

ADILSON PENATTI

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SP 78.651-F

AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI 006980

COMPRA - VENDA - PERMUTA - AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE VALOR DE IMÓVEL URBANO

DADOS DO SOLICITANTE

Pela presente, declaro para os devidos fins, que, eu, Adilson Carlos Penatti, corretor e avaliador de imóveis, portador do CRECI/SP nº 78.651-F e do CNAI nº 6.980, que, por solicitação de **JOÃO COSTA DE ANDRADE(*)**, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 19.835.289 SSP/SP e do CPF/MF nº 092.314.468-43, residente e domiciliado à Avenida Dr. José Marques Penteado – 91, Flora Ville, CEP 18550-802, Boituva/SP, que, na data de hoje compareci no imóvel retro descrito para a coleta de dados físicos e realizei um Laudo de Avaliação Mercadológica de Valor de Imóvel Urbano, abaixo descrito e caracterizado, para os fins aos quais se destinam.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

“UM TERRENO urbano, sem benfeitorias(**), situado à Avenida Alexandrina Bertoldi Vercellino, lado ímpar, esquina com a Rua Joaquim Antonio da Silva, lado par, na quadra completada pelas ruas Delfino Walter e Torquato Provasi, constituído pelo lote nº 13 da quadra “M”, do loteamento denominado “VILA GINASIAL”, em Boituva/SP, desta Comarca, medindo 10,00m de frente; nos fundos mede 9,00m, confrontando com o lote nº 14 de Vitório Sanson; por 30,00m da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da avenida vê o terreno, com parte do lote nº 12 da quadra “M” e do lado esquerdo com a Rua Joaquim Antônio da Silva, encerrando a área de 285,00m².”(***)

Imóvel descrito e caracterizado na matrícula sob nº 42.050(****) do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP.

Rua Coronel Arruda Botelho, 570 - Centro - Boituva - SP
E-mail: adilson@penattiimoveis.com.br - msn: apenatti@hotmail.com
Site: www.penattiimoveis.com.br - Skipe: [acpenatti](#)

ADILSON PENATTI

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SP 78.651-F

AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI 006980

COMPRA - VENDA - PERMUTA - AVALIAÇÕES

Sob o referido lote de terreno foi edificado uma residência unifamiliar com 159,65m² (cento e cinquenta e nove metros e sessenta e cinco decímetros quadrados), com projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Boituva/SP através do Processo n° 464/93 datado de 30/05/1993.

Cabe salientar que referida obra residencial não possui Certidão de Habite-se, nem CND da Receita Federal e a devida averbação da construção junto a referida matrícula, retro destacada.

Imóvel devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla n° 44123-42-59-0330-00-000.

OBSERVAÇÕES

(*) O solicitante é proprietário de boa-fé do imóvel avaliado, por isso seu nome não consta na matrícula.

(**) Conforme consta na Certidão de Valor Venal e no espelho do IPTU/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Boituva/SP, em anexo, a área construída tributada para o exercício de 2023 é de 159,65m² (cento e cinquenta e nove metros e sessenta e cinco decímetros quadrados), sendo que foram edificados mais 138,65m² (cento e trinta e oito metros e sessenta e cinco decímetros quadrados), totalizando atualmente a área total edificada de 298,00m² (duzentos e noventa e oito metros quadrados) sem a devida inclusão no projeto arquitetônico.

(***) Vale salientar que a descrição do imóvel, retro descrito, foi feita na íntegra da matrícula, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, sendo parte integrante desse Laudo de Avaliação.

Rua Coronel Arruda Botelho, 570 - Centro - Boituva - SP
E-mail: adilson@penattiimoveis.com.br - msn: apenatti@hotmail.com
Site: www.penattiimoveis.com.br - Skype: [acpenatti](#)

ADILSON PENATTI

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SP 78.651-F

AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI 006980

COMPRA - VENDA - PERMUTA - AVALIAÇÕES

(****) Conforme consta na matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, o imóvel avaliado ainda consta em nome dos antigos proprietários e que o solicitante ainda necessita fazer a escritura definitiva em seu nome e o respectivo registro da escritura.

Faz parte do trabalho de avaliação vistoriar a regularidade dos documentos do imóvel, e é recomendado ao solicitante que toda a documentação pertencente ao imóvel seja apresentada para constatação de regularidade ou irregularidade. Caso seja atestada ou verificada alguma irregularidade o solicitante será informado, e isto será devidamente explicado no Laudo de Avaliação.

