

ROGÉRIO BUENO MAIA
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO Nº 75.059
Rua Regina Célia Palmeira,2-100, casa 39 – Bauru-SP
CEP 17018-525 – fone (14) 99715-6888

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de hoje compareci no imóvel situado a Rua Zenzo Kikuti, 02-37, Jardim Ouro Verde , Bauru-SP com área total de terreno de 330,00m² e área de construção de 195,00m² aproximada feita por calculo da área de cobertura do imóvel pelo Google Earth pois não consegui acesso no imóvel e na matrícula do mesmo e no valor venal junto a Prefeitura Municipal de Bauru não consta á área construída.O mesmo está devidamente registrado no 1 Oficial de Registro de Imóveis de Bauru sob número 5.945,e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru sob número 50950024-5 a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, Tomando-se por alicerce a exposição acima, e tendo em vista, quanto ao terreno, localização, formato, extensão, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, situação e serviços públicos, seu tipo e infra-estrutura do bairro, tendo concluído que o seu valor de mercado é de R\$195.000,00(Cento e Noventa e Cinco Mil Reais).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Rogério Bueno Maia, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº75.059, e aprovado no CURSO de AVALIAÇÕES IMÓBILIÁRIAS-PROECCI assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

A metodologia utilizada para avaliação foi o método comparativo ou seja imóveis que foram vendidos nos últimos 90 dias e imóveis que tenho para vender nesta região, podendo ter uma variação de 10% para mais ou para menos sobre o valor de avaliação e dependendo da forma de pagamento e do nível de aquecimento do mercado imobiliário local.

Bauru,10 de Outubro de 2019



Rogério Bueno Maia

ROGÉRIO BUENO
Consultor Imobiliário
CRECI - 75.059
F:(14) 0715-6888

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO

Finalidade do parecer: determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização.

Imóvel Avaliado: A residência à Rua Zenzo Kikut, 02-37, Bauru – SP.

2. DA COMPETÊNCIA

Pelo presente instrumento, Erika Parra Angelo, brasileira, divorciada, corretora de imóveis, devidamente inscrito no **CRECI – SP, sob nº 200710**, tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** da propriedade residência situada à rua Zenzo Kikut, nº02-37, Bauru- SP

O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6.530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530/78, de 12 de maio de 1978, assim redigido.

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto a comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 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.

3. PRELIMINARES

O imóvel objeto deste parecer está devidamente registrado na matrícula de nº5.931 do 1º Cartório de Imóveis da Comarca de Bauru- SP, cadastrado perante esta Prefeitura Municipal, sob o número de contribuinte nº05/0950/024.

