ADVOCACIA CARCANHOLO

JOÃO CARLOS CARCANHOLO
OAB/SP 36.760

MARIA ÉLIDE CARCANHOLO
OAB/SP 72.374

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA – S.P.-.

Ref. Processo n.° 1010092-69.2016.8.26.0451.

ANDRÉ LUIZ TEWFIQ, já qualificado nos autos do Procedimento Judicial, feito acima referido, onde é parte contrária **PRINCIPAL RADIO CHAMADA LTDA ME, JULIO CEZAR BERGAMINI E GINO CEZAR BERGAMINI**, vem, respeitosamente, através de seu advogado e procurador, à presença de V.Exa., expor e requerer o seguinte:

1. Ciente do retorno da Carta Precatória de fls. 373/517.

2. É completamente falsa a alegação de que o imóvel fora vendido para o Sr. Leonardo Nicolau Barros conforme descrito às fls. 512, sendo certo que isso foi apenas uma falácia para tentar enganar o Juízo e impedir a avaliação do imóvel.

3. O imóvel objeto da avaliação já estava penhorado desde 16/11/2021 conforme se vislumbra pelos documentos de fls. 222/225, não podendo ser vendido.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS CARCANHOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/08/2023 às 16:43 , sob o número WPAA23702701435
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010092-69.2016.8.26.0451 e código nn2mqCAg.

ADVOCACIA CARCANHOLO

JOÃO CARLOS CARCANHOLO
OAB/SP 36.760

MARIA ÉLIDE CARCANHOLO
OAB/SP 72.374

4. Além disso, o próprio Executado, em outra demanda, de mesmas partes, processo n.º 1020820-72.2016.8.26.0451, **OFERTOU O IMÓVEL DA COMARCA DE SÃO PEDRO, MATRÍCULA 13.505**, conforme se verifica pelos documentos em anexo.

5. Como se não bastasse, anexou até mesmo laudo de avaliação do imóvel, no importe de R$ 343.333,33, o qual segue anexo.

5.1. Desnecessário, portanto, nova tentativa de avaliação, servindo a do próprio Executado.

6. Requer-se, portanto, o envio do bem à hasta pública eletrônica, a fim de satisfazer o crédito, devendo V.Exa. indicar o Leiloeiro de sua confiança.

Termos em que, j. esta aos autos, observadas as formalidades legais e, com os documentos inclusos,

p. deferimento,

Piracicaba, 28 de agosto de 2023.

JOÃO CARLOS CARCANHOLO

OAB/SP 36.760

Rua Dr. Osório De Souza, 257, V. Independência, Piracicaba, SP, (019) 34332669 e 34335475
advocacia.carcanholo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS CARCANHOLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/08/2023 às 16:43 , sob o número WPAA23702701435
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010092-69.2016.8.26.0451 e código nn2mqCAg.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA – ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO NÚMERO 1020820-72.2016.8.26.0451

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

GINO CEZAR BERGAMINI, por sua advogada legalmente constituída, vem, com todo o respeito e admiração, à presença de Vossa Excelência expor e requerer o que segue:

O Executado nesta oportunidade apresenta um laudo de avaliação dos imóveis penhorados feito por um corretor de imóveis credenciado, sendo que para por fim a esta presente demanda judicial, oferece para plena quitação do débito a adjudicação do imóvel de matrícula número 13.505, que é uma chácara na cidade de São Pedro, cujo valor de mercado imobiliário é praticamente o valor do débito judicial atualizado.

Nestes Termos, Pede Deferimento.

Piracicaba, 22 de novembro de 2022.

Dra. Natalia Pedroso de Oliveira - OAB/SP 195.244

e-mail: dra.nataliadeoliveira77@gmail.com

contato: 19-992759832

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATALIA PEDROSO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/11/2022 às 15:45 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020820-72.2016.8.26.0451 e código DF006553.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Mediante solicitação requerida pelo **Sr. Geovani Rodrigues Bergamini**, brasileiro, solteiro, portador da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) Nº 04947903106 – DETRAN-SP, portador da cédula de identidade, RG, Nº 47.130.312-SSP/SP, CPF/MF 396.110.578-22, domiciliado nesta cidade à Rua Cezira Bellini Bigaran, 168, Campestre e endereço para contatos à Rua Maria Tereza Martins, 356, Bairro Jupiá, para fins de avaliação comercial dos imóveis, abaixo listados e descritos, no estado atual em que se encontram atualmente e comparando-se com imóveis de finalidades similares no exercício da Lei deste:

Art.3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Laudo de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Compete ao corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda "OPINAR" quanto a comercialização e ou locação imobiliária.

DOS IMÓVEIS AVALIANDOS:

IMÓVEL 01- Terreno situado na Av. Euclides Figueiredo com duas edificações residenciais independentes e não averbadas à Matricula de Nº 59.394, 1º Registro de Imóveis e Anexos Piracicaba-SP. Finalidade comercial e ou residencial.

ÁREA SUPERFICIAL TOTAL: 250 M²;

1.1 – **Imóvel "a":** casa de número **81**: Área superficial de 125 M², área construída 27,26 M², cadastrado na prefeitura municipal deste município sob o número de CPD 1031223.

