



Silvana Mileze

Avaliações & Perícias Imobiliárias
Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

avaliacoes.imoveis@outlook.com



CRECI-SP 126139-F



CNAI 12383

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Um Lote localizado no Loteamento de Terras de Santa Cristina Gleba V Quadra BD lote 13, município de Paranapanema/SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do lote avaliando para fins de penhora / constrição / avaliação / indisponibilidade de bens.

Interessados: Banco Bradesco S/A e Outros

Nº Processo: 1002324-62.2016.8.26.0073

Silvana Mara Messias Mileze
Corretor de Imóveis/Perita Judicial
Creci nº 126139 - 2ª Região (São Paulo) – CNAI 12383
Fone: 14- 9.9790 2086 - E-mail: avaliacoes.imoveis@outlook.com

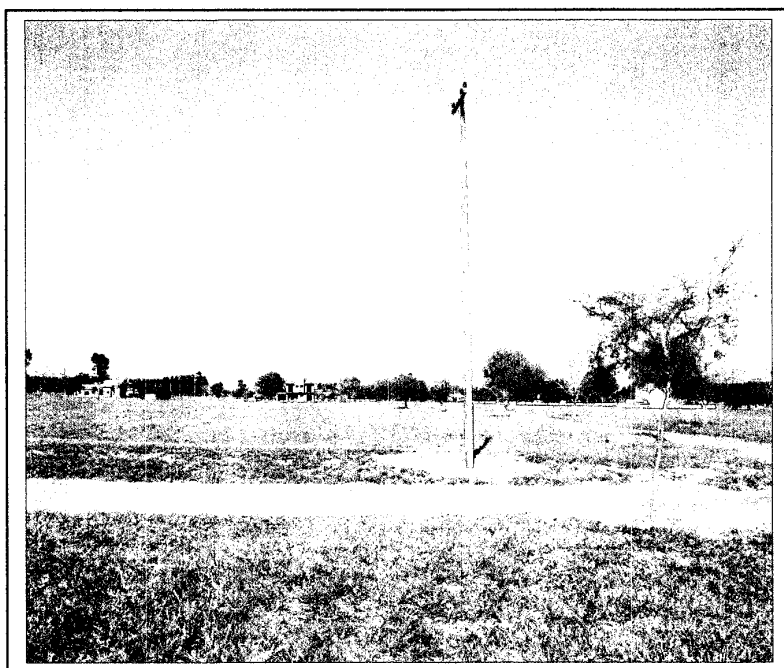
Avaré/SP, 16 de Agosto de 2016.

420 FPRP.16.00007713-8 190816 1143 194

1

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Terras Santa Cristina
Gleba V
Quadra BD Lote 13**



[Handwritten signature]

Sumário

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica	2
Vistoria	5
Valor do Lote Avaliando.....	8
Conclusão.....	10
Anexo 1 Relatório Fotográfico.....	11
Anexo 2 Mapa da Localização.....	13
Anexo 3 Currículo da Perita.....	15

ANEXOS

Documentos
Pesquisa comparativa
Demonstrativo de cálculo
Relatório fotográfico
Plantas, mapas de localização
Currículo do corretor



**Exmo. Juiz de Direito da Comarca de Avaré/SP Foro Distrital de
Paranapanema S/P Vara Única.**

Silvana Mara Messias Mileze, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (São Paulo - Brasil) sob o nº126139 - F, devidamente cadastrado no COFECI/CNAI sob nº 12383, na qualidade de Perita Judicial Oficial nomeado pelo MMº Juiz de Direito da Comarca de Avaré/SP, Foro Distrital de Paranapanema S/P Vara Única, vem apresentar-lhe o presente PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e Liberação dos Honorários.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente Parecer é determinação do valor de mercado do lote avaliando para fins de penhora.

Este Parecer está em conformidade com o disposto no 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 de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.



IMÓVEL AVALIANDO

O lote avaliado, de Camilo Alves da Silva Neto e outros está localizado no Município de Paranapanema/SP, e encontra-se registrado sob matrícula nº 41.634, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré/SP.

VISTORIA

A vistoria do lote avaliando foi realizada no dia 27/07/2016.

