

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

fls. 1405

Samuel Paiva Cioni



CREGISP

221653-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Conforme Lei nº 6.530/78,
Resolução Cofeci 1066/2007
e Ato Normativo nº001/2011.**

IMÓVEL AVALIADO

IMÓVEL RURAL, MATRÍCULA Nº 4.592



CORRETOR – Samuel Paiva Cioni

Creci: 221653-F

Telefone/WhatsApp: (14) 99865-3224

E-mail: samuelcioni@creci.org.br

Prezados Srs.

Conforme solicitado, eu Samuel Paiva Cioni, brasileiro, casado, corretor de imóveis com o CRECI 221653-F, com endereço na Rua Lacerda Franco nº 222 – Centro, CEP 16450-000, Getulina-SP; vem apresentar a avaliação do imóvel conforme a descrição abaixo firmando a veracidade deste e não me responsabilizando e isentando-se por ações indenizatórias civis e criminais e questões judiciais que possa envolver o referido imóvel.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação desse IMÓVEL RURAL, denominado Sítio Santa Adelina, bairro Vencaia, município e comarca de Getulina, SP, é apresentar o valor de mercado do imóvel para fins de venda.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da lei 6.530 de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com a resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 e 1.066 de 22 de novembro de 2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

CORRETOR – Samuel Paiva Cioni

Creci: 221653-F

Telefone/WhatsApp: (14) 99865-3224

E-mail: samuelcioni@creci.org.br

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

IMÓVEL RURAL, MATRÍCULA Nº 4.592

Imóvel denominado Sítio Santa Adelina, bairro Vencaia, Getulina S.P.

Imóvel constituído de uma propriedade agrícola, com área de 36 alqueires paulista, ou seja 87.12 has.

Imóvel este que se encontra em pasto e uma pequena área de reserva com mata, mas que já esteve plantado cana, eucalipto, pimenta.

Imóvel contém:

- Casa de sede
- Casa de funcionário
- Capela
- Barracão de bicho da seda
- Barracão para implementos
- Mangueira
- Barração com beneficiadora de café
- Máquina de triturar milho
- Paiol
- Salão de festas
- Terreirão de café
- Poço semi artesiano
- Tulha
- Represa
- Demais benfeitorias

CORRETOR – Samuel Paiva Cioni

Creci: 221653-F

Telefone/WhatsApp: (14) 99865-3224

E-mail: samuelcioni@creci.org.br

961

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado no Município e Comarca de Getulina, S.P.
Bairro Vencaia, se encontra a 4.2 km do trevo da cidade, acesso por
estrada de terra bem conservada.



CORRETOR – Samuel Paiva Cioni

Creci: 221653-F

Telefone/WhatsApp: (14) 99865-3224

E-mail: samuelpcioni@creci.org.br

962
J.**PESQUISA DE MERCADO**

VALOR DO IMÓVEL	ALQUEIRES	VALOR POR ALQUEIRE
15.540.000,00	111	140.000,00
11.740.000,00	98	130.000,00
23.010.000,00	177	130.000,00
73.060.000,00	562	130.000,00
4.000.000,00	40	100.000,00

Somando os valores das 5 propriedades e fazendo uma média

O valor por alqueire será de 126 mil reais.

CORRETOR – Samuel Paiva Cioni

Creci: 221653-F

Telefone/WhatsApp: (14) 99865-3224

E-mail: samuelpcioni@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FINALIDADE: Venda.

METODOLOGIA UTILIZADA: Metodologia comparativa e evolutiva.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 4.320,000,00, (quatro milhões trezentos e vinte mil reais), ou seja 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

DATA DA REFERÊNCIA: 03 de dezembro de 2021

DATA DO IA (IMÓVEL AVALIANDO): 03 de dezembro de 2021

VISTORIA: O imóvel é adequado aos padrões de transação de compra e venda da região. A construção, no que tange à estrutura básica, está em boas condições.

Algumas observações quanto à pintura. Observou-se que os imóveis estão em boas condições de uso e é favorável à reformas. Não observaram-se vazamentos, defeitos ou vícios nas estruturas que comprometessem a utilização ou venda do imóvel.

CONCLUSÃO: Considerando as observações da vistoria, chegou-se à conclusão do valor do imóvel, bem como da avaliação referencial de valores. O imóvel se encontra em boas condições para uso e para venda.

CORRETOR – Samuel Paiva Cioni

Creci: 221653-F

Telefone/WhatsApp: (14) 99865-3224

E-mail: samuelcioni@creci.org.br

Avaliação de fls. 196, visto que as partes estabeleceram este valor em acordo.

CLÁUSULA SÉTIMA – MANUTENÇÃO DAS GARANTIAS E DA PENHORA DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 4.592 – Para garantia de cumprimento das obrigações decorrentes do presente acordo (abrangendo o principal, juros, correção monetária e demais obrigações legais e convencionais), permanecem em garantia o(s) bem(ns) vinculado(s) originariamente à(s) operação(s) renegociada(s), bem como a penhora realizada nos autos, qual seja: Registro/Matrícula nº 4.592 do CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS da comarca de GETULINA/SP: Imóvel rural – Lote nº 1 – Denominado FAZENDA SANTA ADELINA, localizada no



Barcelos & Janssen Advogados Associados - OAB/MG 1.872

(31)3527-4500 / (31) 3768-2300 • Rua Espírito Santo • 250 • Centro • Belo Horizonte • MG • CEP: 30160-030

www.grupobarcelos.com.br • barcelos@grupobarcelos.com.br

3 | 7

fls. 196



Município: GETULINA/SP, com área total de 87,12ha, de propriedade de MILTON HAUY – CPF: 162.468.888-87, com valor de mercado de R\$ 4.319.409,60 (quatro milhões, trezentos e dezenove mil, quatrocentos e nove reais e sessenta centavos).

Este documento é uma cópia autenticada digitalmente. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br

grupobarcelos.com.br/validar/HABNS-
;Ofx.