

Saulo Breder Bento**-Avaliador Imobiliário-****DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO****MÊS DE REFERÊNCIA- AGOSTO DE 2019****ENDEREÇO:** RUA: DR. CAROLINO CAMPOS SALES, JD. UNIVERSITARIO II, Quadra N, LOTE 18, CEP: 13990-000.**SOLICITANTE:** CMF SECURITIZADORA S/A - CNPJ/MF: 12.833.105/0001-00

Declaro para os devidos fins, que em 21/08/19 foi-me solicitada a Declaração de Valor de Mercado do imóvel abaixo citado, pela parte interessada, para Fins Judiciais, com o objetivo de estabelecer o valor de mercado do imóvel objeto do presente estudo para fins de venda.

OBJETO:

– Um lote de terreno, sob nº18, da Quadra N, da planta do loteamento denominado JARDIM UNIVERSITÁRIO II, situado na , com a área total de 760,00 mts²., ou sejam 19,00 mts. De frente para a Rua Treze (13), atual RUA DR. CAROLINO CAMPOS SALES, igual medida nos fundos, confrontando com o lote 08, por 40,00 mts. De cada um dos lados da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 17 e de outro lado com o lote 19- Referido imóvel está cadastrado na Prefeitura Sob nº. 0603500.

De acordo com **MATRÍCULA nº 5.504** do Registro de Imóveis da Comarca de Espírito Santo do Pinhal.

CADASTRO: 603500.**FINALIDADE:** Estabelecer o valor de mercado do imóvel objeto do presente estudo para fins de venda.**VISTORIA:** Não foi realizada a visita e vistoria no interior e dependências do imóvel.

METODOLOGIA EMPREGADA: A contribuição para a determinação dos valores aqui apresentados, se formaram considerando as informações constantes na Matrícula do Imóvel e a aplicação do Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido. O Método Direto Comparativo de Dados de Mercado é utilizado, quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico. É o método mais representativo do comportamento de mercado. Diante disto, CONCLUO que:

- Para a Venda deste imóvel na Região (Terreno), representa nesta data a importância de **R\$ 312.000,00 (Trezentos e doze mil reais)**.

Rua Marte, 429, Jd Tupanci, Barueri-SP Tel 11 97551-1861 / 11 4257-2599

Email: imovelassessoria@hotmail.com

Página 1 de 2

Saulo Breder Bento

-Avaliador Imobiliário-

OBSERVAÇÃO: deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Profissional Credenciado: Saulo Breder Bento
Corretor de Imóveis: CRECI 89067.
Avaliador de Imóveis: CNAI 23950
Endereço: Rua Marte, 429, Jd Tupanci, Barueri-SP, CEP 06414-000
Contato: 11 97551-1861/ 11 4257-2599
Email: imovelassessoria@hotmail.com

Diante a oportunidade, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Barueri, 23 de Agosto de 2019.

Cordialmente,

11 4257-2599 11 97551-1861
imovelassessoria@hotmail.com

SAULO BREDER BENTO

Corretor de Imóveis: CRECI 89067.

Avaliador de Imóveis: CNAI 23950

Rua Marte, 429, Jd Tupanci, Barueri-SP Tel 11 97551-1861 / 11 4257-2599

Email: imovelassessoria@hotmail.com

Página 2 de 2

**DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO (VENDA)
 PARA FINS JUDICIAIS**

MÊS DE REFERÊNCIA – AGOSTO – 2019



ENDEREÇO

LOTE 18 – QUADRA N
LOTEAMENTO JARDIM UNIVERSITÁRIO II
RUA DR. CAROLINO CAMPOS SALES
ESPÍRITO SANTO DO PINHAL – SP
CEP – 13990-000

DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO (VENDA) PARA FINS JUDICIAIS

SOLICITANTE: CMF SECURITIZADORA S/A
C.N.P.J./MF: 12.833.105/0001-00

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada, que em 20/08/2019, foi-me solicitada a Declaração de Valor de Mercado para o imóvel objeto deste trabalho.

OBJETO/ DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IMÓVEL - Um lote de terreno, sob nº 18, da quadra "N", da planta do loteamento denominado "Jardim Universitário II", situado nesta cidade, com a área total de 760,00 m², ou sejam 19,00 mts de frente para a Rua Treze (13), atual RUA DR. CAROLINO CAMPOS SALES, igual medida nos fundos, confrontando com o lote 08, por 40,00 mts de cada um dos lados da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 17 e de outro lado com o lote 19. - Referido imóvel está cadastrado na Prefeitura sob nº 0603500.

