,00
Pontos	209,00
Fator/K	17
Aliquota	1,00
Zoneamento	ZR2 /

Descrição das Taxas (Valor em R$)	
I.PREDIAL	109,22
COL.LIXO	131,47
Total	240,69

CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
CRECI-SP N. 36.628-F CNAI N.12.686

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 11:35 , sob o número WPPE25702167929 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010322-03.2025.8.26.0482 e código au9BYkSj.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTZ7 XY9PL 9WGQB PWQL3

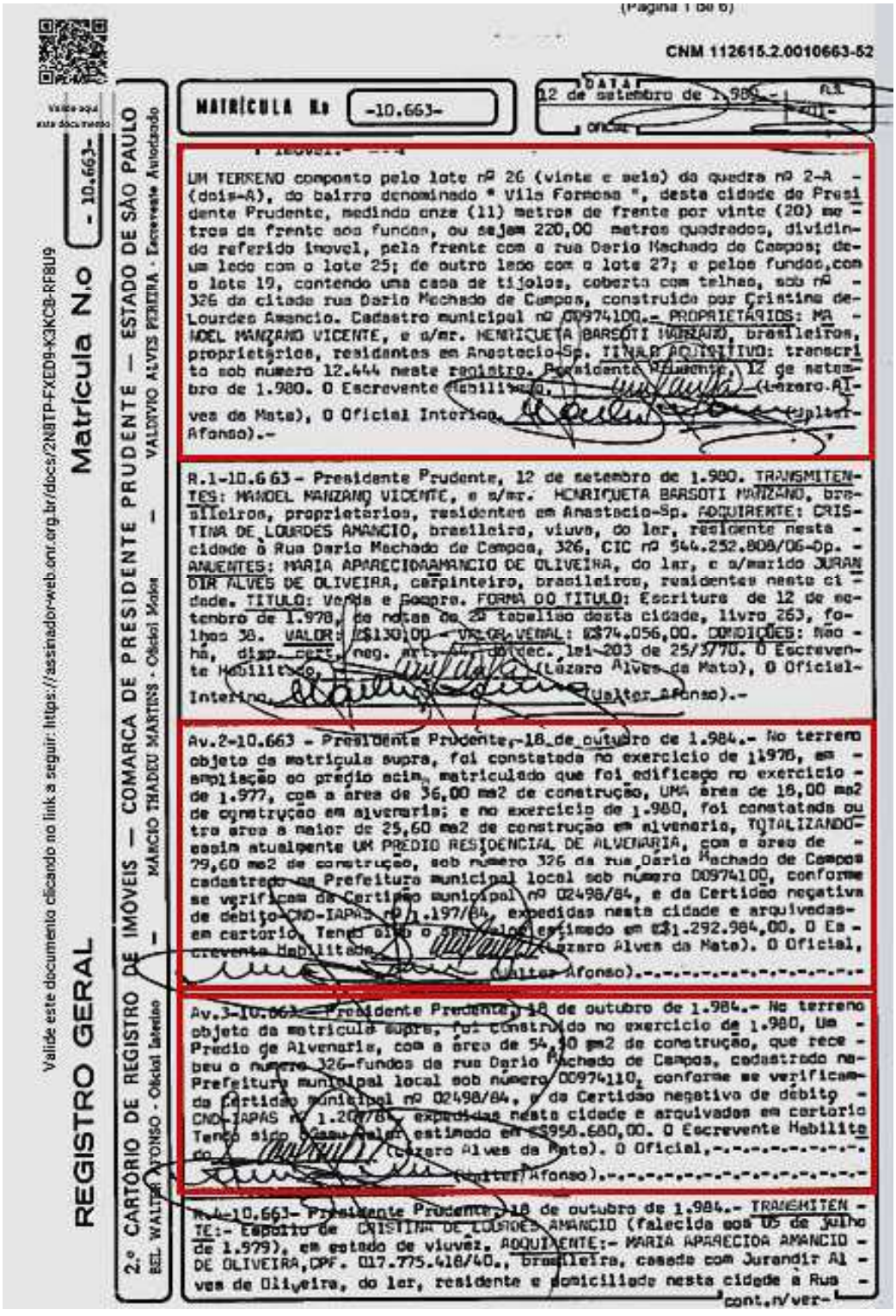
PROJUDI - Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 1045.2 - Assinado digitalmente por Vitor Luiz Santos Soares
17/11/2025: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Carta Precatória