Em momento algum os pontos destacados no campo "OBSERVAÇÕES" tem o efeito de depreciar ou interferir no valor atribuído ao imóvel, prejudicando dessa maneira a sua negociação. Apenas tem por objetivo o fiel cumprimento do trabalho por mim realizado, destacando todos os aspectos verificados durante os tramites do processo de Avaliação Mercadológica.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel descrito neste Laudo de Avaliação Mercadológica de Valor de Imóvel Urbano está situado na Avenida Alexandrina Bertoldi Vercellino – 435, Vila Ginásial, CEP 18557-342, Boituva/SP, conforme consta na matrícula do imóvel, Certidão Negativa de Débitos do IPTU, Certidão de Valor Venal e no Espelho do IPTU, todos em anexo e parte integrante deste trabalho.

Na parte onde está a edificação principal do imóvel o terreno tem uma topografia com um declive leve, porém na parte mais próxima ao fundo do terreno o declive se torna mais acentuado e perceptível, sendo que esse local foi aproveitado para as garagens cobertas do imóvel com portão automático.

Rua Coronel Arruda Botelho, 570 - Centro - Boituva - SP
E-mail: adilson@penattimoveis.com.br - msn: apenatti@hotmail.com
Site: www.penattimoveis.com.br - Skype: [acpenatti](#)

ADILSON PENATTI

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SP 78.651-F

AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI 006980

COMPRA - VENDA - PERMUTA - AVALIAÇÕES

A edificação é constituída de um imóvel residencial unifamiliar em dois planos, O piso térreo conta com 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 01 cozinha com copa, 01 lavanderia. Na parte superior o imóvel conta com 01 suíte com sacada, 02 dormitórios, 01 sala de tv, 01 sala de estar com lareira, 01 wc. Existem mais algumas edificações que foram sendo feitas durante o tempo e anexadas ao corpo principal do imóvel, sendo 01 área gourmet com churrasqueira, fogão e forno a lenha, 01 despensa, 01 wc e 01 lavanderia.

Todas as esquadrias do imóvel são de ferro e já apresentam alguns pontos de ferrugem, o telhado como era tradicional em casas da década de 1970 é em estilo caixote. A parte interna do imóvel tem acabamento em parte com piso cerâmico e parte em tacos de madeira, a parte externa do imóvel possui todo o acabamento em concreto, sem nenhum piso ou revestimento e em vários pontos é possível verificar trincas e pequenas rachaduras,

O imóvel avaliado descrito neste Laudo de Avaliação resume-se ao lote de terreno e a sua respectiva edificação em 02 (dois) pavimentos. O imóvel, como um todo, dado ao tempo de construção está em excelente estado de conservação, a parte estrutural do imóvel não apresenta danos ou rachaduras, estando apta para moradia imediata.

O acesso do imóvel às principais rodovias e vias ao centro da cidade é rápido e eficiente. A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como rede de água, energia elétrica, iluminação pública, telefonia fixa, transmissão de dados e arborização. Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

O imóvel avaliado encontra-se inserido dentro da ZEIS 1 – Zona de Especial Interesse Social de acordo com o Plano Diretor do Município de Boituva/SP, que permite a instalação residencial e comercial no mesmo terreno, cuja classificação, padrão de construção e

Rua Coronel Arruda Botelho, 570 - Centro - Boituva - SP
E-mail: adilson@penattiimoveis.com.br - msn: apenatti@hotmail.com
Site: www.penattiimoveis.com.br - Skype: [acpenatti](#)

ADILSON PENATTI

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SP 78.651-F

AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI 006980

COMPRA - VENDA - PERMUTA - AVALIAÇÕES

liberação de tais edificações ficam dependendo exclusivamente das regras vigentes pela municipalidade.

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Para se definir a metodologia aplicada, consideram-se alguns aspectos intrinsicamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade e a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados. Neste trabalho, para definição do Laudo de Avaliação Mercadológica de Valor de Imóvel Urbano, optou-se pela utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado, dessa forma foram levantados em campo elementos comparáveis no entorno da região e bairro onde está inserido o imóvel avaliado.

É extremamente necessária e importante a visita técnica para o desenvolvimento do Laudo de Avaliação. Devem ser analisadas as características físicas e de utilização do imóvel para estudo e posterior enquadramento com o segmento de mercado do mesmo, levando em consideração, também, a presença de pontos atrativos e/ou prejudiciais que possam influenciar no valor final do imóvel.