DESCRIÇÃO: residência em alvenaria, telhado cerâmico aparente, sala de estar, 1 dormitório, banheiro social, cozinha, área de serviço, quintal. Em péssimo estado de conservação

1.2 – **Imóvel "b":** casa de número **85:** Área superficial de 125 M², área construída, 45 M²

DESCRIÇÃO: residência em alvenaria, laje, telhado cerâmico, sala de estar, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço, quintal com rancho coberto com telha cerâmica. Em péssimo estado de conservação

ACESSO: Com pavimentação asfáltica, iluminação pública , rede de água e esgoto, telefonia, internet, serviços de transportes públicos, comércios em geral, escolas. Localizadas próximo a avenidas, rodovias, terminal de ônibus, facilitando acesso e deslocamento aos principais bairros da cidade.

IMÓVEL 02- Residência de vila, HC2, casa 02

LOCALIZAÇÃO: entrada pela **Rua Riachuelo, Nº 1.523**, Bairro Alto, Piracicaba-SP,

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 01.03.0048.0226.0000

CPD: 6765901

REGISTRO: Matrícula de Nº 47.680, Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba

ÁREA TERRITORIAL: 136,50 M²

ÁREA CONSTRUIDA: 51,50 M2. Área não averbada à Matrícula

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR ROSSONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/08/2022 às 15:46 , sob o número WPA22270226243 8
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-69.2016.8.26.0451 e código EDF066000R.

DESCRIÇÃO: residência em alvenaria, laje, cobertura com telhado cerâmico, sala de estar, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço, quintal. Não possui vaga para veículo. Em bom estado de conservação.

ACESSO: Com pavimentação asfáltica, iluminação pública , rede de água e esgoto, telefonia, internet de fibra ótica, serviços de transportes públicos, próxima a comércios em geral, escolas, faculdades, postos de saúde, hospitais, etc. Localizada próximo a avenidas, rodovias, terminal de ônibus, facilitando acesso e deslocamento aos principais bairros da cidade.

IMÓVEL 03 – CHÁCARA EM ZONA URBANA FORA DA SEDE DO MUNICÍPIO

LOCALIZAÇÃO: Rua 16 (Rua Rio Japurá), Chácara 09 (nove), Quadra "L", Loteamento Vertentes das Águas de São Pedro, São Pedro-SP,

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 3064-8

CPD: 124 / L

REGISTRO: Matrícula de Nº 13.505, Cartório de Registro de Imóveis Da Comarca de São Pedro-SP.

ÁREA TERRITORIAL: 5.000 M²

ÁREA CONSTRUIDA: 252 M2. (Área não averbada à Matrícula)

DESCRIÇÃO:

1- **01 Galpão de alvenaria:** telhado cerâmico aparente, com cozinha e banheiro. Área construída de 120 M².
2- **01 Chalé assobradado**: em madeira com cobertura de telha de fibro-cimento, contendo sala de estar, cozinha, banheiro social, 2 dormitórios. Em péssimo estado de conservação. Área construída de 60 M².
3- **01 Casa térrea**: em alvenaria com laje e cobertura de telhado cerâmico, contendo sala de estar, 2 dormitórios, cozinha, banheiro social, área de serviço coberta. Área construída de 60 M. Necessita pequena reforma.
4- **Área de lazer**: com piscina e campo de futebol em péssimo estado de conservação.
5- **Áreas livres:** com jardim, frutíferas e gramado, com péssimo estado de conservação.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS: O imóvel está localizado a 9 Km de Águas de São Pedro-SP, em região urbana fora da sede municipal com circunvizinhança rural, o acesso é pela Rodovia Geraldo de Barros, que liga Piracicaba a Águas de São Pedro, desta até o início da Rua Rio Japurá percorre-se 2,5 Km por via asfáltica e mais 450 mts por via cascalhada até a chácara em questão. O bairro conta com rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, Internet, linha de transporte público e escolar, coleta de lixo.

CONSIDERAÇÕES

O presente trabalho tem como objetivo apurar o VALOR REAL DE MERCADO PARA FINS DE VENDA aos imóveis descritos. Para determinação do justo, real e atual valor de venda para o imóvel ora avaliado, o técnico valeu-se dos métodos e normas correntes, adotados através do método comparativo, este método define o valor comercial do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta e opiniões de corretores, imobiliárias e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR ROSSONI FREANCHI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/08/2022 às 15:45 , sob o número WPAA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-69.2016.8.26.0451 e código EDO066000R.

PRINCIPAIS RESSALVAS

O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir.

* O relatório em questão segue as correntes do mercado local.

* Os consultor avaliador não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tão pouco dela aufere qualquer vantagem.

* Os honorários profissionais do Corretor não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.

* No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros.

* No melhor conhecimento e crédito do consultor, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

* O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos.

* Para efeito de projeção foi pressuposto a inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, que não os listados no presente relatório.

3- METOLOGIA APLICADA:

A metologia de estudo para o levantamento do valor comercial foi realizado pelo "Método Comparativo" de imóveis localizados nas imediações do mesmo, buscando divulgações via portais de venda de imóveis, nas imobiliárias deste município, deligências pessoais, consultas com vendedores e profissionais do ramo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR ROSSONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2022 às 15:45 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-69.2016.8.26.0451 e código DF066600R.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ANEXO 01

IMÓVEL “a” Casa Nº 81













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATALIA CARLOS e FERNANDO HENRIQUE DE OLIVEIRA em 27/02/2023 às 15:45 , sob o número WPAA23027022262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-62.2016.8.26.0451 e código EDF066000R.

