

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## PTAM

Mês de Referência Outubro/ 2024

### EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU/ SP

Processo	1006002-86.2024.8.26.0079
Categoria	Imóvel – Terreno área Urbana
Exequente(s)	Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA
Executado(s)	Flora Caio Romagnoli
Solicitante	Exmo. Juiz da 1ª Varta Cível da Comarca de Botucatu/ SP
Objeto da Avaliação	Terreno Localizado Loteamento Ninho Verde – Gleba II – LOTE Nº 10 - Quadra OZ – Matricula 15.941 – Contribuinte 07.858
Finalidade	Determinar o Valor de Mercado do Imóvel Avaliando
Data da Vistoria	10/10/2024 às 14horas

## Imóvel Avaliando



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. OBJETIVO .....	3
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL .....	4
4. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL .....	5
5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL .....	5
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	5 - 9
7. HISTÓRIA DO IMÓVEL.....	9
8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO .....	9 - 10
9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	10
10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	10 – 14
10.1. IMÓVEIS REFERENCIAIS .....	11 - 14
10.2. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	14
10.3. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	14
10.4. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS .....	15
11. CONCLUSÃO.....	15 - 16
12. ANEXOS.....	17 - 19
14. BIBLIOGRAFIA.....	19 - 20
15. FONTES DE PESQUISA.....	20
16. CURRÍCULO AVALIADOR .....	20 - 21

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**1. INTRODUÇÃO**

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU/ SP

**JUIZ DE DIREITO: MARCUS VINICIUS BACCHIEGA**

**As Partes: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e FLORA CAIO ROMAGNOLI**, para determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº. 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, e do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

**2. OBJETIVO**

**Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando de matrícula nº 18.896, em Processo Judicial de número 0003617-33.1997.8.26.0079.**

Informações Sobre Regulamentação sobre o Presente Laudo e a Competência da Perita Judicial para elaboração do mesmo:

O presente Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por Perita Avaliadora de Imóveis, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP 211807j (Conselho Regional de Corretores de Imóveis - São Paulo - 2ª. Região), também cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI do COFECI 41566 (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis), o que lhe confere comprovada especialização na matéria, estando habilitada legalmente como Avaliadora de Imóveis.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está prevista na Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978 e regulamentada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Entende-se por “PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653, que apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- Parecer Técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

-Perícia: Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2010, pacificando a matéria. Desta forma, o Corretor de Imóveis/ Perito Avaliador de Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Este trabalho segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

### 3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

#### TERRENO URBANO

**3.1 - IMÓVEL:** “TERRENO correspondente ao Lote 10 da Quadra “OZ”, do loteamento denominado NINHO VERDE – GLEBA II, situado na Zona Urbana do Município de Pardinho, Comarca de Botucatu-SP, medindo 6m de frente para a Rua 208; 13,40m de curva de concordância **entre as ruas 208 e 209**; 34m. de um lado, onde divide com a rua 209; 35m. do outro lado, onde divide com o lote 11 e nos fundos mede 14m. e divide com parte do lote 09; **encerrando a área total de 535.50m<sup>2</sup>**, quadra essa formada pela ruas 208, 209 e 212.– Identificação Municipal 07.858 registro anterior 8.909 Primeiro Cartório de Registro de Imóveis – Comarca Botucatu Livro nº 2 – Matricula 15.941 – Ficha 01 – 19/12/1990.

Conforme Busca no 1º Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Botucatu/ SP – Rua Gen. Teles, 1.915 – Centro – Não existe nenhuma movimentação ou modificação em Relação a Última Prenotação 15.941, de 19/12/1990.

**3.2 –** Durante a visita até o imóvel foi observado que o mesmo está localizado dentro do Condomínio Ninho Verde II – ficando bem recuado em relação as ruas principais do condomínio – o Terreno é alocado, em relação as ruas que o cercam, encontrasse na esquina e tem vegetação no mesmo, conforme imagens que seguem neste Laudo - Na região – no entorno do Imóvel Avaliando – tem-se vários outros terrenos, também com vegetação e apenas algumas casas em construção ou construídas; Esta área onde o Terreno está localizado é totalmente residencial.



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



Visando a Mais Completa e Total Transparência, apenas terrenos que estejam dentro deste Raio serão considerados na Amostra – Visto que se distanciar deste Perímetro, seria colocar em risco o Valor Real do Imóvel Avaliando.

