

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

• Solicitante

Nome: **José Roberto Vaz** CPF nº: **533.875.548-34** RG nº: **6022974**
Endereço: **Rua Santa Cruz nº976, Santa Libânia**
Município/Estado: **Bragança Paulista/SP CEP: 12.904-001**
Telefone-Fax: **(11) 97216-7491**

• Objetivo da avaliação

Determinação de valor venal de mercado para venda e locação.

• Pressuposto ressalvas e fatores limitantes.

O imóvel avaliando foi vistoriado somente externamente no dia 13/03/2020, portanto, foi usado como base de cálculo o acabamento interno descrito pelo solicitante.

Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas pelo solicitante.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado.

• Imóvel avaliando

Tipo do imóvel: **Residência Unifamiliar**
Documento: **Matrícula n. 23.247**
Endereço: **Rua Romeu Casagrande, nº 277, Recanto Elisabeth**
Município/Estado: **Bragança Paulista-SP CEP: 12.903-360**

Área do terreno: 270,00 m²

Área construída: 100,00 m²

O terreno do imóvel avaliando apresenta topografia a clive com platô nivelando a casa. Com os limites e confrontações seguintes: **FRENTE**: para a Rua Romeu Casagrande, medindo 10,00 metros. **FUNDOS**: com o lote 34, medindo 10,00 metros. **LADO DIREITO e LADO ESQUERDO** medindo 27,00 metros:

O imóvel avaliando é dividido em 1 quarto, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

• Base de cálculo estimada

Tendo em vista a análise de mercado da região o valor do terreno é na faixa de R\$480,00 o m².

Avaliando o padrão construtivo o ano e conservação do imóvel pode-se calcular na faixa de R\$900,00 o m² de construção.

• Resultado da Avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente laudo, é atribuído ao imóvel em questão, em números aproximado o valor de:

Para venda:

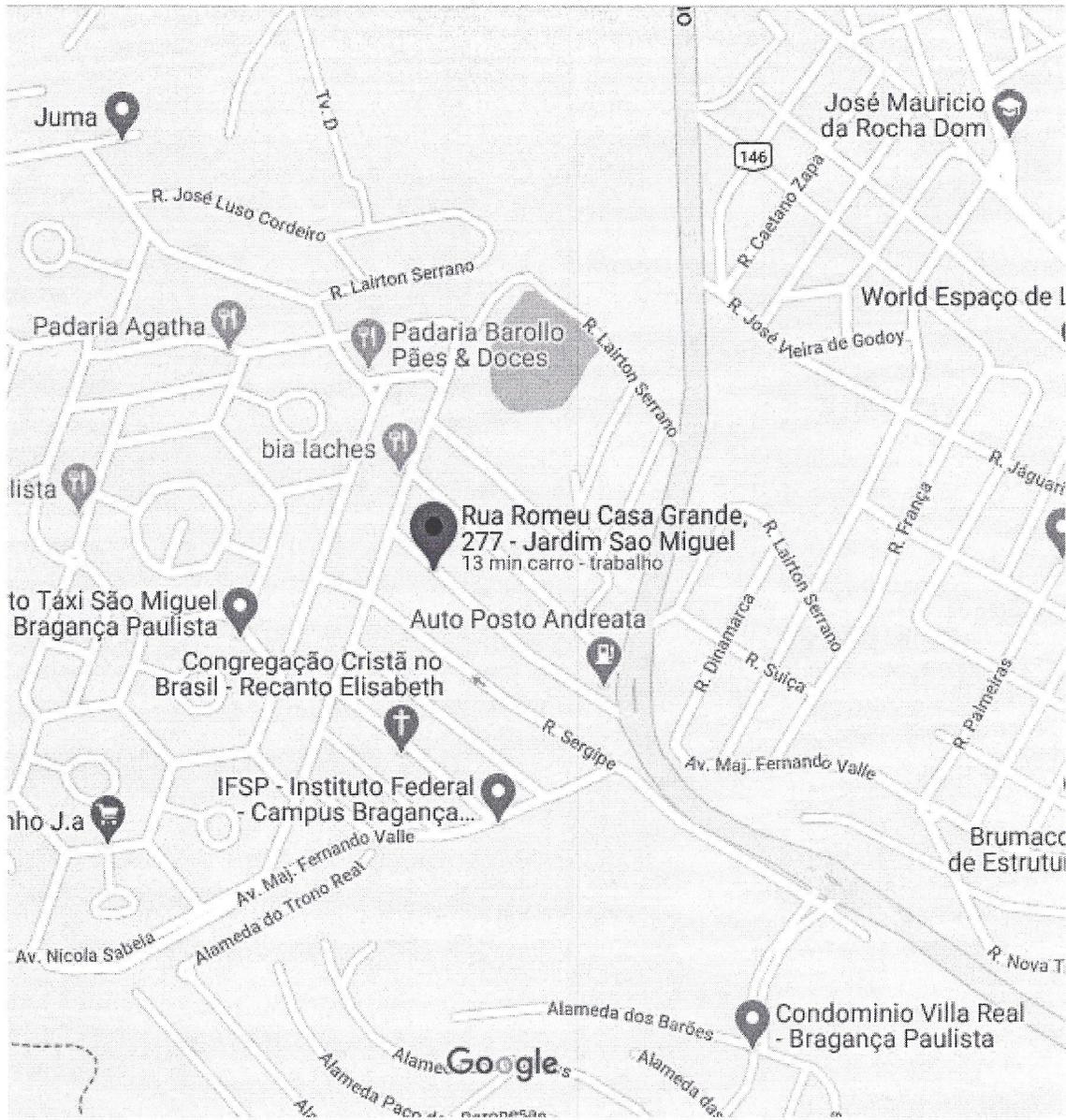
R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)

