EXCELENTISSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS – SP

PROCESSO: Nº 1002248-97.2024.8.26.0189

ANTONIO RODRIGUES DA SILVA, Corretor de Imóveis, devidamente habilitado no Registro Junto ao CRECI – SP, sob o nº 40.525, Perito Judicial, nomeado para a função de **Perito** no Tribunal De Justiça Do Estado De São Paulo**,** provida **por Cooperativa de Credito, Poupança e Investimento Terra dos Pinheirais do Paraná e Noroeste Paulista-Sicredi Planalto Das Águas PR/SP,** tendo procedido aos estudos e diligencias que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente reapresentar a V. Excia. as conclusões a que chegou, através do seguinte:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO RODRIGUES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:04 , sob o número WFND24700912588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-97.2024.8.26.0189 e código t3rQtXjK.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

É objetivo da Avaliação um terreno constante da parte A da Área 2B, da quadra 05, do Jardim Iguatemy, situado no lado par da Avenida Luiz Brambatti, nesta cidade e comarca de Fernandópolis, no estado de São Paulo.

2 – METODOLOGIA

O valor final do imóvel será obtido por uma conjunção de métodos:

O valor do terreno será determinado pelo ***Método Comparativo de Dados de Mercado.*** O valor da construção, pelo ***Método do Custo de Reprodução.***

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis á venda em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada ponderada os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente Avaliação atende os requisitos da Resolução-Cofeci nº 1066/07.

3 – ZONA E LOGRADOURO

3.1 – Situações e Localizações

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Matrícula: **78.283: "um terreno** constante da parte A da Área 2B, da quadra 05, do Jardim Iguatemy, desta cidade, situado no lado par da Avenida Luiz Brambatti, dentro das seguintes, medidas e confrontações: 9,41 metros de frente para referida Avenida Luiz Brambatti, 68,15 metros no fundo, confrontando com a propriedade de Arthur Zanin, do lado direito, de quem do terreno olha para a avenida, por uma linha quebrada em três dimensões, que a partir da referida avenida para o interior do terreno, mede 52,56 metros, confrontando com a parte E da Área 2B, 53,74 metros, confrontando com a parte D da Área 2B, 54,90 metros, confrontando com a parte C, 60,64 metros, confrontando com a parte da Área 2B, totalizando 221,84 metros; daí deflete à esquerda e mede 49,38 metros, e finalmente deflete à direita e mede 57,16 metros, até atingir o fundo, confrontando com a Estrada Municipal da Igrejinha, e do lado esquerdo, por uma linha quebrada em três dimensões, que a partir da referida avenida para o interior do terreno, mede 47,00 metros, confrontando com a Área 01-E, da matrícula 67.923, 86,00 metros, confrontando com a Área 01-B, da matrícula 67.920,89,84 metros, confrontando com a Área 01-A, da matrícula 67.919, totalizando 222,84 metros ; daí deflete à direita e mede 14,46 metros, confrontando com a Área 01-A, da matrícula 67.919, e finalmente deflete à esquerda e mede 45,06 metros, até atingir o fundo, confrontando com a Área 01-A, da matrícula 67.919, encerrando uma **área de 5.475,61** metros quadrados; distante 66,44 metros da Estrada Municipal da Igrejinha."

E suas construções conforme fotos em anexo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO RODRIGUES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:04 , sob o número WFND24700912588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-97.2024.8.26.0189 e código t3rQtXjK.

3.2 – Fotografias da Propriedade





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO RODRIGUES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:04 , sob o número WFND24700912588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-97.2024.8.26.0189 e código t3rQtXjK.