Seguindo-se essas práticas e no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Pretende-se ainda executar a avaliação do imóvel através de comparação mercadológica e posterior análise comparativa dos valores encontrados como custo unitário da obra, pelo valor avaliado, e do valor apresentado para a região onde se encontra a edificação.

No que se refere à avaliação de bem imóvel, deve-se levar em consideração diversos fatores que lhes dá propriedade, tais como: distribuição espacial, seus usos, características

Rua Coronel Arruda Botelho, 570 - Centro - Boituva - SP
E-mail: adilson@penattiimoveis.com.br - msn: apenatti@hotmail.com
Site: www.penattiimoveis.com.br - Skipe: [acpenatti](#)

ADILSON PENATTI

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SP 78.651-F

AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI 006980

COMPRA - VENDA - PERMUTA - AVALIAÇÕES

físicas e de conservação, valorização e aceitação no mercado, levando em conta que com o crescimento de uma cidade é comum a alteração espontânea e significativa do perfil ocupacional de determinadas regiões e bairros, devendo assim o profissional de avaliações estar atento a essas transformações.

VALOR DO IMÓVEL

Ante o acima descrito, considerando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, sua localização, topografia, zoneamento, região da cidade, padrão do bairro, estilo de construção e estado de conservação do imóvel conclui que o valor de mercado atual para comercialização é de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

É oportuno ressaltar, que o valor descrito neste Laudo de Avaliação Mercadológica de Valor de Imóvel Urbano é passível de alteração futura, a maior ou a menor, e, que, conseqüentemente, o mesmo pode sofrer oscilação ou flutuação de mercado.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **ADILSON CARLOS PENATTI**, brasileiro, casado, corretor e avaliador de imóveis, portador do RG nº 19.636.478 SSP/SP, CPF/MF nº 087.568.918-30, CRECI/SP nº 78.651-F e CNAI nº 006980, residente e domiciliado à Rua Coronel Arruda Botelho – 570, Centro, Boituva/SP, declaro sob as penas da Lei nº 4.729 de 14/07/1965 e Lei nº 8.137 de 27/12/1990, que as informações prestadas neste Laudo de Avaliação, são a expressão da verdade.

Rua Coronel Arruda Botelho, 570 - Centro - Boituva - SP
E-mail: adilson@penattiimoveis.com.br - msn: apenatti@hotmail.com
Site: www.penattiimoveis.com.br - Skype: [acpenatti](#)

ADILSON PENATTI

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SP 78.651-F

AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI 006980

COMPRA - VENDA - PERMUTA - AVALIAÇÕES

Boituva/SP, 06 de Janeiro de 2023



ADILSON CARLOS PENATTI

CRECI/SP nº 78.651-F

CNAI/COFECI nº 6.980

Rua Coronel Arruda Botelho, 570 - Centro - Boituva - SP
E-mail: adilson@penattimoveis.com.br - msn: apenatti@hotmail.com
Site: www.penattimoveis.com.br - Skipe: [acpenatti](#)



OPINIÃO SOBRE VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL

Ana Paula Lopes – Corretora de Imóveis
CRECI: 93332-F

Declaro através desse documento minha opinião referente o imóvel localizado a Avenida Alexandrina Bertoldi Vercellino, 435, Vila Ginásial, CEP 18557-342, Boituva-SP, onde está edificada residência unifamiliar com 3 dormitórios, 1 suíte, sala de jantar, sala de estar, cozinha, lavanderia e área de churrasqueira compondo área construída de 298 m² (duzentos e noventa e oito metros quadrados).

Minha opinião foi baseada no valor do metro quadrado da região em questão, benfeitorias no imóvel, acabamentos, topografia do terreno e localização. Para fins de comercialização imobiliária concluo o valor de R\$ 685.000,00 (seiscentos e oitenta e cinco mil reais).