REFERÊNCIAS DE TERRENOS:



Fotos

Imobiliária	Up! Imobiliária
Responsável	Marcos Alberto Morais Matulovic
Telefone	(19) 3301-1100
E-mail	marcosmatulovic@gmail.com

TE0813
Jardim Sonia, Piracicaba SP

Venda	R$ 200.000
m² venda	R$ 800

250.0 m²

Descrição
Terreno à venda no Jardim Sônia, em Piracicaba.

Medindo 5 x 25 m².



Fotos

Imobiliária	Mendes Dutra
Responsável	Frederico Mendes Dutra
Telefone	(19) 9916-03692
E-mail	frederico@mendesdutra.com.br

TE0074
Parque Orlanda I, Piracicaba SP

Venda	R$ 95.000
m² venda	R$ 542

175.0 m²

Descrição
Terreno medindo 7 x 25m plano, em bairro com muitas construções em andamento.



Fotos

Imobiliária	Le Mans Imóveis
Responsável	Fernando Salles - Corretor de im
Telefone	(19) 2533-0371
E-mail	lemansimoveis@gmail.com

TE1036
Santa Terezinha, Piracicaba SP

Venda	R$ 95.000
m² venda	R$ 633

150.0 m²

Descrição
Oportunidade de sair do aluguel !!!

Excelente terreno medindo 6,00 de frente por 25,00 de fundo, totalmente plano, fechado de todos os lados.



Fotos

Imobiliária	Ricardo Lima Consultoria Imobiliária
Responsável	Dionisio
Telefone	(19) 3436-0700
E-mail	diretoria@ricardolimaconsultoria.com.

TE0563
Santa Terezinha, Piracicaba SP

Venda	R$ 175.000
m² venda	R$ 724
IPTU mensal	R$ 900

241.68 m²

Descrição
LINDO TERRENO DE 9 X 26,77 = 241,68 M² EXCELENTE LOCALIZAÇÃO. SANTA TEREZINHA. Ver menos

Valor comercial de terrenos	Metragem Quadrada (M²)	R$ / M²
Terreno 01	250	800
Terreno 02	175	542
Terreno 03	150	633
Terreno 04	241,68	724
X	X	- - -
MÉDIA	X	R$ 674,75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR JOSE DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-69.2016.8.26.0451 e código 1FO066OR.

REFERÊNCIAS DE CASAS

REFERÊNCIA 01



Fotos

Imobiliária Up! Imobiliária
Responsável Marcos Alberto Morais Matulovic
Telefone (19) 3301-1100
E-mail marcosmatulovic@gmail.com

CA0685
Santa Terezinha, Piracicaba SP

Venda	R$ 200.000
m² venda	R$ 1.351

148.0 m² | Vagas: 2 | Quartos: 2

CA0685
Santa Terezinha, Piracicaba SP

Venda	R$ 200.000
m² venda	R$ 1.351

148.0 m² | Vagas: 2 | Quartos: 2

Descrição
Imóvel à venda no Pq. Piracicaba, com boa Localização e fácil acesso às principais Avenidas da região, Bairro formado com diversos Comércios.

Com 02 Dormitórios em Laje, Teto de madeira, Sala, Cozinha ampla e toda revestida, Banheiro, Lavanderia, Corredor lateral,
Garagem e Quintal









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR ARAUJO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-69.2016.8.26.0451 e código EF066000R.









REFERÊNCIA 02



Fotos

Imobiliária Responsável: Atual Negócios Imobiliários — Marlene Cunha

CA0500
Santa Terezinha, Piracicaba SP

Venda	R$ 200.000
m² venda	R$ 2.000

100.0 m² · Vaga: 1 · Quartos: 3 · Banheiro: 1 · Suites: 0

CA0500
Santa Terezinha, Piracicaba SP

Venda	R$ 200.000
m² venda	R$ 2.000

100.0 m² · Vaga: 1 · Quartos: 3 · Banheiro: 1 · Suites: 0

Descrição
casa de frente com 01 dormitório, sala, banheiro social , cozinha e garagem para 01 carro, a cadsa dos fundos tem 02 dormitórios, 1 cozinha Ver menos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIA CARLOS DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-69.2016.8.26.0451 e código EF066000R.













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATALIA CARLOS SOARES DE LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:45 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-69.2016.8.26.0451 e código DF066600R.