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

FINS JUDICIAIS

14.2 – MATRÍCULA DO IA (FLS. 1)



(Página 1 de 6)

CNM 112615.2.0010663-52

Valide aqui este documento

Matrícula N.o - 10.663 -

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE — ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO GERAL

ESL. WALTER AFONSO - Oficial Interino — MARCIO THADEU MARTINS - Oficial Maior — VALDIVINO ALVES PEREIRA - Escrevente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnm.org.br/docs/2N8TP-FXED9-K3KCB-RP8U9

MATRÍCULA N.o -10.663- | DATA: 12 de setembro de 1.980 | AV.

UM TERRENO composto pelo lote nº 26 (vinte e seis) da quadra nº 2-A - (dois-A), do bairro denominado " Vila Formosa ", desta cidade de Presidente Prudente, medindo onze (11) metros de frente por vinte (20) metros de frente aos fundos, ou sejam 220,00 metros quadrados, dividindo referido imovel, pela frente com a rua Dario Machado de Campos; de um lado com o lote 25; de outro lado com o lote 27; e pelos fundos,com o lote 19, contendo uma casa de tijolos, coberta com telhas, sob nº - 326 da citada rua Dario Machado de Campos, construida por Cristina de Lourdes Amancio. Cadastro municipal nº 0974100.- PROPRIETÁRIOS: MANOEL MANZANO VICENTE, e s/mr. HENRIQUETA BARSOTI MANZANO, brasileiros, proprietarios, residentes em Anastacio-Sp. TITULO AQUISITIVO: transcrito sob numero 12.444 neste registro. Presidente Prudente, 12 de setembro de 1.980. O Escrevente Habilitado, (Lazaro Alves de Mato), O Oficial Interino, (Walter Afonso).-

R.1-10.663 - Presidente Prudente, 12 de setembro de 1.980. TRANSMITENTES: MANOEL MANZANO VICENTE, e s/mr. HENRIQUETA BARSOTI MANZANO, brasileiros, proprietarios, residentes em Anastacio-Sp. ADQUIRENTE: CRISTINA DE LOURDES AMANCIO, brasileira, viuva, do lar, residente neste - cidade à Rua Dario Machado de Campos, 326, CIC nº 544.252.808/06-Op. - ANUENTES: MARIA APARECIDAAMANCIO DE OLIVEIRA, do lar, e s/marido JURANDIR ALVES DE OLIVEIRA, carpinteiro, brasileiros, residentes neste cidade. TITULO: Venda e Compra. FORMA DO TITULO: Escritura de 12 de setembro de 1.978, do notas do 2º tabelião desta cidade, livro 263, folhas 38. VALOR: Cr$130,00 - VALOR VENAL: Cr$74.056,00. CONDIÇÕES: Não - há, disp. cert. neg. art. 47, do dec. lei 203 de 25/3/70. O Escrevente Habilitado, (Lazaro Alves de Mato), O Oficial - Interino, (Walter Afonso).-