Para Locação:

R\$ 700,00 (setecentos reais) mensais.

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.


BRUNO FARIA BUENO
CRECI. 123.147





LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

- Solicitante

Nome: **José Roberto Vaz** CPF nº: **533.875.548-34** RG nº: **6022974**

Endereço: **Rua Santa Cruz nº 976, Santa Libânia**

Município/Estado: **Bragança Paulista/SP CEP: 12904-001**

Telefone - Fax: **(11) 97216-7491**

- Objetivo da Avaliação

Determinação de valor venal de mercado para venda e locação

- Pressuposto ressalvas e fatores limitantes

O imóvel avaliado foi vistoriado somente no lado externo no dia 19/12/2020 foi usado como base de cálculo o acabamento interno descrito pelo solicitante.

Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o mesmo, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações fornecidas pelo solicitante.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentadas. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado.

Imóvel em Avaliação

Tipo de imóvel: **Residência Unifamiliar**

Documento: **Matrícula n. 23.247**

Endereço: Rua Romeu Casa Grande, nº 277, Recanto Elisabeth

Município/Estado: Bragança Paulista - SP

CEP: 12903-360

Área do terreno: 270,00 m²

Área construída: 100,00 m²

O terreno do imóvel em avaliação apresenta topografia aplaneada com platô nivelando a casa. Com os limites e confrontações seguintes: **FRENTE**: para a Rua Romeu Casa Grande, medindo 10,00 metros. **FUNDOS**: com o lote 34, medindo 10,00 metros. **LADO DIREITO** e **LADO ESQUERDO** medindo 27,00 metros:

O imóvel em questão é dividido em 1 quarto, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

- Base de cálculo estimada

Tendo em vista a análise de mercado da região, o valor do terreno é na faixa de R\$ 480,00 o m².

Avaliando o padrão construtivo o ano e conservação do imóvel pode-se calcular na faixa de 900,00 o m² de construção.

Resultado da Avaliação

Findo os trabalhos de Avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente laudo, é atribuído ao imóvel em questão, em números aproximado o valor de:

Para venda:

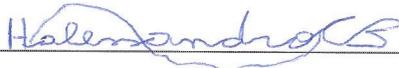
R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)

Para Locação:

R\$ 700,00 (setecentos reais)

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Herbert Alessandro de Carvalho Bastos



Crecisp: 127831

CÓD. MONTAGEM	INSCRIÇÃO CADASTRAL 1.03.06.25.0006.0625.00.00	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 50	
PARA USO DOS CORREIOS		NOTIFICAÇÃO	
<input type="checkbox"/> MUDOU-SE	<input type="checkbox"/> FALECIDO	Fica o proprietário do imóvel abaixo descrito, notificado do lançamento do imposto predial e territorial Urbano e Taxa para o exercício de 2020.	
<input type="checkbox"/> DESCONHECIDO	<input type="checkbox"/> AUSENTE	INSCRIÇÃO DO IMÓVEL 1.03.06.25.0006.0625.00.00	CÓD. IMÓVEL 80693
<input type="checkbox"/> RECUSADO	<input type="checkbox"/> NÃO PROCURADO	QUADRA 00028	LOTE 00006
<input type="checkbox"/> ENDEREÇO INSUFICIENTE	<input type="checkbox"/> INFORMAÇÃO ESCRITA PELO SÍNDICO OU PORTEIRO	PROPRIETÁRIO JOSE ROBERTO VAZ E ONDINA DE SOUZA VAZ	
<input type="checkbox"/> NÃO EXISTE Nº INDICADO	<input type="checkbox"/>	COMPROMISSÁRIO	
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS		ENDEREÇO DE ENTREGA RUA ROMEU CASAGRANDE, 277 RECANTO ELIZABETH	
		CIDADE Bragança Paulista	Estado SP
		CEP 12903360	
		_____ ASSINATURA	