Trata-se de um terreno medindo 6,00 metros de frente para rua nº 25, mais 14,14 m em curva com a rua nº21; 15,00 m no fundo confrontando com o lote nº12; 37,00 m do lado direito confrontando com o lote nº14; 28,00 m do lado esquerdo confrontando com a rua nº21; encerrando a área total de 537,62 metros quadrados.

O terreno tem uma topografia plana, consta poste de energia na rua frente ao lote, o mato esta aparado e avenidas principais são pavimentadas.

O condomínio do lote avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, e sistema de fossa séptica para os lotes, serviço de coleta de lixo, Clube Social, Portaria monitorada e vigilância 24 horas.

CONTEXTO

O lote avaliando localiza-se no condomínio Terras Santa Cristina Gleba V situado na Rodovia Prefeito Tibiriçá km 07 da Estancia Turística de Paranapanema S/P, local fica a 05 km do centro da cidade dotado de superfície plana e boa infraestrutura básica (agua, energia elétrica, pavimentação) a margem represa Jurumirim.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informação de imobiliárias que atuam no Estado de São Paulo, na região e nos municípios circunvizinha, as informações do setor Imobiliário da Prefeitura Municipal da cidade de Paranapanema S/P, são



5

constantes a procura por lotes, em determinada época do ano ou de forma sazonal.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se a **Avaliação Direta de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação do lote.

Neste método, a determinação do valor do lote avaliando será atribuído baseado na avaliação do terreno, bem como depreciá-las de acordo com seu estado de conservação se houver, sempre tomando como base a realidade Mercadológica do local e do momento.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 04 (quatro) valores nas Imobiliárias da cidade, municípios circunvizinhos e do estado de São Paulo de acordo com ofertas e transações, e nas características do lote descrito, ou seja, área de terreno e das construções existentes se houver infraestrutura do local, estado de conservação dos lote e sua localização, enumerados a seguir, cujas características igualam-se ao lote avaliando.

Nº	<u>NOME/ IMOBILIARIA</u>	PREÇO METRO QUADRADO
1	IMOBILIARIA MOMENTUM CRECI 1259 J	R\$ 179,43
2	IMOBILIARIA FORTE CRECI 42859 F	R\$ 121,10
3	IMOBILIARIA JM OLIVEIRA CRECI 25442 J	R\$ 105,36
4	IMOBILIARIA J UCHOA CRECI 81683 F	R\$ 83,86

* Preço tipo "Oferta"

[Assinatura]

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do lote, torna necessário à aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, já que o imóvel em questão encontra-se com dividas e pendências judiciais, dificultando assim sua comercialização.

Aplicando-se o fator redutor de 10%.

Nº	NOME/IMOBILIARIA	PREÇO METRO QUADRADO
1	IMOBILIARIA MOMENTUM CRECI 1259 J	R\$ 161,48
2	IMOBILIARIA FORTE CRECI 42859 F	R\$ 108,99
3	IMOBILIARIA JM OLIVEIRA CRECI 25442 J	R\$ 94,82
4	IMOBILIARIA J UCHOA CRECI 81683 F	R\$ 75,47

Com fator redutor aplicado de 10%

28

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 440,76 (valor médio do metro quadrado)}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 110,19 / m}^2 \text{ do terreno}$$

Logo Teremos:

Metragem Total do Terreno (537,62) X Valor do metro quadrado médio (110,19)