Av.2-10.663 - Presidente Prudente, 18 de outubro de 1.984.- No terreno objeto da matricula supra, foi constatada no exercicio de 1978, em - ampliação ao predio acima, matriculado que foi edificado no exercicio - de 1.977, com a area de 36,00 m2 de construção, uma área de 18,00 m2 de construção em alvenaria; e no exercicio de 1.980, foi constatada outra area a maior de 25,60 m2 de construção em alvenaria, TOTALIZANDO - assim atualmente UM PREDIO RESIDENCIAL DE ALVENARIA, com a area de - 79,60 m2 de construção, sob numero 326 da rua Dario Machado de Campos cadastrado na Prefeitura municipal local sob número 0974100, conforme se verifica da Certidão municipal nº 02498/84, e da Certidão negativa de debito-CND-IAPAS nº 1.197/84, expedidas nesta cidade e arquivadas - em cartorio. Tendo sido o seu valor estimado em Cr$1.292.984,00. O Escrevente Habilitado, (Lazaro Alves de Mato). O Oficial, (Walter Afonso).-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

Av.3-10.663 - Presidente Prudente, 18 de outubro de 1.984.- No terreno objeto da matricula supra, foi construido no exercicio de 1.980, Um - Predio de Alvenaria, com a área de 54,40 m2 de construção, que recebeu o numero 326-fundos da rua Dario Machado de Campos, cadastrado na Prefeitura municipal local sob número 0974110, conforme se verifica da Certidão municipal nº 02498/84, e da Certidão negativa de débito - CND-IAPAS nº 1.20[illegible]/84, expedidas nesta cidade e arquivadas em cartorio Tendo sido o seu valor estimado em Cr$958.680,00. O Escrevente Habilitado, (Lazaro Alves de Mato). O Oficial,-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.- (Walter Afonso).-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

R.4-10.663- Presidente Prudente, 18 de outubro de 1.984.- TRANSMITENTE:- Espolio de CRISTINA DE LOURDES AMANCIO (falecida aos 05 de julho de 1.979), em estado de viuvez. ADQUIRENTE:- MARIA APARECIDA AMANCIO DE OLIVEIRA, CPF. 017.775.418/40., brasileira, casada com Jurandir Alves de Oliveira, do lar, residente e domiciliada nesta cidade a Rua - cont.n/ver-

CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
CRECI-SP N. 36.628-F CNAI N.12.686

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 11:35 , sob o número WPPE25702167929
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010322-03.2025.8.26.0482 e código au9BYkSj.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTZ7 XY9PL 9WGQB PWQL3

PROJUDI - Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 1045.2 - Assinado digitalmente por Vitor Luiz Santos Soares
17/11/2025: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Carta Precatória

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

FINS JUDICIAIS

15 – ELEMENTOS PESQUISADOS/HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

IMOVEL AVALIANDO: RUA DARIO MACHADO DE CAMPOS N. 326 - VILA FORMOSA - PRESIDENTE PRUDENTE						
ELEM.	OFERTANTE	LOCAL	AT	AC	OFERTA	FT.FONTE
						0,9
1	SAMBURÁ IMOVEIS - SITE	RUA DO ALGODÃO N. 136 VILA FORMOSA	260,69		R$ 200.000,00	R$ 180.000,00
2	DESTAQUE IMOBILIARIA - SITE	VILA FORMOSA	384		R$ 320.000,00	R$ 288.000,00
3	IMOBILIÁRIA VILLAGE - SITE	Rua João Vicente dMendonça Filho - Vila Formosa	488		R$ 400.000,00	R$ 360.000,00
4	LUIZ AFONSO FLORES PONCE - PROPR. 9 9741-9484	RUA IPIRANGA X TOMIZO KAWAGUTI - VILA FORMOSA	242		R$ 250.000,00	R$ 225.000,00
5	DESTAQUE IMOBILIARIA - SITE	VILA FORMOSA	253		R$ 189.750,00	R$ 170.775,00
6	BOSQUE IMOBILIÁRIA - SITE	VILA FORMOSA	480		R$ 290.000,00	R$ 261.000,00
7	LUIZ AFONSO FLORES PONCE - PROPR. 9 9741-9484	RUA TOMIZO KAWAGUTI (EM FRENTE 490)- VILA FORMOSA	880		R$ 630.000,00	R$ 567.000,00
8	PAULO ZAMBRANO IMOVEIS	RUA IPIRANGA X JOÃO VICENTE DE MENDONÇA FILHO	235		R$ 148.000,00	R$ 133.200,00