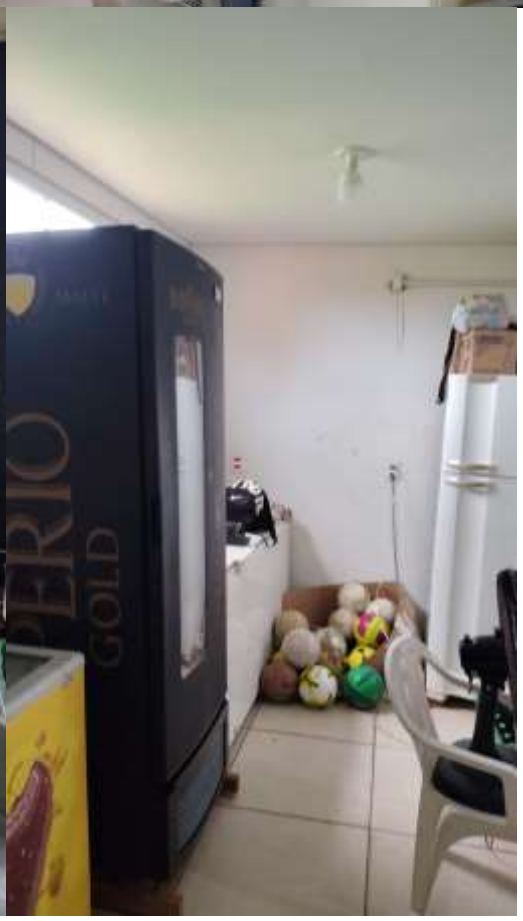




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO RODRIGUES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:04 , sob o número WFND24700912588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-97.2024.8.26.0189 e código t3rQtXjK.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO RODRIGUES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:04 , sob o número WFND24700912588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-97.2024.8.26.0189 e código t3rQtXjK.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO RODRIGUES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:04 , sob o número WFND24700912588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-97.2024.8.26.0189 e código t3rQtXjK.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO RODRIGUES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:04 , sob o número WFND24700912588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-97.2024.8.26.0189 e código t3rQtXjK.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO RODRIGUES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:04 , sob o número WFND24700912588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-97.2024.8.26.0189 e código t3rQtXjK.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO RODRIGUES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:04 , sob o número WFND24700912588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-97.2024.8.26.0189 e código t3rQtXjK.





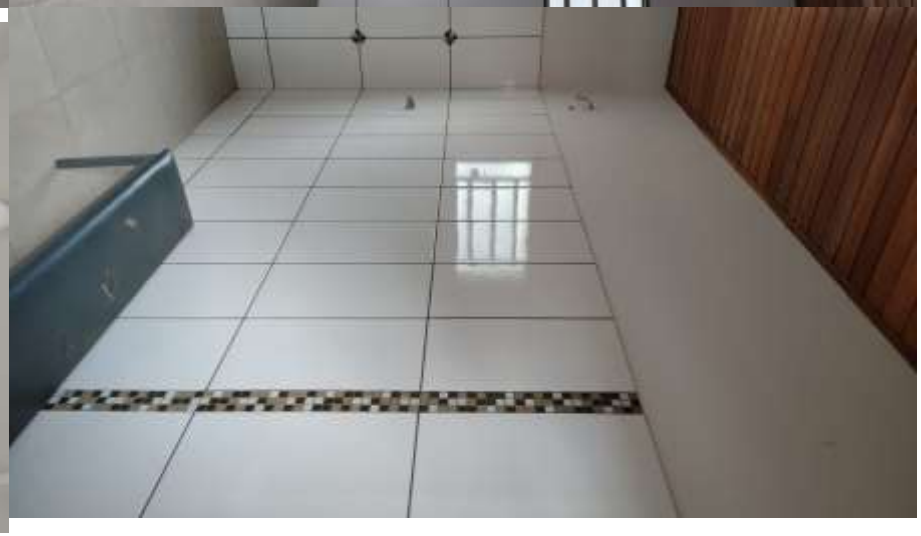


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO RODRIGUES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:04 , sob o número WFND24700912588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-97.2024.8.26.0189 e código t3rQtXjK.







