

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

PROCESSO: Nº 0003520-17.2022.8.26.0189

ANTONIO RODRIGUES DA SILVA, Corretor de Imóveis, devidamente habilitado no Registro Junto ao Creci – SP, sob o nº 40.525, Perito Judicial, nomeado no **Cumprimento de sentença – Liquidação / Cumprimento / Execução**, provida contra **Konstru Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente reapresentar a V. Excia . as conclusões a que chegou, através do seguinte:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

É objetivo da Avaliação de uma propriedade objeto da matrícula nº 32.959 encravada na Fazenda Santa Rita - nesta cidade e comarca de Fernandópolis, no estado de São Paulo.

2 – METODOLOGIA

O valor final da propriedade será obtido por uma conjunção de métodos:

O valor da propriedade 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 sem as benfeitorias introduzidas 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 – Situação e Localização

Uma propriedade, encravada na Fazenda Santa Rita, nesta cidade de Fernandópolis – S.P.

3.2 – Condições de Infraestrutura Urbana

O terreno é dotado dos seguintes serviços públicos:

- -via pública pavimentada; próximo
- Sistema de galerias águas pluviais, travessias elevadas (não)
- -rede de água tratada; (não)
- -rede de energia elétrica em alta e baixa tensão; próximo.
- -rede e facilidades telefônicas; (próximo)
- -iluminação pública; (próximo)
- -coleta de lixo; (próximo)
- -entrega postal (não)

3.3 – Perspectivas de Mercado

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

4 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO

MATRICULA – 32.959 - “Uma propriedade rural encravada na Fazenda Santa Rita, neste distrito, designada parte do lote 06, com área de treze hectares, trinta e um ares e noventa e nove centímetros (**13.31,99 há**) de terras, sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: “Começa no marco M3A, cravado na divisa com a área desmembrada e com o lote L, de propriedade de Humberto Cáfaros; daí, seguindo confrontando com o lote L, com o rumo de 47° 12' 00" SW, na extensão de 785,12 metros até o marco M4, cravado junto á margem direita do Ribeiro Santa Rita; daí, segue pelo Ribeiro abaixo, margem direita na extensão de 79,32 metros até o marco M5, cravado na divisa com o lote 7, de propriedade de Matilde Cáfaros Chiara; daí, segue á direita, confrontando com o lote 7, com o rumo de 37° 20' 00" NE, na extensão de 849,30 metros, até o marco M3B, cravado na divisa com a gleba desmembrada; daí, deflete á direita, confrontando com a gleba desmembrada, com o rumo de 42° 48' 43" SE, na extensão de 237,19 metros até o marco M3A onde teve inicio a descrição”.INCRA nº 601.047.005.860-6; área total 293,4;

módulo 26,0; nº de módulos 11,28; e, fração mínima de parcelamento 3,0. **OBS:**Com projeto de loteamento aprovado na prefeitura do Município de Fernandópolis SP.



Fernandópolis, 28 de novembro de 2023.

À
 Central de Negócios Fernandópolis Ltda.
 Antonio Rodrigues da Silva – CRECI 40525-SP
arodrigues1066@gmail.com – 17 9 9784 1414
 Av. dos Arnaldos, 1066 - Centro
 Fernandópolis /SP
 CEP 15600-028

Assunto: : Resposta Ofício s/nº de 27/11/2023.

Prezados Senhores:

Vimos pelo presente informar que, referente ao objeto da matrícula 32.959 – Loteamento Vista da Fonte do município de Fernandópolis, as redes de água e esgoto, e também os ramais de água e esgoto não foram recebidos por esta Cia. até a presente data.

Nos colocamos à disposição para outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,


 Eng. André Lobanço Cavalini
 Gerente de Divisão Fernandópolis

CNPJ. 43.776.517/0480-34

Setor Técnico de Fernandópolis – RTDF.2
 Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp
 Av. da Saúde, 655 – Jd. Planalto – CEP 15603-470 – Fernandópolis – SP
 Tel. 55 (17) 3465-8940
acavalini@sabesp.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ LOBANÇO CAVALINI em 28/11/2023 às 16:09:27, sob o número WFFND23700088890. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003220-87.2022.8.26.0189 e código KSNE/CE208.

FOTOS DA ÁREA.











4.1 – Terreno

Constatei que, visualmente que se veem uma rede de energia no interior da propriedade.

Baixada abaixo do meio-fio com boa drenagem e fora de área de alagação..