#### 4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Conforme a Última Prenotação – 15.941 de 19/09/1990 – Matrícula 15.941 – Constan como Proprietária **Sra. FLORA CAIO ROMAGNOLI** – brasileira - RG 2.018.245 SSP/SP CPF 048.384.238-96.

#### 5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Na matrícula do imóvel não constam gravames, ações reais pessoais ou reipersecutórias.

**Na data da Vistoria a parte Livre do terreno – 535.50m² - está sem nenhuma construção, apenas com vegetação – conforme imagens deste Laudo.**

#### 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

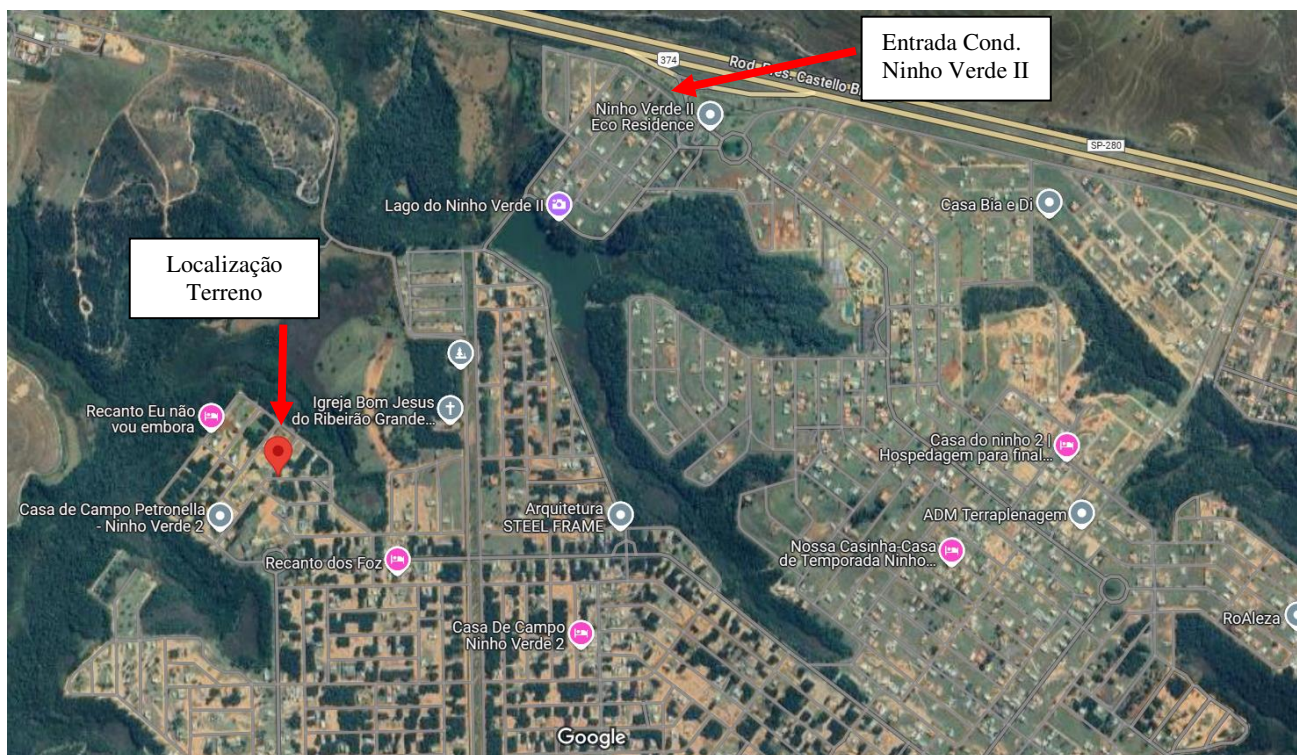
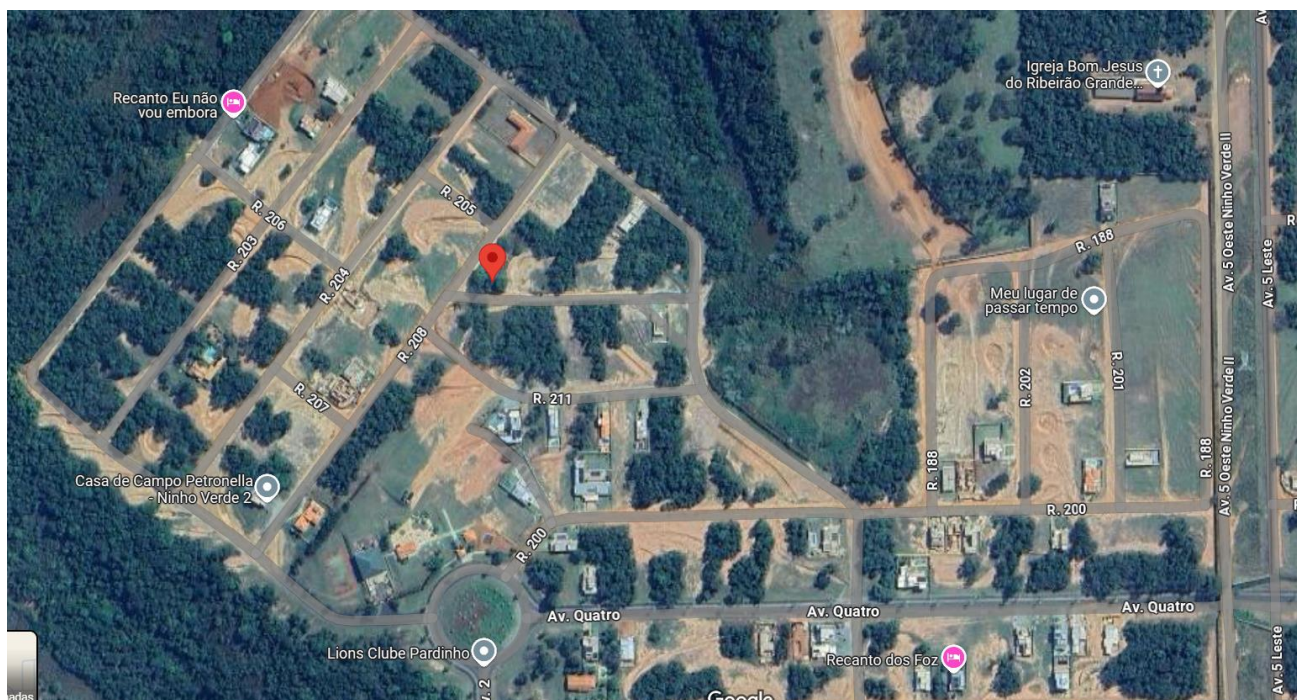
Terreno Urbano, localiza-se no Condomínio Ninho Verde II- Pardinho/ SP – LOTE 10 da Quadra OZ.

