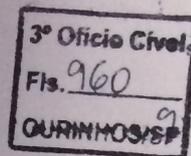


Consultoria e Assessoria Imobiliária

3º Ofício Cível,  
Fls. 959  
GARANHOS/SP



Márcio Oliveira da Cruz  
Creci/SP nº 132.361



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE**  
**IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO**

**1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

O presente parecer técnico de avaliação mercadológica foi elaborado por solicitação de JANE CAGLIARI VILAS BOAS FREIRE, brasileira, casada, agricultora, portadora do CPF nº 960.537.988-00 e do RG nº 8.722.434, com domicílio à Avenida Antônio de Almeida Leite, nº 619, Jardim Paulista, Ourinhos, SP.

**2. TITULARIDADE**

O imóvel objeto deste parecer encontra-se registrado perante o Cartório Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Ourinhos, Estado de São Paulo, matrícula nº 18.051, livro nº 2 Registro Geral, ficha 1. Na referida matrícula constam como proprietários João Gonçalves Vilas Boas, RG nº 8.607916/ SSP/SP e CPF nº 246.498.998-34, casado sob o regime de comunhão de bens com Marlene Calegari Vilas Boas.

**3. FINALIDADE DO PARECER**

A finalidade do presente parecer serve para subsidiar a solicitante em eventual comercialização do imóvel.

**3.1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O objetivo do parecer é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado, após reunião dos dados, para fins de comercialização.

#### 4. NÍVEL DE PRECISÃO

Foi utilizado no presente parecer o processo de AVALIAÇÃO EXPEDITA, conforme estabelece a Norma Técnica NBR 5676, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e experiência profissional na área imobiliária deste avaliador de imóveis.

#### 5. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pela solicitante, foram considerados, por premissa, como válidos e corretos, tendo sido inclusive aferidas as áreas através da matrícula do imóvel fornecida pela solicitante. Observa-se, no entanto, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza, incidentes sobre o imóvel, sendo considerado assim que este se encontra livre e desembaraçado. Presumo que as informações que me foram prestadas pela solicitante são confiáveis e me foram fornecidas de boa-fé. Ressalto que não existe de minha parte qualquer interesse particular no imóvel objeto deste parecer.

#### 6. VISTORIAS

A vistoria no imóvel ocorreu no dia 20 de julho de 2016 às 14:30 horas, ocasião em que me dirigi ao imóvel avaliando, objeto da matrícula 18.051, localizado nesta cidade na Av. Antônio de Almeida Leite, nº 619, onde fui recebido por João, filho da requisitante, que me permitiu a entrada no imóvel e se fez acompanhar durante a vistoria. Este avaliador constatou nesta visita *"in loco"* que se trata de imóvel residencial urbano, localizado em Avenida tradicional desta cidade. Nas dependências do imóvel, constatei que o mesmo possui dois escritórios, sala de TV, sala de jantar, uma copa grande, uma sala feita como área de descanso, cozinha com dispensa, quatro quartos suítes com sacada, sauna seca e úmida, um quarto com banheiro para funcionário, vestiário aos fundos com 2 banheiros, ao fundos do imóvel possui um quarto pequeno com banheiro, churrasqueira, piscina e lavanderia coberta, garagem para 2 carros na frente do imóvel e nos fundos, à Rua Fábio Aparecido Viana, existe uma garagem para 2 carros. A região apresenta acesso facilitado do através da Av. Antônio de Almeida Leite. A vizinhança é caracterizada de uma mescla de imóveis residenciais e comerciais de alto padrão. A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota. O imóvel é bem localizado, próximo à área central da cidade, vizinhança tranquila e com infraestrutura a ser descrita no item 8.

#### 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA PARECER

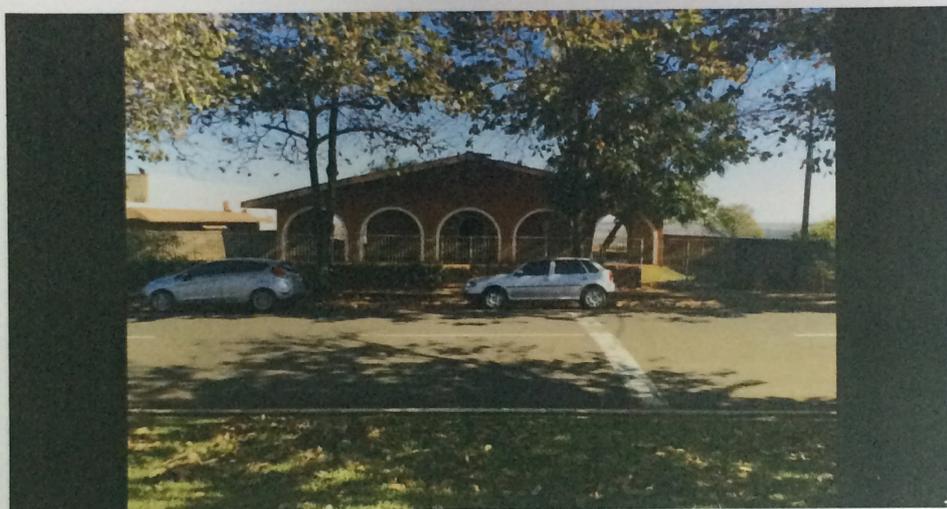
##### - Imóvel Objeto da Matrícula nº 18.051