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 50 - CEP 12.914-000 - www.braganca.sp.gov.br FONE: (11) 4034-7100 CÓDIGO DO MUNICÍPIO N225			
EXERCÍCIO 2020	FATO GERADOR 01/2020	INSCRIÇÃO DO IMÓVEL 1.03.06.25.0006.0625.00.00	CÓDIGO DO IMÓVEL 80693
PROPRIETÁRIO JOSE ROBERTO VAZ E ONDINA DE SOUZA VAZ			
COMPROMISSÁRIO			
ENDEREÇO PARA ENTREGA RUA ROMEU CASAGRANDE, 277 RECANTO ELIZABETH			
NOTIFICAÇÃO			
<p>Não atualizar os dados do IPTU é infração passível de autuação (art. 17 da Lei 1999/1984). Atualize seu cadastro. Central de Atendimento Agiliza: Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 - Centro Não compre imóveis em loteamentos irregulares ou clandestinos. Consulte sempre a Prefeitura do Município e Cartório de Registro de Imóveis! Comercializar lotes irregulares é crime (Art. 37 e 50 da Lei Federal 6.766/79). Imóvel legal tem Matrícula individual.</p>			
MATRÍCULA (cartório de registro de imóveis) M-23.247		Caso o campo acima (matrícula) esteja em branco ou incorreto, é necessário comparecer à prefeitura munido da matrícula ou escritura registrada do imóvel.	
Valores atualizados para 2020 de acordo com índice de IPCA: 2,89%			

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IPTU 2020					
LOCAL DO IMÓVEL RUA ROMEU CASAGRANDE, 277 , RECANTO ELIZABETH, Bragança Paulista - 12903360				QUADRA 00028	LOTE 00006
CÓDIGO DO IMÓVEL 80693	MATRÍCULA M-23.247	INSCRIÇÃO CADASTRAL 1.03.06.25.0006.0625.00.00		TESTADA 10,00	
ÁREA DO TERRENO 270,00	VALOR m² TERRENO 43.01	VALOR VENAL TERRENO 11.612,70	VALOR VENAL EDIFICAÇÕES 53.436,54	VALOR VENAL TOTAL 65.049,24	
VALOR ANUAL DO IMPOSTO 0,00	VALOR ANUAL DA TAXA 162,90	VALOR TOTAL ANUAL 162,90	Nº DE PARCELAS 3	VALOR POR PARCELA 54,30	
TIPO DA CONSTRUÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR m² (R\$)	TIPO DA CONSTRUÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR m² (R\$)
Telheiro	8	125.24			
Residencia	49.01	886.9			
Garag., Edic., Area	43	208.55			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO PEREIRA DE LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 25/02/2021 às 16:08. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000784-39.2021.8.26.0099 e código 7702190.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

Solicitante: José Roberto Vaz, brasileiro, inscrito no CPF 533.875.548-34, portador da cédula de identidade sob RG. 6022974, domiciliado à Rua Santa Cruz, 976, Santa Libânia, Bragança Paulista-CEP. 12.904-001.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO:

RUA ROMEU CASAGRANDE, 277, RECANTO ELISABETH, BRAGANÇA PAULISTA-SP. CEP. 1203-360.

MATRÍCULA: 23.247 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA.

Trata-se de uma residência unifamiliar, construída em terreno de topografia aclave com platô com 10,00 mts de frente, 10,00 mts de fundos, e 27,00 dos lados, em zona residencial, constituído de 01 dormitório, sala, cozinha, banheiro, área de serviço. O imóvel se encontra em estado regular de conservação. Metragem construída: 100 m². Metragem do terreno: 270m².

LOCALIZAÇÃO: O imóvel objeto deste parecer técnico de avaliação de mercado está situado em bairro periférico, em rua pavimentada, com infraestrutura urbana como água, luz, esgoto, coleta de lixo e telefonia, próximo escola pública, posto de saúde, comércio e serviços em geral, há cerca de 10 minutos do centro da cidade, completamente inserido no perímetro urbano.