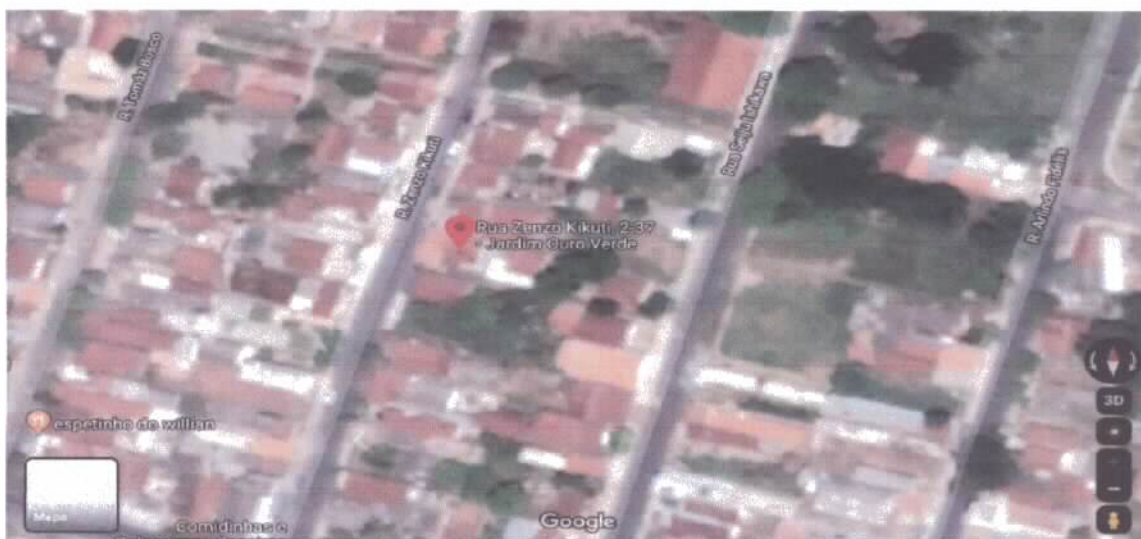
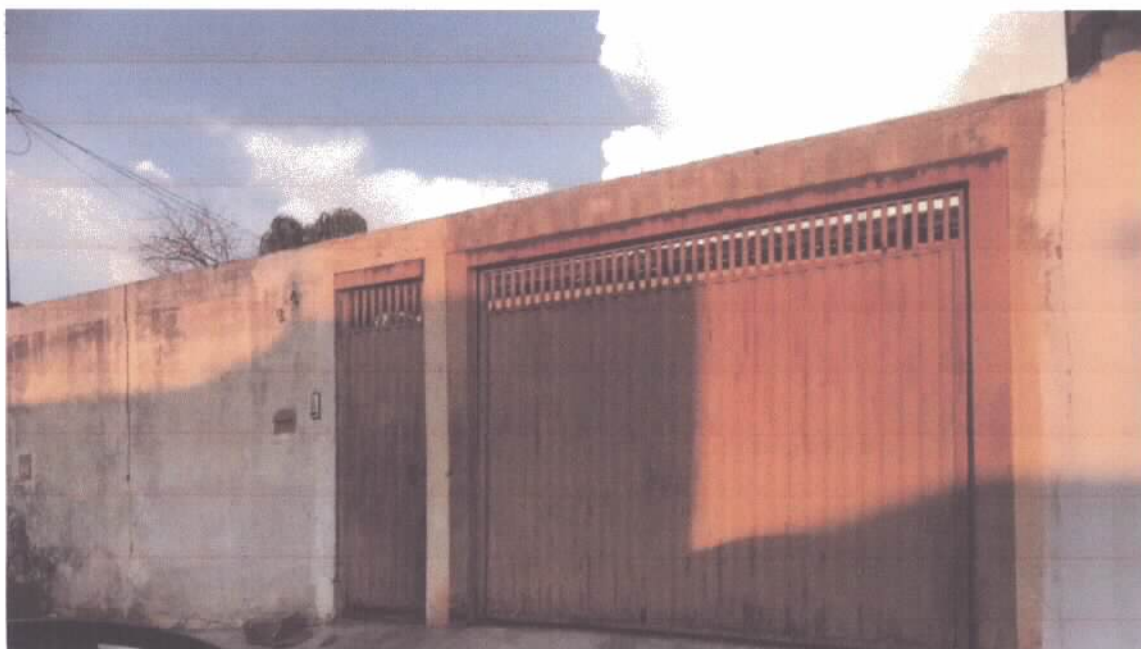
4. VISTORIA

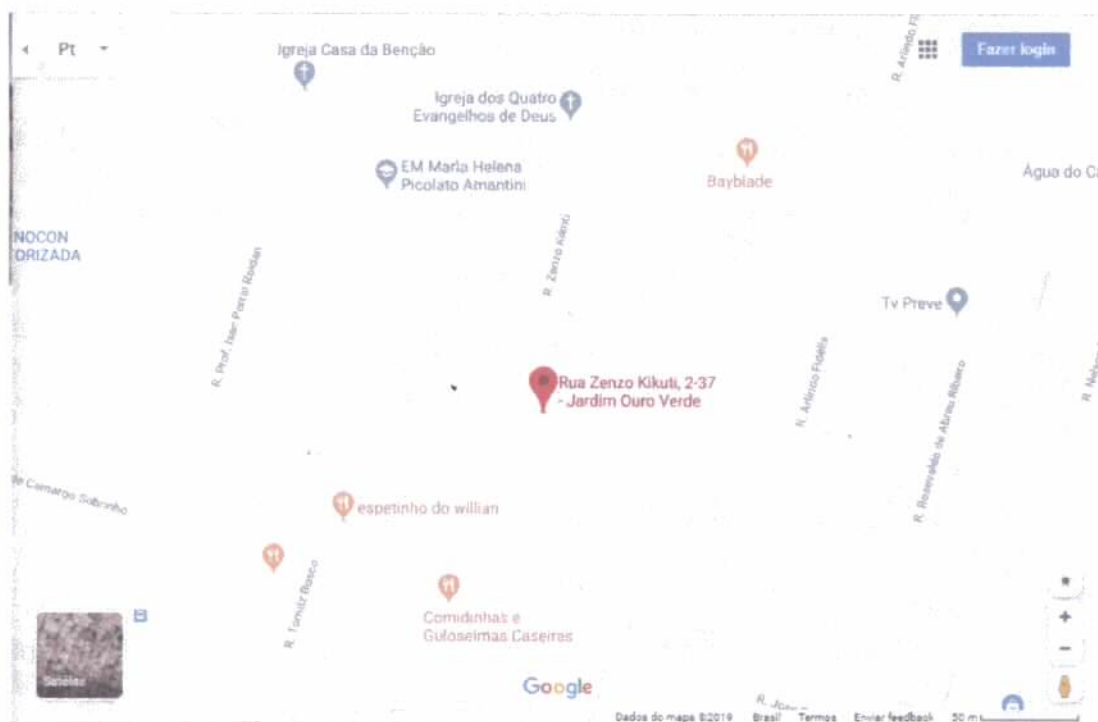
Não havendo possibilidades de acesso interno ao imóvel, a vistoria foi realizada no dia 11/10/2019, por meio de satélite (Google Earth).