CORRETOR REGULARIZADO JUNTO AO

Matrícula: 5.504 – Registro de Imóveis da Comarca de Espírito Santo do Pinhal – SP.



CRECI-SP
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis

Cadastro: 603.500.

MARTINS ALVES

CONSULTOR EM NEGOCIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 135649F
 AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI 15965

Finalidade: Estabelecer o valor de mercado para fins de venda de 1 (um) terreno, objeto do presente estudo para fins de venda.

Processo:

Vistoria: Para registro, não foi realizada a visita e vistoria no interior e dependências do imóvel.

DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO (VENDA) PARA FINS JUDICIAIS

LOTE RESIDENCIAL: No trabalho realizado, considerando as informações constantes na Matrícula do Imóvel e aplicando fatores de pesquisa e método **Comparativo** segundo técnicas de avaliações, contribuíram para a formação da convicção do valor aqui expresso; **concluo** que:

- **Para a Venda deste imóvel na Região (Imóvel Lote Residencial), representa nesta data a importância de:**

R\$321.000,00

(TREZENTOS E VINTE E UM MIL REAIS)

BASE: AGOSTO DE 2019

CORRETOR REGULARIZADO JUNTO AO



CRECI-SP

Conselho Regional de Corretores de Imóveis

- **OBSERVAÇÃO:** deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

MARTINS ALVES
CONSULTOR EM NEGOCIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 135649F
AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI 15965

Profissional Credenciado: Cledson Martins Alves
Avaliador Imobiliário - CNAI: 15.965
Consultor em Negociações Imobiliárias: CRECI: 135649f
CNPJ: 31.547.721/0001-40
Endereço/Escritório: Calçada das Hortências, 28 – 1º andar
 Centro Comercial Alphaville – Barueri – SP – CEP 06453-017.

Mais informações sobre o profissional, acesse o site: <http://www.cofeci.gov.br>

DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO (VENDA) PARA FINS JUDICIAIS

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Barueri, 23 de agosto de 2019.

Atenciosamente,

CORRETOR REGULARIZADO JUNTO AO



CRECI-SP
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis

MARTINS ALVES

CONSULTOR EM NEGOCIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 135649F

AVALIADOR IMOBILIÁRIO

C. MARTINS ALVES

Consultor em Negociações Imobiliárias - CRECI N.º 135649f (HABILITADO EM 2013)

Perito Judicial pelo CRECI-SP - (HABILITADO EM 2019)