Área do Terreno: 13.31,99 ha, **ou seja,** 5,5 alqueires

Forma: Irregular

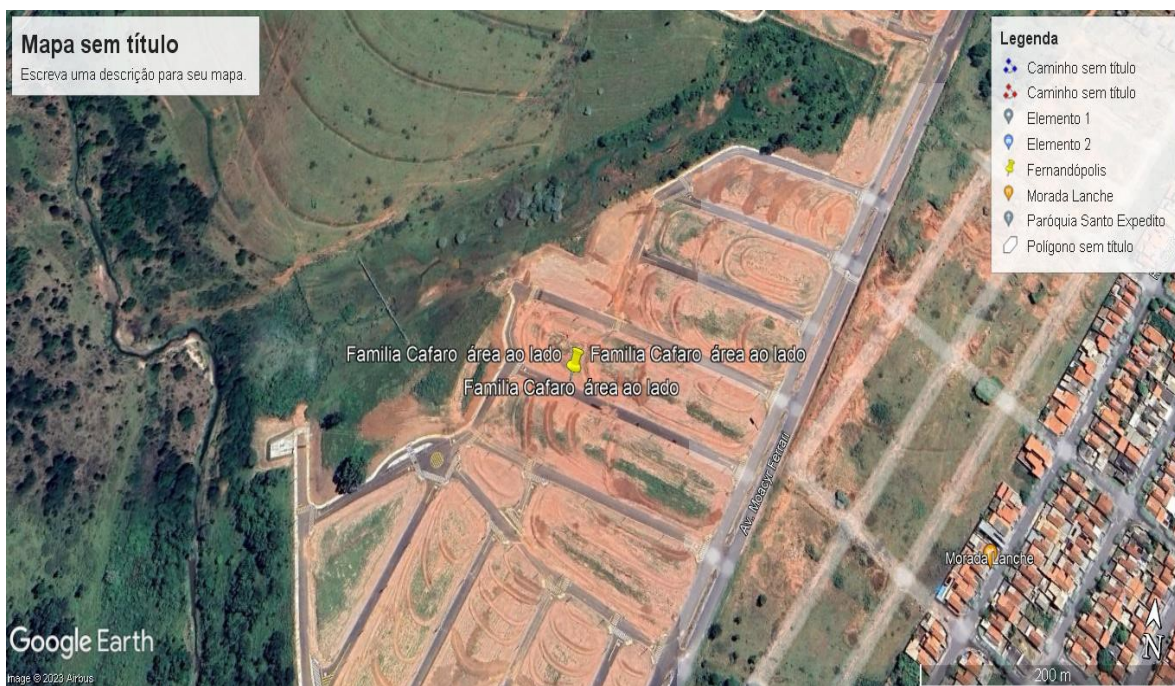
5 – VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL

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	FAMILIA CAFARO AO LADO DA AREA A SER AVALIADA	24,200,00m ²	VENDEU R\$700.000,00
	FAMILIA BIROLI PROXIMO A UNIVERSSIDADE BRASIL	24.200,00m ²	VENDEU R\$1.000.000,00

Assim, os valores unitários da amostra são:

ELEMENTO DE AMOSTRA 01



ELEMENTO DE AMOSTRA 02



#	Valor Unitário
1	R\$700.000,00/24.200,00m ² = R\$28,92/m²
2	R\$1.000.000,00/24.200,00m ² = R\$41,32/m²

Para os imóveis constantes dos elementos de amostra 1 e 2, 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\$700.000,00/24.200,00m ² = R\$28,92 /m²
2	R\$1.000.000,00/24.200,00m ² = R\$41,32/m²

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

$$\text{Média dos Valores Homogeneizados} = \sum \frac{R\$41,32m^2 + R\$28,92m^2}{2}$$

Média dos Valores Homogeneizados = R\$35,12 Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$35,12/m²**

Assim, para o imóvel avaliando:

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

OBSERVAÇÃO: Como o imóvel a ser avaliado possui um córrego canalizado, nas proximidades e sendo área de preservação permanente, utilizamos os elementos de amostra por existirem melhorias de obras publicas; dando valorização nos imóveis nas imediações; sendo assim vamos considerar o **parecer mercadológico**, antes das melhorias públicas e depois das obras existente concluídas.

$$\text{ÁREA DO TERRENO} = 133.199,00 \text{ M}^2 \times R\$35,12 = R\$4.677.948,88$$

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor venda é de **R\$4.677.448,88**.

Em alguns casos o avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 5% 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\$4.444.051,14

Limite Superior = R\$4.888.456,57

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$4.677.000,00
(QUATRO MILHÕES E SEISCENTOS E SETENTA E SETE MIL REAIS)

Este é o Parecer

Fernandópolis, 30 de Novembro de 2023.

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