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, é de uso residencial de propriedade de **MANOEL MESSIAS ALVES SANTANA**, portador do RG. nº 14.808.946 – SSP/SP e do CPF.nº034.986.128/59, fica situado na Rua Zenzo Kikut, 02-37, Jardim Ouro Verde, Bauru -SP, conforme consta na matrícula nº5.945 do 1ºCartório de Registro de Bauru. A área total do terreno é de 330m² e a área construída de 196 m², sendo a construção de tijolos, aparentemente com idade média de 12 anos e seu estado de conservação é considerado razoável.

6. IMAGEM E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região em que o imóvel está situado é dotada de serviços públicos, vias urbanas pavimentadas, rede de água tratada, rede de coleta de água, rede coletora de esgoto, rede de energia elétrica, rede e facilidade telefônica, tv a cabo, iluminação pública, coleta de lixo, transportes coletivos, entrega postal, escolas municipais, padarias e supermercados.

8. CONFRONTAÇÕES

As confrontações exatas estão melhores descritas e caracterizadas na matrícula nº 5.931 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Baurópolis – SP.

9. METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a elaboração de o presente parecer é a de “MÉTODO COMPARATIVO”, tendo base no valor de venda de residências na região agregado ao valor da área construída bem como as características da construção semelhante ao padrão do bairro e levando em consideração o tempo de construção e conservação da mesma.

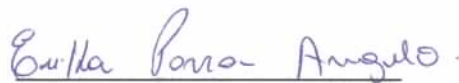
10. CONCLUSÃO

O presente parecer leva em consideração a localização da propriedade, sua área total, área construída, tempo de construção, infraestrutura do bairro e método comparativo com propriedades negociadas na região. Poderá haver

alterações de acordo com as benfeitorias agregadas no imóvel uma vez que o avaliador não esteve presente internamente no imóvel avaliado, e tomando por alicerce as considerações acima, **concluo que o seu valor de mercado é de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais).**

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Erika Parra Angelo, Corretora de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº200710, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Bauru, 11 de outubro de 2019.



Erika Parra Angelo
CRECI-SP 200710

TERMO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL PARA VENDA

11 de Outubro de 2019

**Vista do Imóvel Avaliando****IDENTIFICAÇÃO**

RUA ZENZO KIKUTI, 2-37, JARDIM OURO VERDE, BAURU - SP.

1- OBJETIVO

Dito este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** da residência situada na Rua Zenzo Kikuti, 02-37, Jardim Ouro Verde, Bauru - SP, de propriedade de **Manoel Messias Alves Santana**, CPF: 034.986.128-59, conforme consta na matrícula nº 5.945 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru - SP.

2 - DA COMPETÊNCIA

O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6.530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530/78, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido.



BRUNO ROCHA PINA- CRECI/SP 75.347 F 1

TERMO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL PARA VENDA

11 de Outubro de 2019

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto a comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 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.

3- PRELIMINARES

O imóvel objeto deste parecer está devidamente Registrado na matrícula de nº 5.931 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru - SP, cadastrado perante esta Prefeitura Municipal, sob o número de Contribuinte nº 05/0950/024.

4 - VISTORIA

O imóvel foi vistoriado externamente por este subscritor na data de 10/10/2019, onde não houve possibilidade de acesso interno ao imóvel.