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO LOTE AVALIANDO

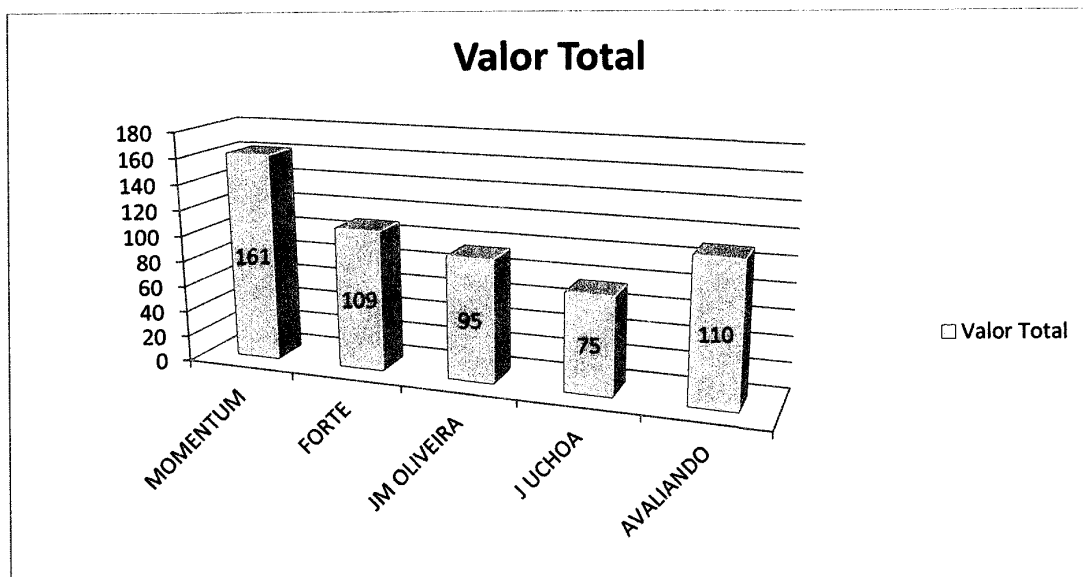
<u>Valor de mercado do lote avaliando</u>
R\$ 59.240,35

[Handwritten signature]

8

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente Parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. No avaliando, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para o imóvel avaliando, e os demais indicam os preços/m² de cada uma das amostras



[Handwritten signature]

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando a **Avaliação Direta de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que, o valor do lote em questão é de **R\$ 59.240,35 (Cinquenta e Nove Mil e Duzentos e Quarenta Reais e Trinta e Cinco Centavos)**. Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 56.278,33 (cinquenta e seis mil e duzentos e setenta e oito reais e trinta e três centavos) e o Máximo de R\$ 62.202,36 (sessenta e dois mil e duzentos e dois reais e trinta e seis centavos).

Avaré SP, 16 de Agosto de 2016.


Silvana Mara Messias Mileze

Corretor de Imóveis/Perita Judicial

Creci nº 126139 - 2ª Região (São Paulo) – CNAI 12383

Fone: 14-9.9790 2086 - E-mail: avaliações.imoveis@outlook.com



Anexo 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO LOTE AVALIANDO





Localização Terras Santa Cristina V



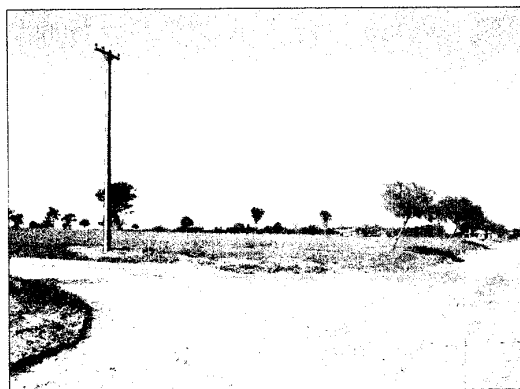
Vista portaria 24 horas



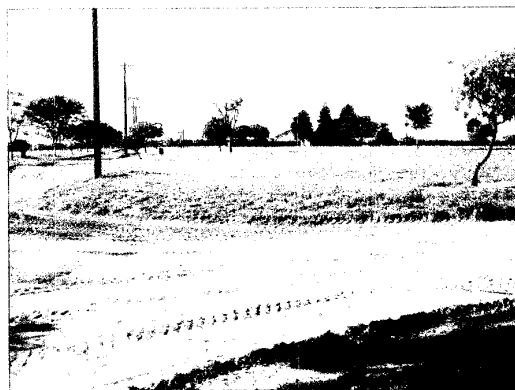
Indicação da quadra BD e Rua 25



Vista do Lote



Vista Lote



Vista Lote

[Handwritten signature]

Anexo 2

Mapa da Localização





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE AVARÉ - ESTADO DE SÃO PAULO

Julio Rovai Orlandi
OFICIAL

Oficial de Registro de Imóveis
e Anexos da Comarca de Avaré

fls. 157
fls. 53

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DA COMARCA DE AVARÉ - SP

matrícula = 41.634 =
ficha = 001 =

Avaré, 17 de Maio de 1990.

UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 13 DA QUADRA "BD", do Loteamento TERRAS DE SANTA CRIS-
TINA- GLEBA V, situado no município de Paranapanema desta comarca medindo 6,00m
de frente para a rua nº 25, mais 14,14 m em curva com a rua nº 21; 15,00 m no
fundo confrontando com o lote nº 12; 37,00 m do lado direito confrontando com o
lote nº 14; 28,00 m do lado esquerdo confrontando com a rua nº 21; encerrando a
área total de 537,62 m2.-----

CONTRIBUINTE:- 05.0000.0124-1-0-07.-----

PROPRIETÁRIA:- MOMENTVM- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Capital
deste Estado, na Rua dos Gusmões, nº 639, CGC nº 47.686.555/0001-00.-----

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 13.345 deste Cartório.-----

A ESCRIVENTE AUTORIZADA:-

MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA MARTINS.

R-01/41.634 - Avaré, 17 de Maio de 1.990. Pela Escritura de 13.02.1990 das Notas
do 16º Tabelionato da Capital deste Estado (Lº 1.521, fls 88 vº) a proprietária
supra qualificada representada por Marlene de Almeida Taets, RG nº 5.384.571 e
CPF nº 642.172.308-00, V-E-N-D-E-U o imóvel desta matrícula ao ADEMIR JOVANELI,
brasileiro, comerciante, RG nº 6.162.925 e CPF nº 562.744.248-49, casado no re-
gime da comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77 com MARIA LUCIA PEREIRA JOVA-
NELI, brasileira, overloquista, RG nº 19.595.390 e CPF nº 140.882.638-04, resi-
dente e domiciliado em Fernandópolis deste Estado, na Avenida Afonso Kafaro, nº
1.464- fundos; pelo valor de R\$ 0,40. Protocolado e Microfilmado sob nº 79.020.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA:-

MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA MARTINS.

R-02/ 41.634 - Avaré, 17 de Maio de 1.995. Pela Escritura de 16.01.92, das No-
tas do 16º Tabelionato da Capital deste Estado, (Lº 1.703, fls. 52), ADEMIR JO-
VANELI e s/m MARIA LUCIA PEREIRA JOVANELI, qualificados no R-01, -VENDERAM- o
imóvel desta matrícula a CAMILO ALVES DA SILVA NETO, comerciante, RG 16.760.173
e CPF nº 064.190.688-94, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vi-
gência da Lei 6.515/77, com MARIA HELENA GONÇALVES DA SILVA, contadora, RG nº
13.958.315 e CPF nº 032.675.288-95, brasileiros, residente e domiciliado em
Osasco deste Estado, na Rua Dorival Seabra, nº 260; pelo valor de R\$
600.000,00. Protocolado e microfilmado sob nº 98.965. REGISTRADO POR:-

(APARECIDA MARIA DOS SANTOS)-ESCRIVENTE AUTORIZADA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE AVARÉ - SP

Certifico que a presente certidão é cópia autêntica da matrícula a que se refere, expedida nos termos do
artigo 19 da Lei nº 8.016/73, retratando a atual situação do imóvel com relação a registros de ônus reais,
bem como de ações reais ou pessoais reipersecutórias, e abrangendo os títulos apresentados até o
encerramento do Livro 1 - Protocolo no dia útil anterior à presente data. Avaré, 28 de julho de 2016.

Maria Justina Alves
Escrivente

Os imóveis do município de Itai pertenceram a esta comarca de Avaré de 20.09.1928 a 25.11.2009,
depois passaram à comarca de Itai, tendo antes pertencido à comarca de Faxina (atual Itapeva).

Destes Certificados:

EMOLUMENTOS..... R\$ 28,12
AO ESTADO..... R\$ 7,99
AO IPESP..... R\$ 4,12
AO SINOREG..... R\$ 1,48
AO TRIBUNAL..... R\$ 1,93
AO X.P..... R\$ 1,35
TOTAL..... R\$ 44,99

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
AVARÉ - SP
Último ato da certidão:
Escrivente/Auxiliar

Avenida Professor Celso Ferreira da Silva, 01 - Jardim Europa - Avaré/SP - CEP: 18707-150
Fone/Fax: (14) 3732-3766 | 3732-9640 - e-mail: riavare@uol.com.br