15.1 – Foram pesquisados diversos imóveis: 8 terrenos e 8 terrenos com residências no bairro e em sites de imobiliárias. Como as residências não trazem similaridade com o I.A. não integraram a homogeneização de dados, porém, foram aproveitadas para conhecimento do mercado local e nortear a conclusão dos trabalhos.
Já os elementos (terrenos) paradigmas foram aproveitados para homogeneização de dados e conhecimento do preço do metro quadrado para terrenos. Assim, sobre os valores encontrados nos elementos pesquisados foram aplicados os fatores: fonte, testada, esquina, localização, topografia, comercial/residencial, área, a fim de se encontrar o valor para o m2 de terreno ora avaliado.

15.2- Também foi consultado corretor de imóveis Sr. José Jatil de Lazaro Filho.

16 – METODOLOGIA APLICADA

A metodologia para elaboração de pareceres é a do **método comparativo de dados.**

Método comparativo *- é aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através de comparações de dados de mercado relativos a outros imóveis com características similares.*

Método de Custos *- é aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou talhado da composição dos custos, e será utilizado como base o valor dos custos unitário básicos de edificações fornecidos obtidos junto ao Sinduscon (CUB/M2).*

Para o presente trabalho foi adotado o método comparativo para o terreno e o de custos para apurar o valor das construções, ante os apontamentos feitos no item 15.

Também foi observada sua localização e seu entorno e os tipos de materiais empregados nas edificações, o seu estado de conservação devido à depreciação física e temporal o que não pode deixar de ser levado em conta.

17 – CONCLUSÃO

Diante de tudo o que foi explanado, atribui-se ao I.A. o valor de R$ 192.238,00 (cento e noventa e dois mil, duzentos e trinta e oito reais) o que cabe à parte correspondente a 33,33% dos executados o valor de **R$ 64.072,93 (sessenta e quatro mil, setenta e dois reais e noventa e três centavos).**

Finalizado este trabalho, me coloco à inteira disposição do Juízo, dos senhores Advogados e das Partes para quaisquer outros esclarecimentos ou justificativas que forem oportunas e necessárias.

Presidente Prudente, 22 de agosto de 2.025.

CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
RG nº 8.392.876-Sp
CRECI-SP nº 36.628 / CNAI nº12.686

CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
CRECI-SP N. 36.628-F CNAI N.12.686

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 11:35 , sob o número WPPE25702167929 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010322-03.2025.8.26.0482 e código au9BYkSj.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTZ7 XY9PL 9WGQB PWQL3

PROJUDI - Processo: 0050612-25.2013.8.16.0014 - Ref. mov. 1045.2 - Assinado digitalmente por Vitor Luiz Santos Soares
17/11/2025: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Carta Precatória

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(Nos termos da Norma ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/1978)

FINS JUDICIAIS

18 - DADOS DO RESPONSÁVEL PELO PARECER

1- Nome: Claudio Roberto Brambilla
2- RG nº: 8.392.876-SP
3- CPF nº: 779.268.708-20
4- Telefone: nº (18) 99771-2973
6- Escritório Profissional: Rua Joaquim Marques Rodrigues, 244 - Presidente Prudente - SP
7- E-mails: macabrambilla@gmail.com
macabrambilla@hotmail.com
claudio.brambilla@creci.org.br

CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA
CRECI-SP N. 36.628-F CNAI N.12.686

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ROBERTO BRAMBILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 11:35 , sob o número WPPE25702167929
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010322-03.2025.8.26.0482 e código au9BYkSj.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTZ7 XY9PL 9WGQB PWQL3