5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Residência, construída de tijolos, coberta de telhas romanas, com área construída de aproximadamente 196,00 m²(informações com base em levantamento aéreo através do Google Earth), e seu terreno com área total de 330,00 m².

6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O referido imóvel está localizado na Rua Zenzo Kikuti, 2-37, entre as Avenidas Castelo Branco e José Henrique Ferraz, próximo a escolas municipais e estaduais, comércios e prestadores de serviços em geral, postos de gasolina, parque de exposição.

As ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo, linha de transporte coletivo.

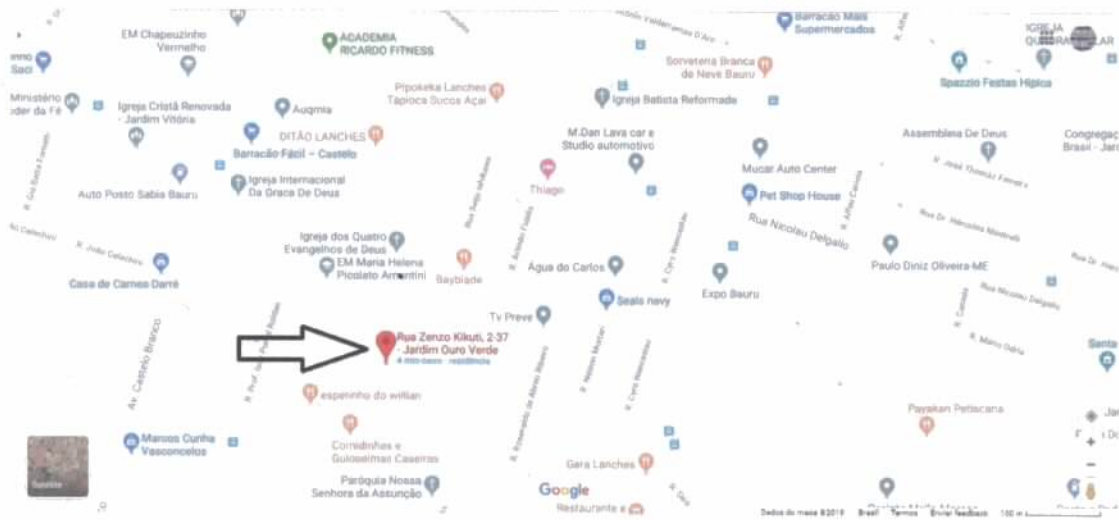
7 - CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na matrícula nº 5.931 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru - SP.

8 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO

TERMO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL PARA VENDA

11 de Outubro de 2019

**9 - METODOLOGIA APLICADA**

A metodologia aplicada para a elaboração do presente parecer, é a de **"MÉTODO COMPARATIVO"**, tendo base no valor de venda de terrenos na região agregado ao valor da área construída bem como as características da construção semelhante ao padrão do bairro e levando em consideração o tempo de construção e conservação da mesma.

11 - CONCLUSÃO

Tomando-se por alicerce as exposições acima, e tendo em vista, localização, formato, condições de aproveitamento, características da zona, situação e serviços públicos, seu tipo, infra-estrutura do bairro, instalações e **considerando seu tempo de construção** e seu estado geral de conservação, concluo que o seu valor de mercado é de **R\$200.000,00 (duzentos mil reais)**.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Bruno Rocha Pina, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº75.347, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Bauri, 11 de Outubro de 2019.

Bruno Rocha Pina
CRECI-SP 75.347



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BAURU

FORO DE BAURU

1ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena, 5-40, ., Jardim bela Vista - CEP 17060-250, Fone: (14) 3232-1855, Bauru-SP - E-mail: bauru1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1008710-17.2016.8.26.0071**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Banco Bradesco S/A**
 Executado: **Agromessias Comercio de Produtos Agropecuarios Ltda Me e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rossana Teresa Curioni Mergulhão**

Vistos.

Da análise dos autos, coerentes as avaliações apresentadas pelo exequente, não havendo a necessidade de nomeação de perito para tanto (fls. 303) e, sendo assim, Homologo, para que produza os jurídicos e legais efeitos, a avaliação realizada às fls. 288/295, fixando o valor do imóvel, pela média dos valores, em R\$ 201.660,00.

Publique-se a presente decisão e, após, venham-me os autos para apreciação da petição de fls. 373/375.

Int.

Bauru, 20 de janeiro de 2021.

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