Para efeitos jurídicos e legais, eu, Ana Paula Lopes, Corretora de Imóveis devidamente inscrita no CRECI, nº 93332-F, assino e certifico essa opinião com base na Lei 6.530/78 – Art. 3º

Boituva, 16 de janeiro de 2023

Rua Professora Aparecida Rosalina Camargo de Melo, 55
Portal dos Lagos
Cel.: (11) 94767-0851
E-mail: paulalopes806@gmail.com

Patrícia M. Calado

Corretora de Imóveis

CRECI: 196820-F

Rua Benedito Antonio de Campos, 221

CEP: 18.550-318 – Cel.: (15) 99825.1928

OPINIÃO SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de hoje compareci no imóvel urbano, localizado na Avenida Alexandrina Bertoldi Vercellino, 435, bairro Vila Ginásial, CEP 18557-342, Boituva-SP, *residência unifamiliar, com 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço e área gourmet, totalizando 298 m² (duzentos e noventa e oito metros quadrados).*

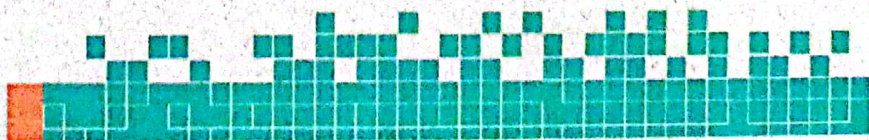
A fim de proceder a minha opinião com base na localização, características do imóvel e metragem, para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de R\$ 675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais), para pagamento à vista.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Patrícia Moscardini Calado, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI da 2a. Região sob nº 196820, assino e certifico esta opinião, que foi elaborada de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Boituva, 14 de janeiro de 2023



assinatura





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BOITUVA
FORO DE BOITUVA
2ª VARA

Rua Manoel dos Santos Freire, 161, Centro - CEP 18550-073, Fone: (015) 3416-6252, Boituva-SP - E-mail: boituva2@tj.sp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0003432-77.2020.8.26.0082**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Associação do Loteamento Flora Ville**
 Executado: **João Costa Andrade**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS**

Vistos.

Trata-se de **Impugnação à Penhora e Avaliação** apresentada pelo executado João Costa Andrade ao argumento de que não deverá subsistir a constrição que recaiu sobre o imóvel considerado de sua propriedade, tendo em vista que a avaliação realizada através de Oficial de Justiça não preencheu os requisitos do artigo 872 do CPC. Segue aduzindo que o imóvel possui valor superior ao constante daquela avaliação e muito superior ao da dívida, de modo que deve ser reconhecido o excesso de penhora a ensejar seu levantamento.

Juntou documentos (fls. 170/178).

Manifestação da parte exequente (fls. 182/191), com documentos (fls. 192/193), sobre os quais tornou a se manifestar o executado (fls. 197/200).

Pois bem.

Primeiramente, tendo em vista que a decisão de fls. 150 restou irrecorrida, incontroverso que o imóvel penhorado às fls. 160 pertence, de fato, ao executado.

Não se verifica qualquer nulidade no ato judicial de fls. 160, afinal, de acordo com o art. 870 e seguintes do CPC, a avaliação é feita, em regra, pelo Oficial de Justiça; salvo concordância das partes ou necessidade de conhecimentos específicos, o que não se verifica. E ante a falta de impugnação específica, reputa-se que a servidora não teve acesso ao interior do imóvel para anotação de maiores detalhes, conforme manifestação dos credores às fls. 182/184,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE BOITUVA****FORO DE BOITUVA****2ª VARA****Rua Manoel dos Santos Freire, 161, Centro - CEP 18550-073, Fone: (015) 3416-6252, Boituva-SP - E-mail: boituva2@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

de modo que o inconformismo do devedor com o valor aduzido naquela avaliação não se justifica.

No entanto, tendo em vista a apresentação de 03 avaliações de maior abrangência (fls. 170/178), realizadas por profissionais que contratou, não há impeditivo para o aproveitamento daqueles valores, devendo o bem ser levado a leilão, oportunamente, pelo valor médio ali encontrado, qual seja R\$ 686.000,00.

No que tange à alegação de excesso de penhora, não se olvida que foi do próprio devedor a iniciativa de trazer aos autos as avaliações de valor superior àquele indicado pela Oficial de Justiça, sendo contraditória sua argumentação e desprovida de amparo legal a pretensão de desconstituição da penhora por tal motivação. Ademais, não há óbice para que indique quais são e onde estão seus bens penhoráveis cujo valor seja condizente com a dívida, nos termos do art. 772, II do CPC, atitude que poderá ensejar o eventual levantamento da constrição.

Pelo exposto, acolho em parte a impugnação para determinar que o valor de avaliação do bem a ser sujeito a leilão corresponda à média das três avaliações trazidas, ou seja, fixando o valor em R\$ 686.000,00.

Manifeste-se o exequente sobre os termos do prosseguimento.

Intime-se.

Boituva, 13 de setembro de 2023.

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