O imóvel avaliando, conforme descrição objeto da matrícula nº 18.051, é constituído de "um terreno, situado nesta cidade de Ourinhos, no Jardim Paulista – 2ª Secção, na quadra nº 1-A, dentro das seguintes metragens e confrontações:- 'distante 36,00 metros da esquina da rua 1, atualmente rua Antônio Fernandes Grillo, medindo vinte e quatro (24) metros de frente para a Av. Antônio de Almeida Leite, lado ímpar e para quem se coloca

de costas pra o imóvel: do lado direito medindo sessenta (60) metros confronta-se com os lotes 9 e 14 (nove e quatorze); do lado esquerdo medindo sessenta (60) metros e confronta-se com os lotes seis (6) e dezessete (17) e nos fundos medindo vinte e quatro (24) metros, confronta-se com a rua 27, atualmente rua Fabio Aparecido Viana, perfazendo assim a área total de 1.440,00 e metros quadrados e 734 metros quadrados de construção.”

**Fotos do imóvel avaliando**

**Foto 01**



**Foto 02**



3º Ofício Cível  
Fls. 963  
OURINHOS/SP

Foto 03



Foto 04



3º Ofício Cível,  
Fls. 964  
OURINHOS/SP

Foto 05



Foto 06



3º Ofício Cível.  
Fls. 965  
OURINHOS/SP

Foto 07



Foto 08



3° Ofício Cível  
Fls. 966  
OURINHOS/SP

Foto 09



Foto 10



3º Ofício Cível.  
Fls. 967  
OURINHOS/SP

Foto 11



Foto 12



Foto 13



## 8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana da cidade de Ourinhos/SP, sendo a via principal de acesso a Avenida Antônio de Almeida Leite.

A região está bem localizada, próxima à área central e é contemplada por imóveis residenciais e comerciais. O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de telefonia fixa e móvel;
- Coleta de lixo;
- Linha de transporte público;
- Praça de recreação;
- Rede de abastecimento de água encanada;
- Esgotamento sanitário;
- Vias asfaltadas;
- Padaria;
- Lanchonetes;
- Supermercado (Pão-de- Açúcar)
- Postos de combustíveis
- Escola

## 9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verifica-se mercado imobiliário com aumento de valorização e assim se pode concluir que a sua liquidez seja normal.

## 10. METODOLOGIA EMPREGADA

Os estudos para elaboração deste parecer foram desenvolvidos tomando-se por base documentos fornecidos pela solicitante, a visita "*in loco*", bem como pesquisas específicas do mercado. Como metodologia de avaliação, foi utilizado o "*Método Direto Comparativo de Dados de Mercado*", que consiste na obtenção do valor de mercado ou de suas partes constitutivas através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares expostos à venda, por meio de consultas aos classificados de jornais da região, de placas anunciativas ofertando outros imóveis nas redondezas do imóvel a ser avaliado, consulta à empresas e profissionais idôneos que atuam na região de Ourinhos/SP, onde se situa o imóvel objeto desta avaliação, entre eles a imobiliária Fort Imóveis e o jornal Novo Negócio, localizados nesta urbe.

## 11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza semelhante, utilizando o "*Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*", e ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor; considerando-se ainda além das diversas tendências de flutuações do mercado imobiliário, eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da percepção de mercado do avaliador, conclui-se que o valor de mercado do imóvel, objeto deste Parecer Técnico Opinitivo de Avaliação Mercadológica é de R\$ 2.541.000,00 (dois milhões, quinhentos e quarenta e um mil reais), ressaltando que esses valores expressos foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, valor do metro quadrado do terreno e valor do metro quadrado para construção na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados na vizinhança.

## 12. CURRÍCULO DO AVALIADOR

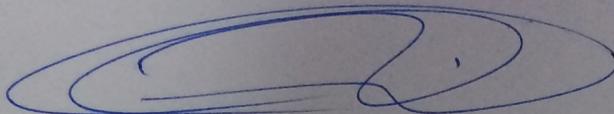
Márcio Oliveira da Cruz, Corretor de Imóveis desde 19/06/2013, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região sob número 132.361, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade, formado no curso de Técnico em Transações Imobiliárias e no curso de especialização de Avaliação Imobiliária e Perito em Avaliação Imobiliária, ambos pelo Instituto Nacional de Educação a Distância - INED.

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 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 elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

### 13 . ENCERRAMENTO

Com a convicção de que o objetivo do trabalho foi alcançado, firmo o presente parecer técnico de avaliação mercadológica de imóvel residencial urbano ao tempo em que me coloco a disposição para eventuais esclarecimentos que sejam necessários.

Ourinhos/SP, 20 de julho de 2016.



**Márcio Oliveira da Cruz**  
Creci nº 132.361