REFERÊNCIA 03



Fotos

Imobiliária Claudio Bortoletto Imóveis
Responsável Isabelle
Telefone (19) 3447-7200
E-mail fred.diretoria@claudiobortoletto.com.b

CA0649
Santa Terezinha, Piracicaba SP

Venda	R$ 190.000
m² venda	R$ 1.266

150.0 m² | Quartos: 4 | Banheiros: 3 | Suíte: 1

CA0649
Santa Terezinha, Piracicaba SP

Venda	R$ 190.000
m² venda	R$ 1.266

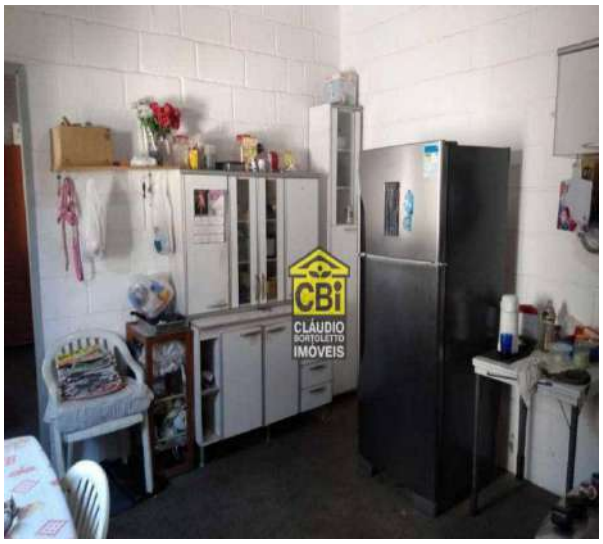
150.0 m² | Quartos: 4 | Banheiros: 3 | Suíte: 1

Descrição
2 Casas no mesmo terreno,
Casa esquerda: 90 m², 1 vaga de garagem coberta, sala, cozinha, w/c social, 2 dormitórios.
Casa direita: 60 m², com sala, w/c social, lavanderia coberta, cozinha, 1 escritório, 2 dormitórios sendo 1 suíte, 2 vagas de garagem descobertas. Ver menos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR CARLOS GOMES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:45 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-62.2016.8.26.0451 e código EF066000R.









REFERÊNCIA 04



Fotos

Imobiliária	Palace Imobiliária Ltda
Responsável	Eliana
Telefone	19995476877
E-mail	jmb111720@gmail.com

CA1515

Santa Terezinha, Piracicaba SP

Venda	R$ 185.000
m² venda	R$ 2.055

90.0 m² | Vagas: 2 | Quartos: 2 | Banheiro: 1 | Suítes: 0

Imobiliária	Palace Imobiliária Ltda
Responsável	Eliana
Telefone	19995476877
E-mail	jmb111720@gmail.com

CA1515

Santa Terezinha, Piracicaba SP

Venda	R$ 185.000
m² venda	R$ 2.055

90.0 m² | Vagas: 2 | Quartos: 2 | Banheiro: 1 | Suítes: 0

Descrição

O imovel possui 2 dormitorios, sendo que um deles com ar condicionado, sala, cozinha, banheiro social, lavanderia, garagem para 2 veículos, quintal amplo contendo 01 dormitório com banheiro, entrada independente. Próximo de escolas, creches, comércio e ônibus. Ver menos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR ARAUJO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-69.2016.8.26.0451 e código EF066000R.









AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ANEXO 01

IMÓVEL “b” Casa Nº 85

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR ARELLI DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPAA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-69.2016.8.26.0451 e código DF066600R.













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDILENE DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-62.2016.8.26.0451 e código EF066000R.





AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL 01 - Av. Euclides Figueiredo com duas edificações residenciais independentes e não averbadas à Matricula de Nº 59.394, 1º Registro de Imóveis e Anexos Piracicaba-SP. Finalidade comercial e ou residencial.

Observação- Devido ao péssimo estado dos imóveis atribuiu-se ao valor da construção o valor de R$ 700,00/M² e ao terreno com finalidade comercial e residencial o valor de R$ 674,75 / M², portanto chega-se ao valor total abaixo descrito.

<u>IMÓVEL 'a" de Nº 81</u> – Valor total de R$ 109.582,00 (Cento e Nove Mil Quinhentos e Oitenta e Dois Reais)

<u>IMÓVEL "b" de Nº 85</u>- Valor total de R$ 122.000,00 (Cento e Vinte e Dois Mil Reais)

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL 02

ANEXO 02

IMÓVEL 02- Residência de vila, HC2, casa 02

LOCALIZAÇÃO: entrada pela Rua Riachuelo, Nº 1.523, Bairro Alto, Piracicaba-SP,



Frente



Viela de acesso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR CARLOS SOFFENER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-69.2016.8.26.0451 e código DF066600R.



Sala



Dormitório 01



Dormitório 02



Sala de Jantar



Banheiro social



Cozinha



Área de serviço / Quintal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR ARAUJO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:45 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-69.2016.8.26.0451 e código DF066000R.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL 02

ANEXO 02

Amostra 01



Fotos

Imobiliária	Casa & Cia Imobiliária
Responsável	Renan
Telefone	1934220558
E-mail	adilson@casaeciaimobiliaria.com.br

CA0112
Alto, Piracicaba SP

Venda	R$ 165.000
m² venda	R$ 3.953
IPTU anual	R$ 498

41.73 m² | Quartos: 2 | Banheiro: 1 | Suítes: 0

CA0112
Alto, Piracicaba SP

Venda	R$ 165.000
m² venda	R$ 3.953
IPTU anual	R$ 498

41.73 m² | Quartos: 2 | Banheiro: 1 | Suítes: 0

Descrição
Casa de Vila com 2 dormitórios, sala, banheiro social com gabinete, cozinha planejada e área de serviço com armário. Próximo ao Pão de Açúcar Ver menos

Detalhes

Área total	50.4
Área const./ util	41.73
Sala de estar	1
Banheiro(s)	1
Quarto(s)	2





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR JOSE DA SILVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-62.2016.8.26.0451 e código EB066000R.