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Avaré - SP

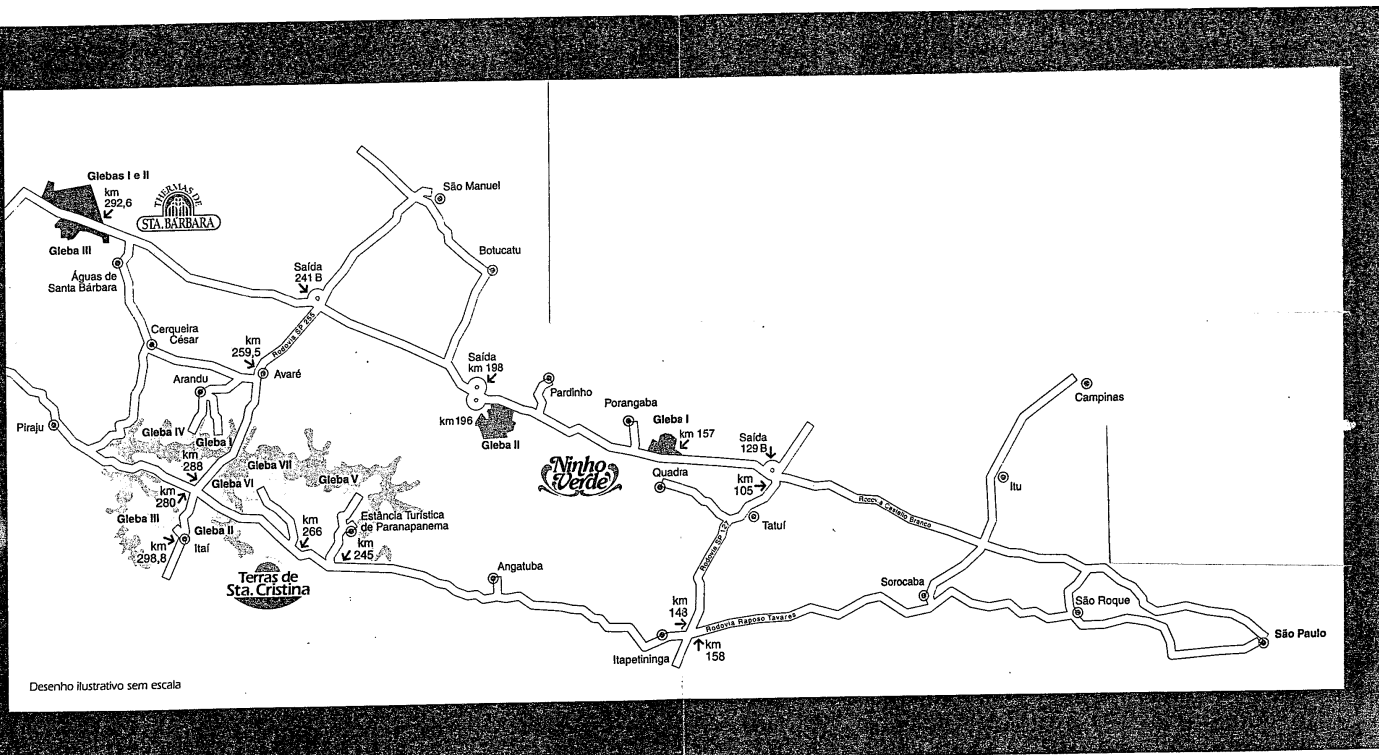
100035

12056-8-AA



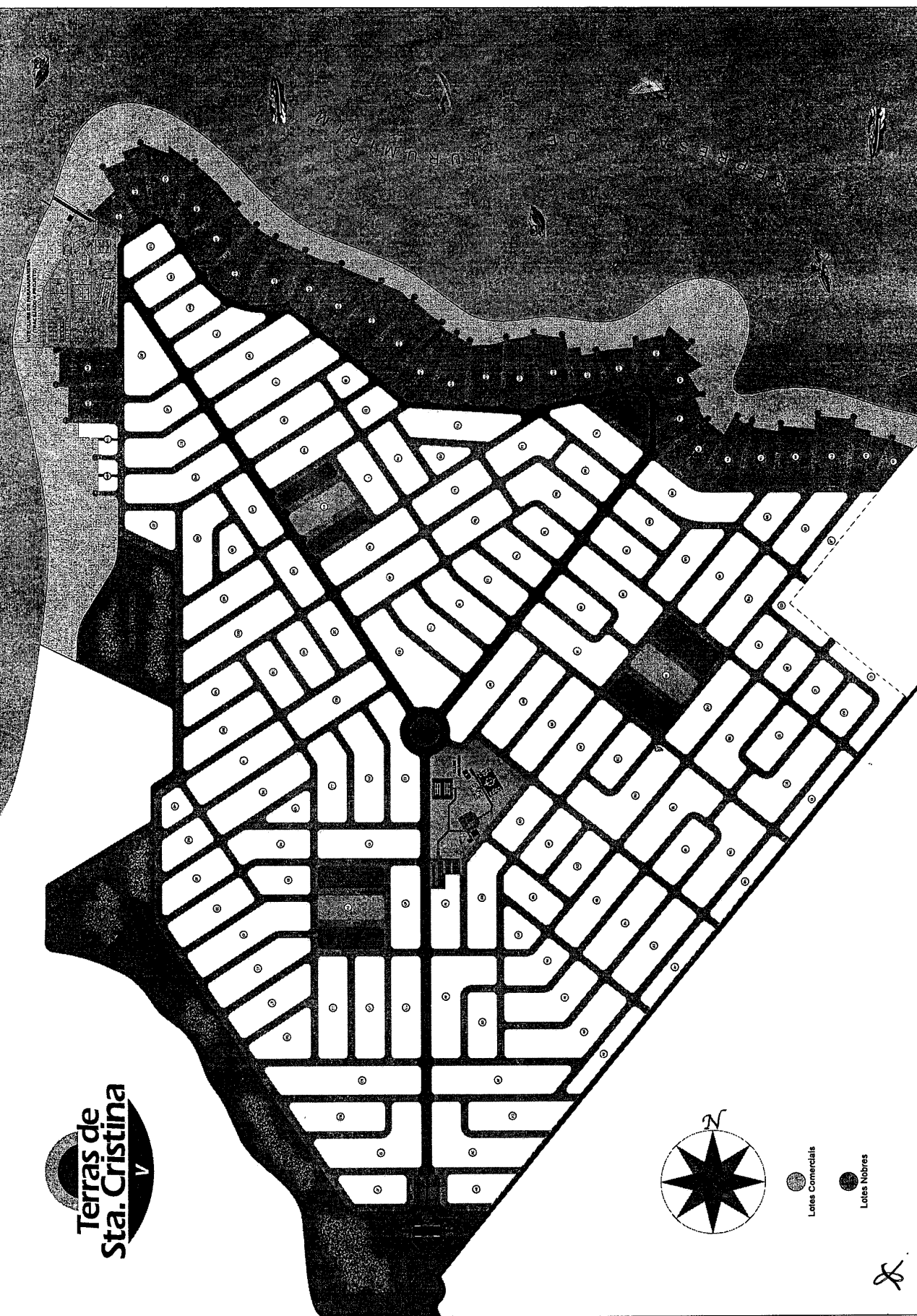
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOARI FAGNER VAZ DO PRADO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1002324-62.2016.8.26.0073 e o código 115B4B55.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO GOTTSFRITZ OLIVEIRA PALURI, liberado nos autos em 09/09/2016 às 16:44.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014243-56.2015.8.26.0405 e código 13AF441.