Durante a vistoria – recebi na entrada do condomínio a Localização do Terreno, por aplicativo Gmail.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFEI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



## MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## VISTA FRONTAL DO IMÓVEL





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011





## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



### 7. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 10/10/2024 às 14hrs e não teve acompanhamento de nenhuma das partes, apenas foi indicado na portaria do Condomínio Ninho Verde II a localização do terreno.

### 8- ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO

Pardinho – SP - A cidade de Pardinho, distante 205 quilômetros da Capital, está situada na sub-bacia do Paranapanema com inúmeras nascentes e cachoeiras. Com distinção para o Turismo Rural, de Aventura e Ecoturismo, integra, com mais 11 municípios, o Circuito Polo Cuesta. Este destino conta com uma população estimada pelo IBGE/2020, de 6.508 pessoas e em abril de 2018 recebeu o título de Município de Interesse Turístico – MIT, para fomentar a infraestrutura turística local e avançar este setor.

Faz parte do Polo Cuesta, um consórcio turístico criado em 2001, é cortado pelos rios Tietê e Paranapanema, o que auxilia o turismo e esporte náutico e de pesca. Por ali também está o Aquífero Guarani, um dos maiores reservatórios de água doce e potável do planeta. Há espaço também para as trilhas radicais para os esportes de aventura como cicloturismo & trilhas, mountain bike, rapel, asa delta, paraglaider e balonismo. Estas características da região estimulam a procura por pessoas de SP e toda região, contando ultimamente com ampla divulgação nas mídias sociais e plataformas de turismo.