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATALIA ARRUDA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-62.2016.8.26.0451 e código DF066OOR.

AMOSTRA 02



Fotos

Imobiliária	Duo Imóveis
Responsável	Sueli Voltani Corretora de Imóvei
Telefone	(19) 2533-3333
E-mail	hamilton@duoimoveis.com.br

CA4278
Alto, Piracicaba SP

Venda	R$ 200.000
m² venda	R$ 2.648

75.52 m² | Quartos: 2 | Banheiro: 1 | Suítes: 0

21 Cod. CA4278

Fotos

Imobiliária Duo Imóveis
Responsável Sueli Voltani Corretora de Imóve
Telefone (19) 2533-3333
E-mail hamilton@duoimoveis.com.br

CA4278
Alto, Piracicaba SP

Venda R$ 200.000
m² venda R$ 2.648

75.52 m² | Quartos: 2 | Banheiro: 1 | Suítes: 0

Descrição
Casa à venda em Piracicaba, localizada no bairro Alto - Casa de Vila - Térrea
100m² de terreno e 50m² de construção
Dois dormitórios, sala, cozinha com gabinete e quintal
Aceita financiamento e FGTS Ver menos









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR ARELLO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPAA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-62.2016.8.26.0451 e código EF066000R.





AMOSTRA 03



Fotos

Imobiliária	Imobiliária Modelo
Responsável	Neuzeli
Telefone	(19) 3422-6954
E-mail	adm.autoescolamodelo@gmail.com

CA3346
Alto, Piracicaba SP

Venda	R$ 170.000
Locação	R$ 800
m² venda	R$ 3.035
m² locação	R$ 14
Pact. de locação	R$ 800

CA3346
Alto, Piracicaba SP

Venda	R$ 170.000
Locação	R$ 800
m² venda	R$ 3.035
m² locação	R$ 14
Pact. de locação	R$ 800

56.0 m² | Quartos: 2 | Banheiro: 1 | Suítes: 0

Descrição
Localizada no Bairro Alto em Piracicaba, próximo a escolas, Santa Casa, a 2 minutos do centro de Piracicaba.
Casa de vila com varanda, sala, 2 dormitórios, 1 banheiro , cozinha e pequeno quintal.
Agende já sua visita !!!!!! Ver menos





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR ARTHUR DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020892-69.2016.8.26.0451 e código EB066000R.






AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL 02:

IMÓVEL	M²	R$ / M²
IMÓVEL 02 (AVALIANDO)	51,50	- - -
AMOSTRA 01	41,79	3.953
AMOSTRA 02	76,52	2.648
AMOSTRA 03	56,00	3.035
TOTAL	MÉDIA	3.212

AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL 02: Residência de vila, HC2, casa 02

LOCALIZAÇÃO: entrada pela Rua Riachuelo, Nº 1.523, Bairro Alto, Piracicaba-SP,

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO: R$ 165.418,00 (Cento e Sessenta e Cinco Mil Quatrocentos e Dezoito Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR ARELLO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/08/2022 às 15:45 , sob o número WPAA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-62.2016.8.26.0451 e código 1D066000R.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL 03

ANEXO 03

LOCALIZAÇÃO: Chácara, Rua 16 (Rua Rio Japurá), Chácara 09 (nove), Quadra "L", Loteamento Vertentes das Águas de São Pedro, São Pedro-SP,
INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 3064-8



Entrada



Vista da entrada



Galpão



Galpão e lateral do Chalé a esquerda



Cozinha – galpão



Galpão (fundos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR CARLOS GOMES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:45 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-62.2016.8.26.0451 e código DF066600R.



Chalé (frente)



Chalé (interior)



Chalé (interior)



Chalé (banheiro)



Chalé (dormitório 01)



Chalé (dormitório 02)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDILENE DE SOUZA ARRUDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-62.2016.8.26.0451 e código 1F0660R.



Casa



Sala



Sala



Cozinha



Dormitório 01



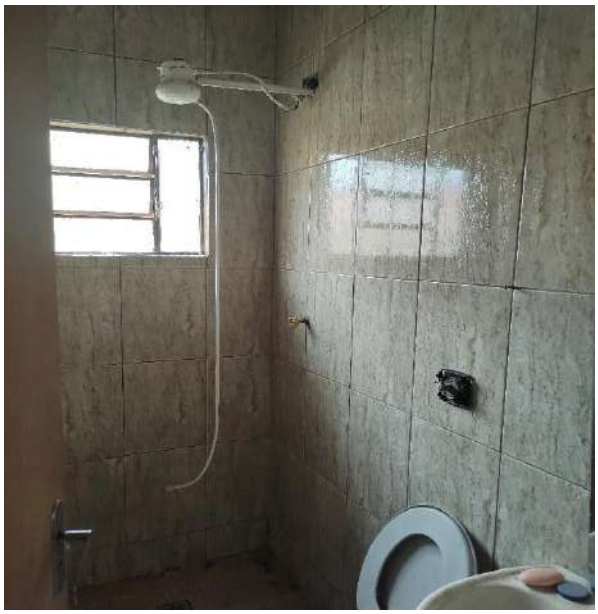
Dormitório 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATALIA CARLOS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22270226243 8
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-69.2016.8.26.0451 e código EF0660R.