PARECER DE AVALIAÇÃO: Considerando-se as características do imóvel no estado em que se encontra, comparativamente a outros similares da região pode-se opinar por avaliá-lo em **R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais)** para ser efetivamente vendido, e, para locação em **R\$ 800,00 (oitocentos reais)**, nesta data.

Bragança Paulista, 10 de Fevereiro de 2021



Paulo Gustavo Palombo Luiz de Souza -OAB/SP 130933 – CRECI/SP 107.259



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
FORO DE BRAGANÇA PAULISTA
3ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Jardim América - CEP 12902-000, Fone: (11) 3404-5864, Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca3cv@tjssp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0000784-39.2021.8.26.0099**
 Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Alienação Judicial**
 Requerente: **José Roberto Vaz**
 Requerido: **Ondina de Souza Vaz**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Gonçalves Souza**

A executada foi intimada na pessoa de suas advogadas a se manifestar acerca das avaliações relativas ao imóvel que se pretende alienar judicialmente, tendo deixado transcorrer "*in albis*" o prazo.

Considerando a anuência tácita da executada quanto aos valores apresentados, homologo a avaliação fixando o valor estimado do imóvel em R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais).

Converto o presente incidente e cumprimento de sentença. Procedam-se as devidas anotações.

Prossiga-se com alienação em hasta pública.

Nomeio Cezar Augusto Badolato Silva, JUCESP nº 602 para realizar a venda do bem penhorado nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede internet www.lut.com.br, ferramenta devidamente habilitada perante o E. TJSP.

Serão designadas duas datas, uma para início da 1ª hasta pública e outra para o 2º pregão. O gestor agendará, oportunamente. Nos termos do artigo 33 do Provimento CSM nº 1625/2009, que disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo artigo 882 do CPC, no primeiro dia após a publicação do edital serão captados lances a partir do valor da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação os 3 dias seguintes ao início da 1ª hasta, seguir-se-á sem interrupção o 2º pregão que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará na data marcada. No 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado. Os interessados deverão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
FORO DE BRAGANÇA PAULISTA
3ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Jardim América - CEP 12902-000, Fone: (11) 3404-5864, Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca3cv@tjssp.jus.br

cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento.

Pela imprensa oficial, ficam as partes intimadas das datas, locais e formas de realização do leilão, desde que o executado tenha procurador constituído nos autos, do seguinte bem: Residência situada na Rua Romeu Casa Grande, 277, Jardim São Miguel, nesta cidade, matrícula 23.247. Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor, a ser depositado diretamente na conta indicada pelo leiloeiro. Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da "LUT LEILÕES", devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópias dos autos e de fotografia do bem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

Incumbirá ao leiloeiro: I - publicar o edital, anunciando a alienação; II - realizar o leilão onde se encontrem os bens ou no lugar designado pelo juiz; III - expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias; IV - receber e depositar, dentro de 1 (um) dia, à ordem do juiz, o produto da alienação; V - prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito. (CP, art. 884)

Incumbirá a parte credora cientificar da alienação judicial, com pelo menos 5 dias de antecedência: I - o executado, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo (se não tiver advogado constituído nos autos); II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
FORO DE BRAGANÇA PAULISTA
3ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Jardim América - CEP 12902-000, Fone: (11) 3404-5864, Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca3cv@tjssp.jus.br

não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado (CPC, art. 889).

Se a executada for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Deverá o Escrevente atualizar o valor do bem.

Int.

Bragança Paulista, 09 de agosto de 2021.

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



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA PAULISTA

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Requerente:

Protocolo: 46081/2022

Data Protocolo: 24/05/2022

Certifico e dou fé que o imóvel abaixo descrito:

Endereço: RUA ROMEU CASAGRANDE, Nº277

Bairro: RECANTO ELIZABETH

Lote: 00006 Quadra: 00028 Área Terreno: 270,00m² Área 100,01m²

Lançado em nome de: JOSE ROBERTO VAZ

Compromissário: ONDINA DE SOUZA VAZ

Inscrição Cadastral do Imóvel: 1.03.06.25.0006.0625.00.00

Código do Imóvel: 80693

NADA DEVE aos cofres municipais com referência ao IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO, CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA e TAXAS.

A expedição desta CERTIDÃO NEGATIVA não impede a cobrança de crédito anterior que seja posterior ao apurado NESTA (art. 1 parágrafo 3 do C.T.M.).

Emitida às 13:09:55 do dia 24/05/2022

Válida até 24/06/2022

Código de controle da certidão: CIN23484D0FC811372515B956738D4A6BB0

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.