Ninho Verde II Eco Residence - O loteamento Ninho Verde II, que esta localizado em Pardinho, conta com mais de mil (1.000) casas já construídas. Dentro do loteamento existem (2) dois clubes resorts, um grande lago e um centro - Fácil acesso pela Rodovia Castelo Branco - Terrenos de 400m² a 880m² Lazer e Infraestrutura - Clube com piscina semi-olímpica - Dois Clubes Resorts com restaurantes - Lago para pesca e lazer - Trilhas ecológicas com cachoeira e vista para a Cuesta de Botucatu - Quadras de tênis e poliesportivas, incluindo vôlei, basquete e futebol - Playground para crianças - Sauna a vapor e seca, salão de jogos e salão de beleza - Supermercado e loja de material de



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

construção - Transporte interno de ônibus - Portaria com seguranças e ronda de viaturas 24 horas. <https://www.remax.com.br/developments/ninho-verde-ii-eco-residence> Todas estes itens de lazer do Condomínio, mais a localização próximo a São Paulo, dentro do Polo Turístico de Pardinho, proximidade com cidades amplamente procuradas como Botucatu e região, conferem ao condomínio uma classificação alta, configurando como um condomínio de Classe Média Alta.

### 9- ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Com as informações apresentadas acima e colhidas nos meios de informações disponíveis, os imóveis residenciais e terrenos podem ser considerados uma das melhores escolhas, principalmente, nas cidades em que há crescimento econômico e aumento da qualidade de vida. Já que a região tem atraído cada vez mais pessoas procurando melhor qualidade de vida os imóveis se tornaram excelentes formas de garantir maiores ganhos.

Isso auxilia com que o mercado imobiliário venha apresentando crescimento considerável no interior paulista, principalmente após a Pandemia Covid.

Preços mais acessíveis, qualidade de vida e oportunidades de negócios são alguns dos fatores que impulsionam a região e a tornam cada vez mais atraente.

O índice FIPE ZAP, FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas e ZAP maior portal de imóveis da América do Sul, mensalmente apresenta os dados do mercado imobiliário. O Setor de VENDA em 2024 apresentou os seguintes resultados: 2013 com alta demanda em Vendas, com decréscimo ao longo dos próximos anos e após a Pandemia, um aumento nas vendas. <https://fipezap.zapimoveis.com.br/>

#### VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

fipezap

Variação anual dos preços de venda de imóveis comerciais (%) – Índice Fipecap e cidades monitoradas

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+10,38%	+3,69%
IGP-M (FCV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	+16,91%	-3,04%
● Índice Fipecap (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,03%	-0,38%	+0,05%	-0,29%
São Paulo (SP)	+6,20%	+3,31%	-3,33%	-2,44%	-4,17%	-1,70%	-1,56%	+0,52%	+1,38%	+1,07%	+1,42%	+0,69%
Rio de Janeiro (RJ)	+16,46%	-1,22%	+0,25%	-6,13%	-7,23%	-4,77%	-2,81%	-3,56%	-2,65%	-2,52%	-2,45%	+0,53%
Belo Horizonte (MG)	-	+2,03%	+1,52%	-2,72%	+1,50%	-2,35%	-0,79%	-3,74%	-2,53%	-4,00%	-2,18%	-2,37%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%	-0,42%	-2,40%	-3,10%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%	+7,63%	+6,81%	-1,90%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%	+3,20%	-2,36%	-1,38%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%	-7,80%	+2,10%	-8,48%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%	-2,86%	-2,02%	+1,65%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%	-1,51%	+1,89%	+2,99%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%	-1,12%	-1,83%	-1,96%

Fonte: Índice Fipecap, IBGE e FCV. Nota: (\*) variação acumulada nos últimos 12 meses.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**10-AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

O Perito Avaliador tem como dever avaliar os imóveis sempre pelo **“SEU MELHOR APROVEITAMENTO EFICIENTE”**, ou seja, “Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente”. **ITEM 3.1 – NBR 14653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS.**

No caso do imóvel objeto deste Laudo, o Perito entende que o melhor aproveitamento do imóvel é como **TERRENO RESIDENCIAL**.