Área de serviço



Banheiro social



Vista para os fundos





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR SOARES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-62.2016.8.26.0451 e código DF066001R.



Piscina

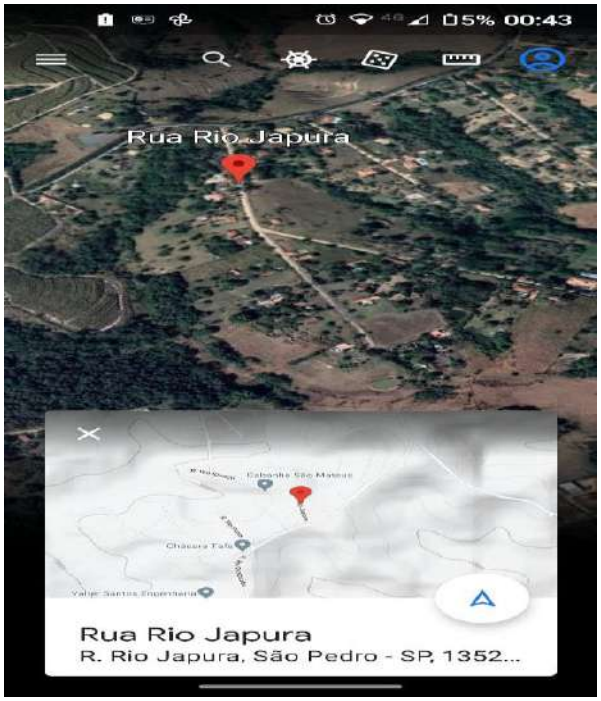


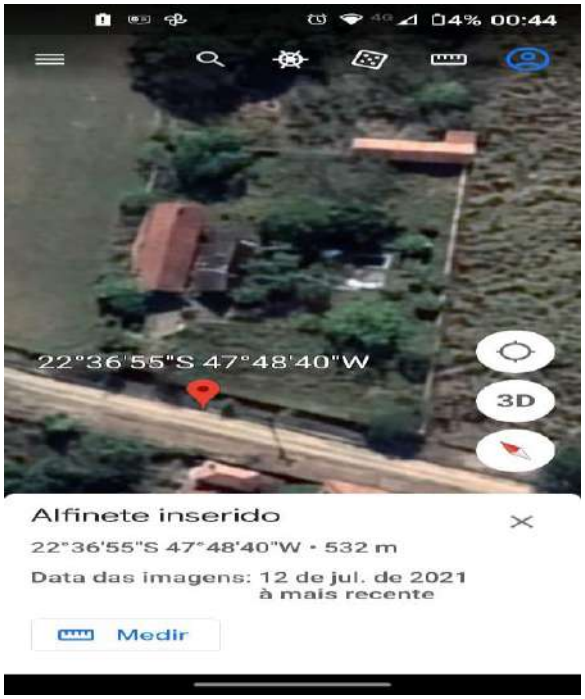
Campo de futebol





rua de acesso





Localização

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR DOS SANTOS FREITAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-62.2016.8.26.0451 e código DF006600.

Amostra 01



Fotos

Imobiliária	RE/MAX PORTAL IMOVEIS
Responsável	Luiz Alfredo Rodrigues
Telefone	19981818611
E-mail	ritacassia@remax.com.br

CH0020

Vertentes das Águas, São Pedro SP

Venda	R$ 880.000
m² venda	R$ 84
IPTU anual	R$ 1.866

10445.6 m² | Vagas: 6 | Quartos: 3 | Banheiro: 1

m² venda	R$ 84
IPTU anual	R$ 1.866

10445.6 m² | Vagas: 6 | Quartos: 3 | Banheiro: 1 | Suíte: 1

Descrição

Linda Chácara para quem busca conforto e tranquilidade no interior com 3 dormitórios sendo 1 com suíte, todos com armários embutidos, banheiro social, sala com 2 ambientes, cozinha, varanda, lavanderia, churrasqueira, campo de futebol, pomar, poço artesiano com caixa d água para 5 mil litros, linda lagoa ao fundo, nessa excelente chácara água não será um problema.
Edicula no fundo com 2 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros sociais, quarto de despejo e varanda.
Estuda-se PERMUTA por casa térrea ou terreno(s) em condominio de Piracicaba, ou apartamento em Piracicaba também!!! Ver





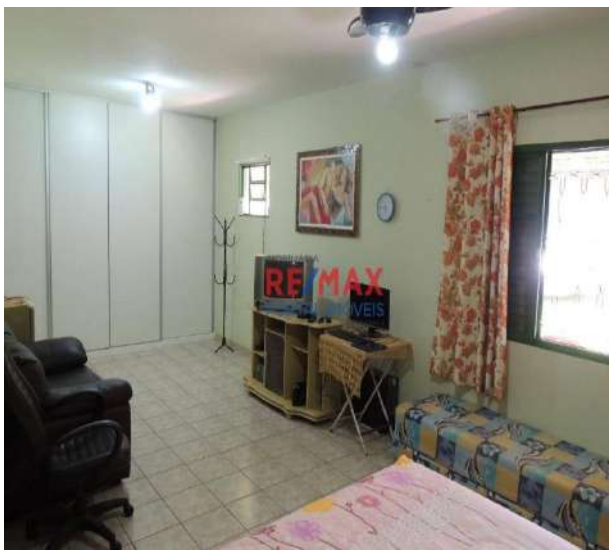
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR ARAUJO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-62.2016.8.26.0451 e código 1F0660.