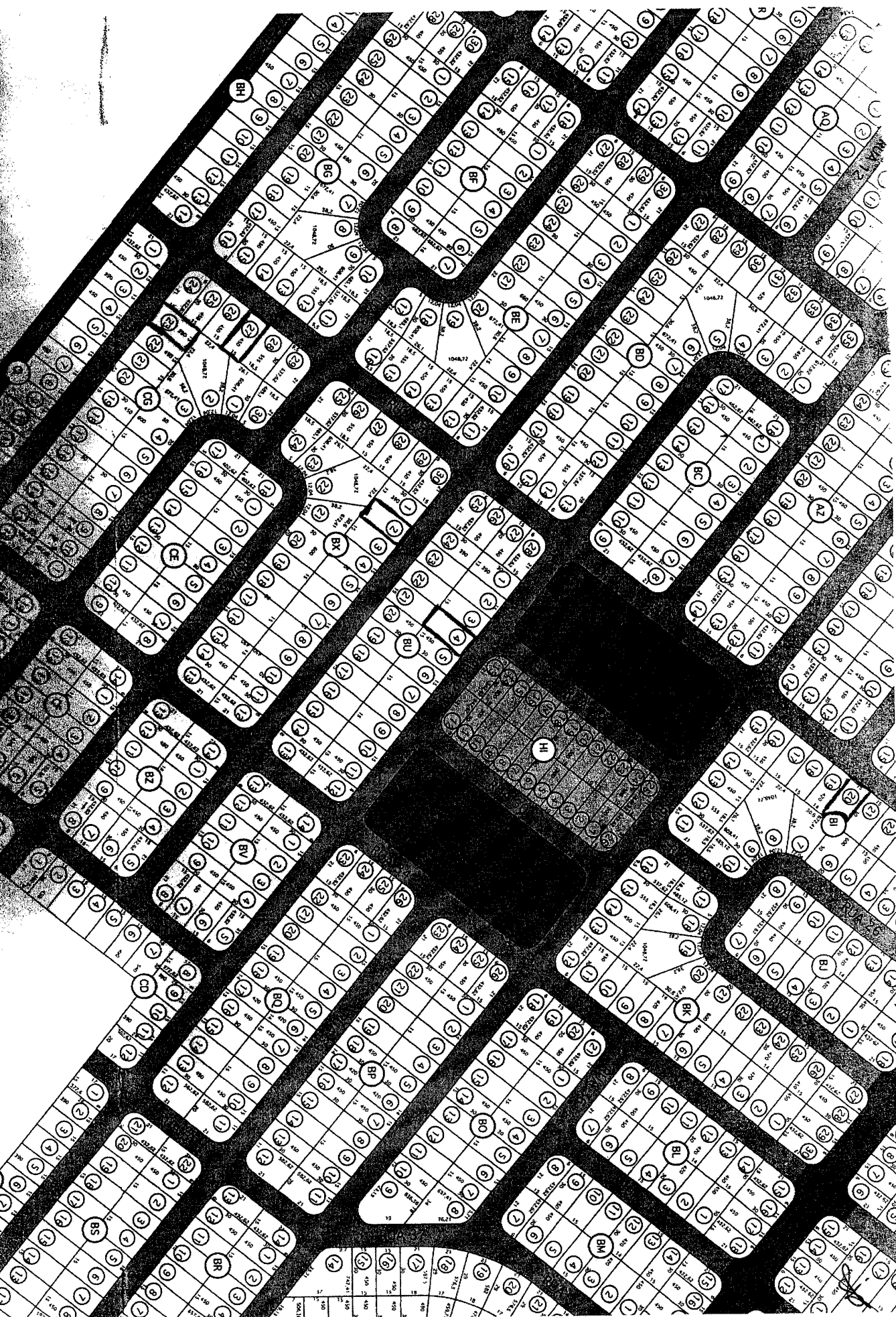
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOARI FAGNER VAZ DO PRADO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1002324-62.2016.8.26.0073 e o código 115B4B5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO GOTTSFRITZ OLIVEIRA PALURI, liberado nos autos em 09/09/2016 às 16:44. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014243-56.2015.8.26.0405 e código 13AF441.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOARI FAGNER VAZ DO PRADO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1002324-62.2016.8.26.0073 e o código 115B4B5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO GOTTSFRITZ OLIVEIRA PALURI, liberado nos autos em 09/09/2016 às 16:44. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014243-56.2015.8.26.0405 e código 13AF441.



Anexo 3

Curriculum Perita



Curriculum da Perita



Silvana Mara Messias Mileze

Formação Acadêmica

Bacharel em Administração de Empresas
Técnica em Transações Imobiliárias (CRECI - 126139-F)
Avaliadora Imobiliária Urbano e Rural (CNAI - 12383)

Experiência Profissional

Corretora de Imóveis

Santiago Corretora Seguros

Gerencia da carteira seguros Concessionária Fiat/ Toyota

Marítima Seguros S.A.

Assistente de Produção

Terra Motonáutica Comércio de Motos Ltda

Gerente Comercial / Concessionária Suzuki

Negociare

Atendimento/ Financiamentos para funcionários públicos.

Caixa Econômica Federal

Estagiária

Delegacia Regional do CRA/SP.

Auxiliar Administrativa.

Silvana Mara Messias Mileze

e-mail: avaliacoes.imoveis@outlook.com

(14) 3732 9514 / (14) 9.9790 2086

Avaré – SP

[Handwritten signature]