A pesquisa de mercado e a vistoria permitiram concluir que a região apresenta terrenos similares ao terreno avaliando que tenham sido comercializados ou que estejam em oferta para serem vendidos. Esta constatação viabiliza aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o Referido Terreno \***

**DADOS DOS IMPOSTOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

<b>Cadastro Municipal</b>	<b>07.858</b>
<b>Área de Zoneamento</b>	<b>ZM2 – ZONA RESIDENCIAL</b>
<b>Valor Venal do Terreno - Anexo</b>	<b>R\$ 74.747,45</b>
<b>IPTU ANUAL</b>	<b>R\$ 945,00</b>

**10.1- Imóveis REFERENCIAIS (R)****R1 – MOMENTUM 14 – 99817-2787 – PATRICK CORRETOR LOCAL**

	
<b>E/Q/L</b>	<b>OZ18</b>
Área (m²)	715,72
Valor M²	321,67
<b>Valor do lote</b>	<b>R\$ 230.225,65</b>
Percentual	10,0%
<b>Entrada</b>	<b>R\$ 23.022,57</b>
Taxa de conservação	399,17
Slim	99,00
Fundo de Transporte	9,00
Melhoramentos	240,00
<b>Total Taxas</b>	<b>R\$ 747,17</b>
<b>Prazo, em Meses</b>	<b>120</b>
Valor Financiado	207.410,50
Parcelamento	R\$ 2.092,92
<b>Valor parcela + taxas mensais</b>	<b>R\$ 2.840,09</b>

<b>Metragem Total</b>	<b>Valor Total</b>	<b>Valor M²</b>
<b>715M²</b>	<b>R\$ 230.225,65</b>	<b>R\$ 321,99</b>



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**R2 – ZAP IMÓVEIS**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-ninho-verde-ii-pardinho-sp-420m2-id-2693702679/>



Metragem Total	Valor Total	Valor M²
420 M²	R\$ 50.000,00	R\$ 119,05

**R3 – ZAPIMOVEIS**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-jardim-ninho-verde-ii-pardinho-sp-626m2-id-2751354703/>



Metragem Total	Valor Total	Valor M²
626 M²	R\$ 100.000,00	R\$ 159,75

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**R4 – SA IMÓVEIS**

<https://www.saimoveis.com.br/comprar/Pardinho/Terreno/Condominio/Ninho-Verde-II/6193>



<b>Metragem Total</b>	<b>Valor Total</b>	<b>Valor M²</b>
<b>450 M²</b>	<b>R\$ 90.000,00</b>	<b>R\$ 200,00</b>

**R5 – CHAVES NA MÃO**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-pardinho-ninho-verde-600m2-RS325000/id-10347970/?gal=1>



<b>Metragem Total</b>	<b>Valor Total</b>	<b>Valor M²</b>
<b>600 M²</b>	<b>R\$ 325.000,00</b>	<b>R\$ 541,66</b>



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**R6 – CHAVES NA MÃO**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-pardinho-ninho-verde-370m2-RS120000/id-15494799/>



Metragem Total	Valor Total	Valor M²
370 M²	R\$ 120.000,00	R\$ 324,32

**10.2- Metodologia e Considerações Gerais**

**Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa apreciação entre as amostras disponíveis no Mercado Imobiliário, à época da Coleta de Dados.

**10.3- REFERÊNCIA NORMATIVA**

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**10.4- HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**

REF.	Metragem Total	Valor	Valor M²
R1	715M²	R\$ 230.225,65	R\$ 321,99
R2	420 M²	R\$ 50.000,00	R\$ 119,05
R3	626 M²	R\$ 100.000,00	R\$ 159,75
R4	450 M²	R\$ 90.000,00	R\$ 200,00
R5	600 M²	R\$ 325.000,00	R\$ 541,66
R6	370 M²	R\$ 120.000,00	R\$ 324,32
<b>SOMA</b>	<b>3.181M²</b>	<b>R\$ 915.225,65</b>	<b>R\$ 287,72</b>
<b>MÉDIA</b>	<b>530,17M²</b>	<b>R\$ 152.537,76</b>	<b>R\$ 287,72</b>

