

A Sra. Maria Fernanda Matos Major

502

Victor Chimatti Rezk, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 172855, com endereço à Rua Treze de Maio, nº 105, Vila Galvão, Guarulhos, SP., na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

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) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 16/06/2006), 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 imóvel avaliando, de propriedade de Maria Fernanda Matos Major, está localizado à Rua Espírita, nº 36 (ant. 40), Vila Rosália, Guarulhos, SP., e encontra-se inscrito no Cadastro imobiliário sob o número 083.33.28.0420.00.000, com área de 325,00m² (trezentos e vinte e cinco metros quadrados), taxa ideal de 0,00% e um prédio do tipo edificação 40 – Residencial Médio, e utilizado para fins residenciais, com área construída de 274,50m² (duzentos e setenta e quatro metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados).

Autenticação em documento eletrônico
Número do Documento: 00154033420158_28_0224
Data de Emissão: 2015
Ano: 2015
Número do Documento: 20149160000132023
BANCO DO BRASIL
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
SAC PAULO - SP - 00100-000

523

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel avaliado localiza-se em área residencial no bairro de Vila Rosália, considerado bairro nobre, altamente privilegiado, possuindo casas de médio e alto padrão.

Características da localidade: dotado de toda infraestrutura (asfalto, rede de água e esgoto, iluminação pública, energia elétrica, coleta de lixo, transporte coletivo, cabeamento para TV, telefone e internet), próximo a escolas de ensino infantil, fundamental, médio, técnico e superior, supermercados, teatro, parques, centro comercial, agência de correios, restaurantes, padarias, bancos, postos de combustíveis e praça de esportes, entre outros.

METODOLOGIA UTILIZADA

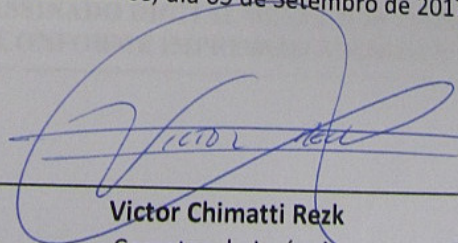
Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia,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

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de aproximadamente R\$ 1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo.

Guarulhos, dia 05 de Setembro de 2017.



Victor Chimatti Rezk
Corretor de Imóveis

CRECI nº 172855 – 2ª Região (Brasil)

132923
Número do Livro: 132923
Número do Processo: 3 - VILA CIVIL
Vila para F. Juris: GUARULHOS
Colaboração de Urban. e Arquit. em 05/09/2017
BANCO DO BRASIL
SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA
SAO PAULO - SP - 00.000-000
Encomenda de Mandado de Segurança nº 132923
PC DA SE SN - SE - SAO PAULO - SP - 00.000-000
de Justiça
Vila



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL

RUA JERICÓ S/N, São Paulo-SP - CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Conclusão

Em 30 de outubro de 2017, faço estes autos conclusos ao(a) MM.Juiz(a) de Direito da 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - XI. Eu, Marcelo E. Santos, escrevente, subscrevi.

DESPACHO

Processo Físico nº: 0001040-38.2010.8.26.0011
Classe - Assunto: Procedimento Comum - Locação de Imóvel
Requerente: Manoel Moldes Viana e outro
Requerido: Maria Fernanda Matos Major

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Eduardo Tobias de Aguiar Moeller

Vistos.

Tendo em vista a concordância dos exequentes, **homologo a avaliação do imóvel de matrícula nº 69.146, do 2º CRI de Guarulhos, em R\$ 1.400.000,00 (out/2017).**

O leiloeiro é auxiliar do juízo, razão pela qual deverá ser órgão de confiança do juízo. O juiz poderá acolher o pedido dos exequentes, se não houver qualquer oposição ao leiloeiro indicado.

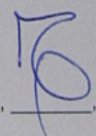
Ocorre que o leiloeiro indicado foi excluído do rol dos leiloeiros que trabalham junto a esta Vara.

Assim, providenciem os executados a indicação de outra empresa gestora.

Int.

São Paulo, 30 de outubro de 2017.

DATA

31.10.2017, RECEBI ESTES AUTOS EM CARTÓRIO. EU, , ESCREVI.

REM. DJE: 01 NOV 2017

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

528
Z

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o

Autenticação
Número do Processo: 0001040-38.2010.8.26.0011
Número Documento: 132023
Ano Processado: 2015
Autenticado em: 30/10/2017 15:58:03
Número Nunciado: 2014559000132023
Número do Livro: 132923
Número da Folha: 1
VARA CÍVEL
Juiz(a) de Direito: Dr(a). Eduardo Tobias de Aguiar Moeller
Juiz(a) de Direito: Dr(a). Eduardo Tobias de Aguiar Moeller
BANCO DO BRASIL
001-9
SAO PAULO, SP - 00100-000
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO TOBIAS DE AGUIAR MOELLER. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 0001040-38.2010.8.26.0011 e o código 0B0000003GS0Q.