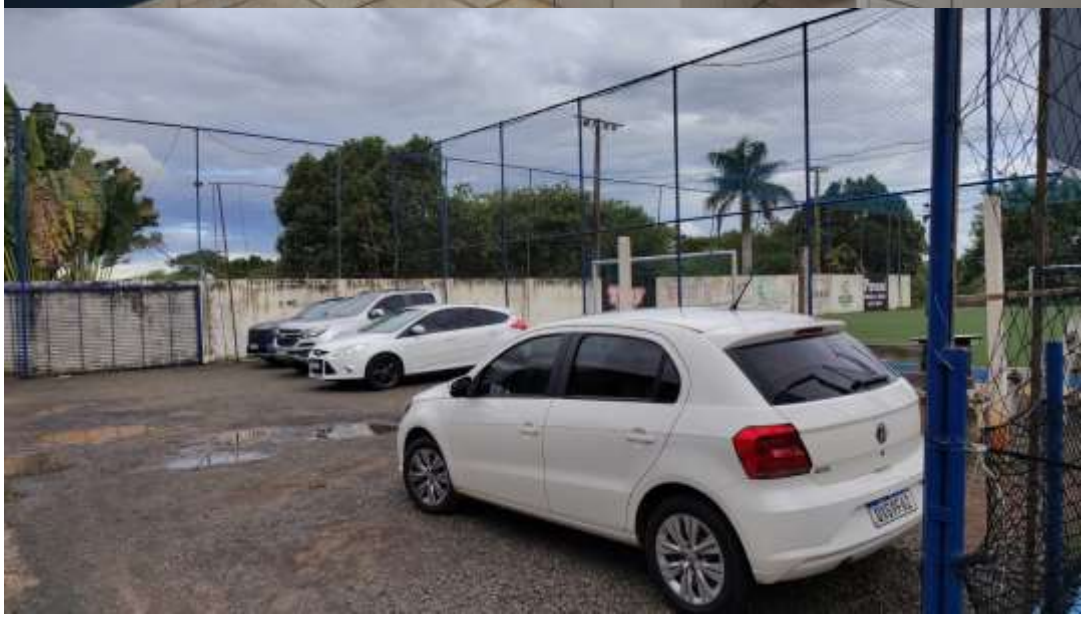


fls. 212

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO RODRIGUES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:04 , sob o número WFND24700912588 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-97.2024.8.26.0189 e código t3rQtXjK.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO RODRIGUES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:04 , sob o número WFND24700912588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-97.2024.8.26.0189 e código t3rQtXjK.



3.3 – Condições de Infraestrutura Urbana

O terreno é dotado dos seguintes serviços públicos:

- -via pública pavimentada;
- -rede de esgoto água tratada;
- -Poço Artesiano
- -rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- -rede e facilidades telefônicas;
- -iluminação pública;
- -coleta de lixo;
- -entrega postal.

3.4 – Perspectivas de Mercado

As condições atuais do mercado imobiliário nesta região não são de procura.

4 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO

"Um terreno constante da parte A da Área 2B, da quadra 05, do Jardim Iguatemy, situado no lado par da Avenida Luiz Brambatti, nesta cidade e comarca de Fernandópolis, no estado de São Paulo".

4.1 – Terreno:

Plano, acima do nível do meio-fio, com boa drenagem e fora de área de alagação.

Área total: 5.475,61 M
Forma: Irregular
Área construída = 678,52 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO RODRIGUES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:04 , sob o número WFND24700912588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-97.2024.8.26.0189 e código t3rQtXjK.

5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas de venda recentemente realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de mostra:

#	Descrição	Área	Valor Total
1	Milton Luis (reizinho seguro)	2.300,00m²	Oferta a venda R$230.000,00
2	Arnaldo dos Passos	6.000,00m²	Oferta a venda R$600.000,00
3	Marcos Donizete Franghani	4.000,00m²	Oferta a venda R$400.000,00

Assim, os valores unitários da amostra são:

#	Valor Unitário
1	R$ 230.000,00/2.300,00m²=**R$100,00m²**
2	R$ 600.000,00/6.000,00m² = **R$100,00/m²**
3	R$ 400.000,00/4.000,00m² = **R100,00/m²**

Para os imóveis constantes dos elementos de amostra 1, 2 e 3, por serem oferta a venda, consideramos um deságio de 05% para seu valor de mercado.

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

#	Amostras Homogeneizadas
1	R$ 230.000,00/2.300,00m² = **R$100,00/m²**
2	R$ 600.000,00/6.000,00m² = **R$100,00/m**
3	**R$ 400,000,00/4.000,00m² = R$100,00 m²**

Média dos Valores Homogeneizados = $\sum \frac{valores\ unitários\ m^2\ amostras}{Quantidade\ de\ amostras}$

Média dos Valores Homogeneizados = $\sum \frac{R\$100{,}00m^2+R\$100{,}00m^2+R\$100{,}00}{3}$

Média dos Valores Homogeneizados = R$100,00

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R$100,00/m²**

Assim, para o imóvel avaliando:

Valor do Imóvel Avaliando = Área do Imóvel Avaliando x Valor Médio Unitário Homogeneizado

ÁREA DO TERRENO = 5.475,61 m² X R$100,00/m² = R$547.561,00

ÁREA CONSTRUÍDA =678,52 m² X R$1.200,00 = R$ 814.224,00

VALOR TOTAL R$ 1.361.785,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO RODRIGUES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:04 , sob o número WFND24700912588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-97.2024.8.26.0189 e código t3rQtXjK.

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor venda é de **R$1.360.000,00**

Em alguns casos o avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora redução a precisão da avaliação. Aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Neste exemplo aplicamos um intervalo de -5% e +5%

Limite Inferior = R$1.292.000,00

Limite Superior = R$1.421.200,00

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO: R$1.360.000,00
(UM MILHÃO E TREZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

Este é o Parecer.

Fernandópolis, 06 de Dezembro de 2024.

Antonio Rodrigues da Silva
Corretor de Imóveis – CRECI- nº 40.525
arodrigues1066@gmail.com
Central de Negócios Imobiliários Fernandópolis Ltda
Av. dos Arnaldos, nº1066, Centro, Fernandópolis – SP CEP:15600-000
Tel.: (17) 3442-3131 / (17) 99784-1414

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO RODRIGUES DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:04 , sob o número WFND24700912588
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-97.2024.8.26.0189 e código t3rQtXjK.