**IMÓVEL AVALIANDO – TERRENO 535,50M²**  
**MÉDIA IMÓVEIS REF. - R\$ 287,72 M²**

**CÁLCULO – T. 535,50M² X R\$ 287,72 → VALOR R\$ 154.074,06**

**VALOR TOTAL → VALOR R\$ 154.074,06**

**11. CONCLUSÃO**

**É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE OS  
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:**

**VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:**  
**R\$ 154.074,06**

**(CENTO E CINQUENTA E QUATRO MIL SETENTA E QUATRO REAIS E  
SEIS CENTAVOS)**

▪ **LIMITE INFERIOR: R\$ 146.370,00**

▪ **LIMITE SUPERIOR: R\$ 161.778,00**

**- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE  
ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO**

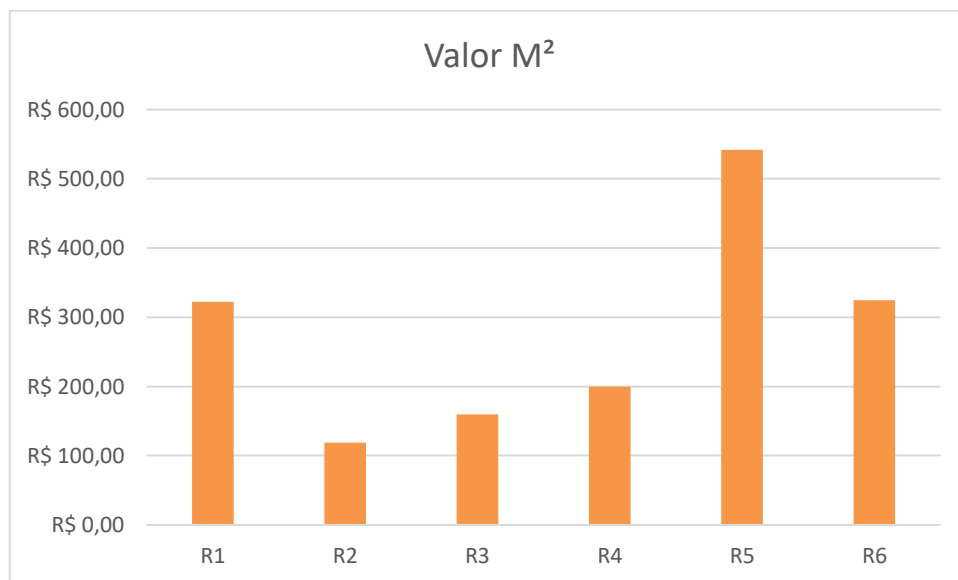
**\* VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO VENDA**



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

### VISUALIZAÇÃO GRÁFICA DA VARIAÇÃO IMÓVEIS REFERENCIAIS



O Gráfico acima, demonstra a grande discrepância entre os valores ofertados no mercado. Foram colhidas amostras de valores nos sites de maior relevância e procura e da própria Momentum – para conseguir estabelecer uma média entre as 6 (seis) amostras apresentadas.

O presente parecer de avaliação é composto de **Nº 21** páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

**Botucatu, 01 de novembro de 2024.**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**COFECI**  
2ª Região - São Paulo

## DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Jussara Andrea Dias Lima, CPF nº 10179756800, RG nº 19738727-5 SSP/SP, CRECI nº 211807, Endereço: Joao Passos 2251 Centro, Botucatu-SP.  
Declaro a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:  
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação judicial:  
Nº do Processo: 10060028620248260079  
Vara Cível  
Comarca: BOTUCATU - SP

BOTUCATU-SP, 6 de Novembro de 2024



**Assinatura do requerente**  
*Jussara Andreia Chaves Lima*

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 085441



*Junia Andújar Delgado*


**JUSSARA ANDRÉA DIAS LIMA**  
**CRECI 211807f E CNAI 41566**



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**12. ANEXOS**

		14/10/24
<b>E/Q/L</b>	<b>OZ18</b>	
Área (m²)	715,72	
Valor M²	321,67	
<b>Valor do lote</b>	<b>R\$ 230.225,65</b>	
Percentual	10,0%	
<b>Entrada</b>	<b>R\$ 23.022,57</b>	
Taxa de conservação	399,17	
Slim	99,00	
Fundo de Transporte	9,00	
Melhoramentos	240,00	
<b>Total Taxas</b>	<b>R\$ 747,17</b>	
<b>Prazo, em Meses</b>	<b>120</b>	
Valor Financiado	207.410,50	
Parcelamento	R\$ 2.092,92	
<b>Valor parcela + taxas mensais</b>	<b>R\$ 2.840,09</b>	




doc\_176482210.pdf

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFEI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

fls. 85



PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - SP.