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-69.2016.8.26.0451 e código 1F0660.













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR ARTHUR DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-69.2016.8.26.0451 e código DF0660DR.

Amostra 02



Fotos

Imobiliária **ADJA IMOBILIÁRIA E ADMINISTRAÇÃ**
Responsável **Adja Maria de Lima Costa**
Telefone **984435256**
E-mail **adjalima@hotmail.com**

CH0005
Vertentes das Águas, São Pedro SP

Venda	R$ 477.000
m² venda	R$ 86
IPTU mensal	R$ 680

5546.0 m² | Quartos: 3 | Banheiro: 1 | Suíte: 1

CH0005
Vertentes das Águas, São Pedro SP

Venda	R$ 477.000
m² venda	R$ 86
IPTU mensal	R$ 680

5546.0 m² | Quartos: 3 | Banheiro: 1 | Suíte: 1

Descrição
Se está a procura de um lugar para relaxar junto à família, essa chácara é o lugar certo.

O lugar conta com 5546 m² e 150 m² de área construída, sendo gramada e cercada. Na casa, o morador pode contar com toda comodidade necessária tendo: 3 dormitórios, 1 suíte, sala e cozinha. Ainda, o morador pode contar com um lago admirável.
Fica há 20 minutos do centro. Ver menos

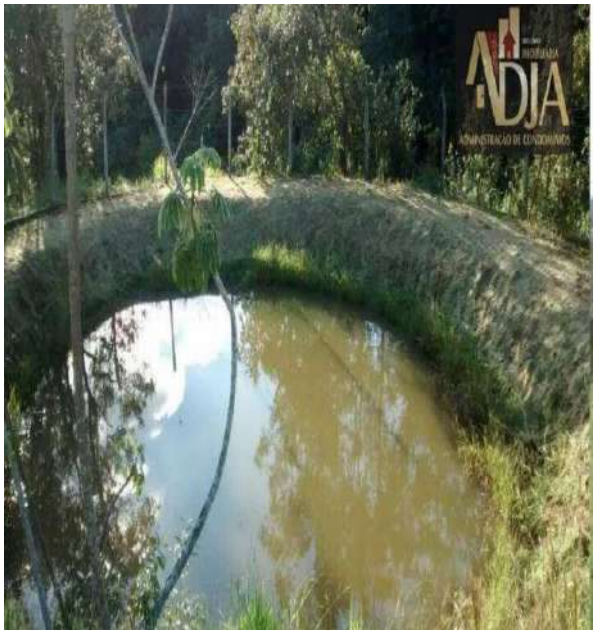








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR ARRUDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-62.2016.8.26.0451 e código EF0660OR.





Amostra 03



Fotos

Imobiliária Imobiliária Menegalli
Responsável Almir Menegalli creci:135.583
Telefone (19) 9978-17899
E-mail ronaldo@imobiliariamenegalli.com.br

CH0068
Vertentes das Águas, São Pedro SP

Venda	R$ 450.000
m² venda	R$ 36

12347.0 m² | Quartos: 2 | Banheiro: 1 | Suítes: 0

Descrição
Chácara Vertentes das Águas - São Pedro - A 4km da Rodovia... Ver mais

CH0068
Vertentes das Águas, São Pedro SP

Venda	R$ 450.000
m² venda	R$ 36

12347.0 m² | Quartos: 2 | Banheiro: 1 | Suítes: 0

Descrição
Chácara Vertentes das Águas - São Pedro - A 4km da Rodovia
Terreno 12.347m², sendo a chácara com dois terrenos, área de construção 179,00 m², contendo 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, área gourmet com churrasqueira, toda avarandada, galinheiro, pomar, poço e etc...
Estuda proposta.
Estuda troca com casa até o valor em Piracicaba, nos bairros Alto, São Dimas e Alemães.
Fica a 500 mts do asfalto. Ver menos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR ARLINDO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-62.2016.8.26.0451 e código 1F0660.













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATALIA CARLOS DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-62.2016.8.26.0451 e código EF066DR.













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/06/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020820-69.2016.8.26.0451 e código 1D0660DR.

AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL 03:

IMÓVEL	M²	R$ / M²
IMÓVEL 03 (AVALIANDO)	5.000	- - - - -
AMOSTRA 01	10.445,6	84,0
AMOSTRA 02	5.446	86,0
AMOSTRA 03	12.367	36,0
X X X	MÉDIA	R$ 68,66

AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL 03: Rua 16, Quadra "L", Chácara 09

LOCALIZAÇÃO: Vertentes das Águas, São Pedro-SP,

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO: R$ 343.333,33 (Trezentos e Quarenta e Três Mil Trezentos e Trinta e Três Reais e Trinta e Três Centavos)

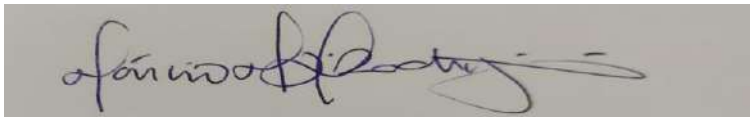
QUADRO RESUMO DE AVALIAÇÃO FINAL:

AV. EUCLIDES FIGUEIREDO, 85	R$ 122.000,00
AV. EUCLIDES FIGUEIREDO, 81	R$ 109.582,00
RUA RIACHUELO, 1523, Casa 02	R$ 165.418,00
Chácara 09, Rua 16 (Rua Rio Japurá) Quadra "L"	R$ 343.333,33

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicos, exame de documentos, documentações específicas dos imóveis, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu Márcio Martins Rodrigues, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 64.773, certifico que este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.
Termos em que firmo o presente,

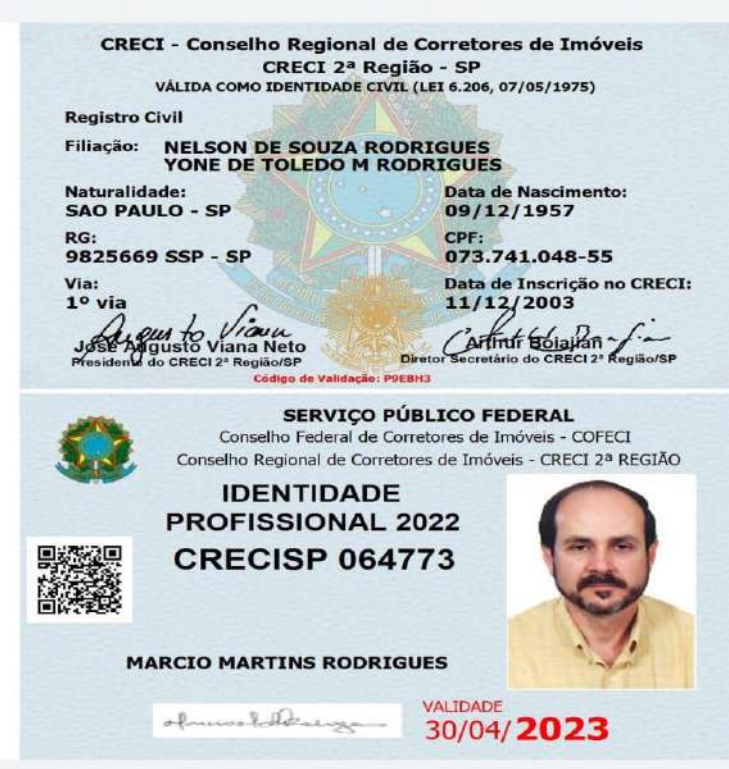
Piracicaba, 22 de Setembro de 2.022



Márcio Martins Rodrigues – CRECI – 64.773-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR ANTONIO CARLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 15:46 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-69.2016.8.26.0451 e código DF0660DR.

ANEXOS



CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

Filiação: NELSON DE SOUZA RODRIGUES
YONE DE TOLEDO M RODRIGUES

Naturalidade: SAO PAULO - SP
Data de Nascimento: 09/12/1957

RG: 9825669 SSP - SP
CPF: 073.741.048-55

Via: 1º via
Data de Inscrição no CRECI: 11/12/2003

José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Arthur Boiajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: P9EBH3

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE PROFISSIONAL 2022
CRECISP 064773

MARCIO MARTINS RODRIGUES

VALIDADE 30/04/2023



CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

CURSOBETA

Este certificado declara que
MARCIO MARTINS RODRIGUES
completou com êxito o curso de **Formação de Assistentes Técnicos Judiciais** promovido por esta instituição de ensino com a carga horária de 10 (dez) horas.
Data de Início: 19/10/2021
Data de Conclusão: 14/02/2022
ID do certificado: 620a9205ebfbd1602789593
CPF: 073.741.048-55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR CARLOS GOMES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/06/2022 às 15:45 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-62.2016.8.26.0451 e código KDF06600.



CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Este certificado declara que

MARCIO MARTINS RODRIGUES

completou com êxito o curso de **Formação de Peritos Judiciais** promovido por esta instituição de ensino com a carga horária de 30 (trinta) horas.

Data de Início: 19/10/2021
Data de Conclusão: 13/02/2022
ID do certificado: 620944bf209011602789594
CPF: 073.741.048-55

CURSOBETA



CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Este certificado declara que

MARCIO MARTINS RODRIGUES

completou com êxito o curso de **Perícia Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis** promovido por esta instituição de ensino com a carga horária de 30 (trinta) horas.

Data de Início: 19/10/2021
Data de Conclusão: 21/11/2021
ID do certificado: 6199eda90a31b1602789595
CPF: 073.741.048-55

CURSOBETA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDILENE DE SOUZA PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 15:45 , sob o número WPA22702262438
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020920-69.2016.8.26.0451 e código EF0660DR.