

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A pedido da Sra. **Solange Helena Costa Lambiase**, brasileira, do lar, divorciada, inscrita no CPF/MF sob nº 004.142.928-12, residente e domiciliada na Rua Nilo Torres, nº 68 Apartamento 51, CEP 04650-040, Jardim Umuarama – São Paulo/SP, o presente parecer tem a finalidade em determinar o valor de mercado do imóvel avaliando.

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 as 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 nº 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 a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **Luiz Carlos Cardoso Abreu**, brasileiro, divorciado, portador da cédula de identidade RG nº 4.592.804 SSP/SP, **Solange Helena Costa Lambiase**, brasileira, divorciada, inscrita no CPF/MF sob nº 004.142.928-12, nos seguintes termos:

FAZENDA VISTA ALEGRE: - Imóvel rural, remanescente de uma área maior, situada neste município de Pindamonhangaba, no Bairro Goiabal, com as seguintes medidas e confrontações: - Com área de 2.715.904,56 m² (dois milhões, setecentos e quinze mil, novecentos e quatro metros e cinquenta e seis centímetros quadrados), ou 112 alqueires e 5.504,56 m² (cento e doze alqueires e cinco mil, quinhentos e quatro metros e cinquenta e quadrados seis centímetros). Inicia-se no ponto denominado marco 01, cravado à margem esquerda da Estrada Municipal do Pouso Frio, deste marco segue numa distância de 42,00m (quarenta e dois metros) até o marco 02, deste marco segue numa linha reta, numa distância de 77,00m (setenta e sete metros) até o marco

03 ... melhor descrita e caracterizada na **matrícula nº 22.688** do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, da Comarca de Pindamonhangaba -SP, emitida em 22 de novembro de 2.022, cuja via original é parte integrante deste parecer.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 22 de novembro de 2.022. Foi constatado que no imóvel avaliando existem 2 casas de colonos, em precárias condições para habitabilidade, com estradas e arruamentos internos bem conservados, com áreas de Reserva Legal identificadas e cercadas. Na fazenda há cultivo de eucalipto, no entanto, não será considerado neste parecer.

Sua altitude é média-alta, oscila entre 660,00 m. a 980,00 m. em relação ao nível do mar.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro rural, vizinho e bem próximo de bairros já urbanizados, distante aproximadamente 6 km da Rodovia Presidente Dutra, dotado de energia elétrica, com frente para estrada municipal, sem asfalto.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário. A determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos, conclui-se que o valor de

mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) o alqueire, totalizando R\$ 5.050.224,00 (cinco milhões, cinquenta mil e duzentos e vinte e quatro reais), no estado que se encontra nesta data.

Taubaté, 22 de novembro de 2.022.

2º

Carlos Alberto Nunes de Moura
 Carlos Alberto Nunes de Moura
 CPF/MF 948.004.218-53
 Corretor de Imóveis
 CRECI nº 66.496 - 2ª Região SP
 CNAI - 25.521

2º

2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Taubaté/SP
 Praça Monsenhor Silva Barros, 41 - Centro - Cep 12020-070 - Fone: (12) 3624-7505
 E-mail: 2cartorio@2cartoriotaubate.com.br - Tabelião: Lilia Campos

Reconheço por semelhança 1 Firma(s) SEM VALOR
 ECONOMICO de: (1) CARLOS ALBERTO NUNES DE MOURA
 do que dou fé. Taubaté, 25/11/2022.

Ana Paula de Souza Maciel - ESCRIVENTE
 Encl. p/Firma R\$ 7,57 Nota 8.1. - Lei 11.331 de 26/12/2002
 Válido somente com o selo de AUTENTICIDADE - Selo(s) nº
 1184AA335091

Qualquer rasura ou emenda invalida este documento



2º TABELIÃO DE NOTAS E TÍTULOS DE TAUBATÉ
 Ana Paula de Souza Maciel
 Escrevente

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pindamonhangaba/SP

Av. Albuquerque Lins, 518 - Jardim Rosely - CEP.: 12410-732

FONE: (012) 3642-1416 - Fax : (012) 3642-3316

OFICIAL REGISTRADOR : OVIDIO PEDROSA JUNIOR

CNPJ: 50.455.427/0001-52

CERTIFICA que o presente recibo foi emitido em 22/11/2022 sob o n. 156548 e nesta data, lavrada(s) a(s) seguinte(s) certidão(ões) :

Certidão Matrícula
Livro Numero(s)..
M.22688

Ao Cartório	R\$ 38,17		
Ao Estado	R\$ 10,85	TOTAL	R\$ 64,82
Ao Sefaz	R\$ 7,43		
Ao Sinoreg	R\$ 2,01	Vr. Depositado	R\$ 64,82
Ao Tribunal	R\$ 2,62		
Ao Iss	R\$ 1,91	A Receber	R\$ 0,00
Ao Fedmp	R\$ 1,83		

Recebi a importância total especificada, referente a prática dos atos supra citados.
Pindamonhangaba, 22/11/2022


 Oficial / Escrevente

PEDIDO Nº 156548

Interessado .: CARLOS ALBERTO NUNES

Emolumentos do Estado e contribuição de aposentadoria recolhidos pela guia nº 48/2022