Visualização de Matrícula

MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº	REGISTRO GERAL	BOTUCATU - SP.	
15.941	01 ANVERSO			19 Dez. 1.990	
				DIA MÊS ANO	

*Assinatura*

**IMÓVEL:** TERRENO correspondente ao Lote 10 da quadra "OZ", do loteamento denominado NINHO VERDE - CLEBA II, situado na Zona Urbana do Município de Pardinho, Comarca de Botucatu-SP., medindo 6m. de frente para a Rua 208; 13,40m. de curva de concordância entre as Ruas 208 e 209; 34m. de um lado, onde divide com a Rua 209; 35m. do outro lado, onde divide com o lote 11 e nos fundos mede 14m. e divide com parte do lote 09, encerrando a área de 535,50m<sup>2</sup>, quadra essa formada pelas Ruas 208, 209 e 212.-

**PROPRIETÁRIA:** EMURPA - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO DE PARDINHO, com sede na cidade de Pardinho-SP., à Rua Sargento José Egidio do Amaral, nº. 89, CGC/MF nº. 50.818.244/0001-54.-

**R.ANTERIOR:** R.01/Matrícula nº. 8.909 deste Cartório.-

**C.CONTRIBUINTE:** 07.858

O Oficial:

*Assinatura*

R.01/Matr. 15.941:- Por escritura de 19 de setembro de 1.990, do 16º Cartório de Notas da Capital-SP., Livro 1.575, fls. 20v<sup>o</sup>., a proprietária EMURPA - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO DE PARDINHO, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, a título de VENDA e COMPRA, a FLORA CAIO ROMAGNOLI, brasileira, - viúva, aposentada, RG 2.018.245-SSP/SP., CPF 048.384.238-96, residente e domiciliada na cidade de São Vicente-SP., à Rua Amador B. da Ribeira, nº. 61-apto. 609, pelo valor de Cr\$ 1.290,36.- Botucatu, 19 de dezembro de 1.990.- O Oficial Maior:

*Assinatura*

CONTINUA NO VERSO

## 13. BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.**

**HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.**

**MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.**

**MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012 – Apostila do Curso Realizado**

**CRECISP – Apostila Curso Perito Judicial - 2022**

### 14. FONTES DE PESQUISA

- SITE IMOBILIÁRIAS – JÁ ANEXADAS JUNTO AS INFORMAÇÕES IMÓVEIS REFERENCIAIS

### 15. CURRÍCULO DO AVALIADOR

**NOME DO PERITO: JUSSARA ANDRÉA DIAS LIMA**

**EMAIL: [periciajudicial.andreadias@gmail.com](mailto:periciajudicial.andreadias@gmail.com)**

**TELEFONE: 14 99858 1280**

**Endereço: Rua João Passos, 2251 – Centro – Botucatu/ SP**

- Corretora de Imóveis
- Perita Avaliadora Judicial
- Especialista em Avaliação Imobiliária pela Faculdade UNOESTE 2021

#### **FORMAÇÕES E QUALIFICAÇÕES:**

- Técnico em Transações Imobiliárias – IBRESP – 2020
- MBA Estratégias Imobiliárias – Faculdade Novoeste – 2022
- Perito Judicial – CreciSP – 2ª Região – 2022
- Avaliações de Imóveis Urbanos e Rurais – Dr. João Diniz Marcello – 2021
- Documentação Imobiliária – CreciSP – 2022
- Avaliação Imobiliária – CreciSP – 2022
- Pós Graduação Engenharia de Avaliações e Perícias – Cursando
- Especialização em Locação – Dra. Raquel Queiroz Braga - Cursando
- Curso Preparatório para CA-600 – Cursando
- Psicologia – FMU/SP – 2006
- Especialização Psicoterapia de Vitimas de Violência -FMU/SP - 2004
- Hipnose Clínica – Centro Estudos Rogério Castilho - 2011
- Curso Ansiedade e Tratamento – NEPPHO - 2005
- Curso Psicologia Hospitalar – NEPPHO – 2005
- II Congresso Brasileiro Psicologia, Ciência e Profissão – 2006
- Técnica Condicionamento Mental – Inst. Bras. Hipnologia - 2013
- Curso Introductório à Liga de Distúrbios do Sono – USP – 2006
- Conhecimento Avançado em Microsoft Office
- Inglês Básico
- Espanhol Básico