Avaliador Imobiliário pelo PROECI

CNAI-COFECI/2015 - Sob o n.º 15965

CNPJ: 31.547.721/0001-40

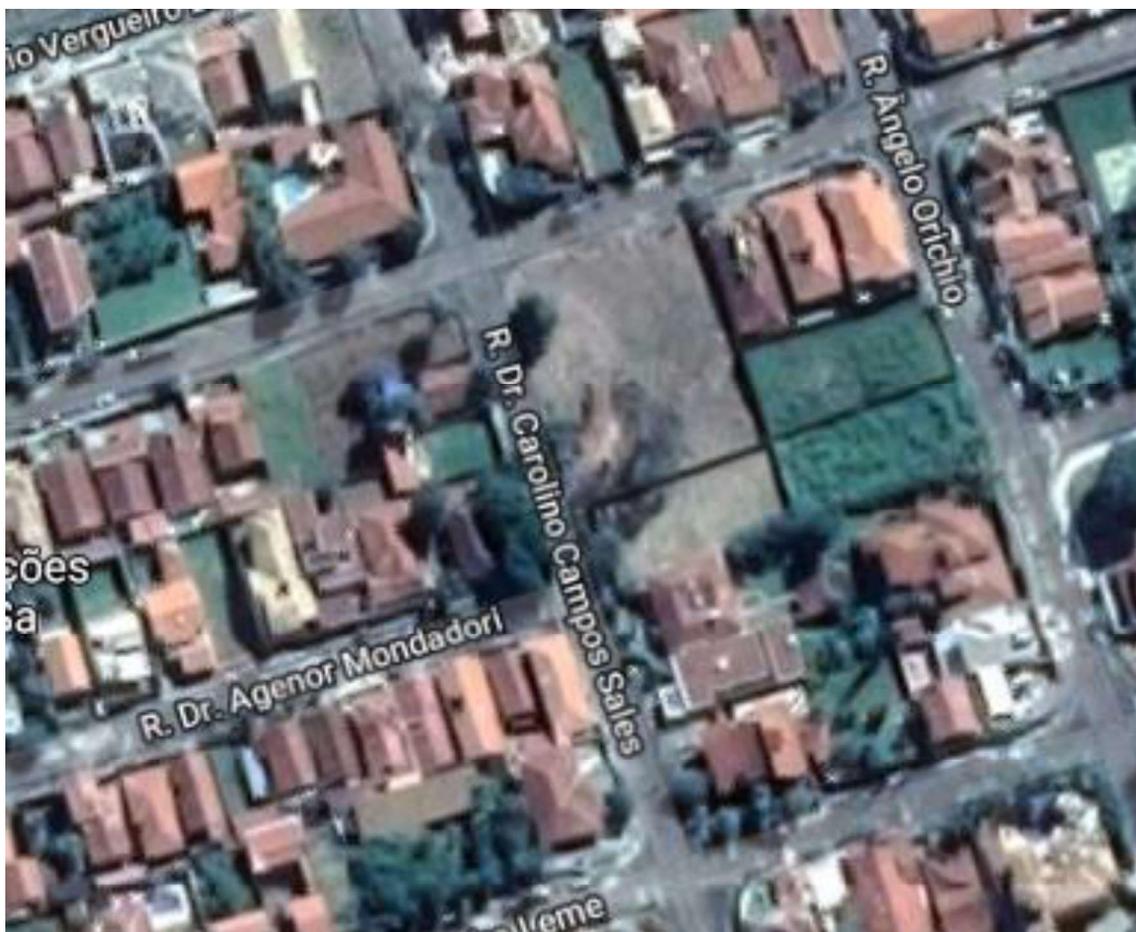


CRECI SP
 CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

José Carlos Lourenço

- Avaliador Imobiliário -

DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO



**RUA DR. CAROLINO CAMPOS SALES, S/Nº
JARDIM UNIVERSITÁRIO II
ESPIRÍTO SANTO DO PINHAL – SP
CEP: 13990-000**

Rua Jordão Ramalho, 46 – São Paulo – SP. Tel. (11) 3819-2189 - Cel. (11) 99545-2599

E-mail: joselourenco@jcl-avaliadorimobiliario.com.br

VALOR DE MERCADO

R\$ 303.000,00

1 - INTRODUÇÃO

Solicitante

CMF SECURITIZADORA S/A - CNPJ/MF: 12.833.105/0001-00

Finalidade

Estabelecer o valor de mercado do imóvel objeto do presente estudo para fins de venda.

Endereço

Rua Dr. Carolino Campos Sales, s/nº – Jardim Universitário II – Espírito Santo do Pinhal - SP

Descrição do imóvel

O referido imóvel é constituído de um terreno sem benfeitorias, de formato regular, topografia plana e solo aparentemente seco.

Conforme dados extraídos da Matrícula de nº 5.504 do Registro de Imóveis da Comarca de Espírito Santo do Pinhal, o referido imóvel é assim descrito:

José Carlos Lourenço

- Avaliador Imobiliário -

IMÓVEL:- Um lote de terreno, sob nº 18, da quadra “N”, da planta do loteamento denominado “Jardim Universitário II”, situado nesta cidade, com a área total de 760,00m², ou sejam 19,00m de frente para a Rua Treze (13), atual Rua Dr. Carolino Campos Sales, igual medida nos fundos, confrontando com o lote 08, por 40,00m de cada um dos lados da frente aos fundos, confrontando com o lote 17 e de outro lado com o lote 19. Referido imóvel está cadastrado na Prefeitura sob nº 0603500.

Data da vistoria

Não houve vistoria na área objeto do presente trabalho.

Data de referência

agosto de 2019

2 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando-se as características do imóvel, o montante envolvido e a situação do mercado imobiliário, entendemos tratar-se de imóvel de média liquidez, com comercialização à médio prazo.

3 - METODOLOGIA

Para a determinação do valor do imóvel foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, no qual o seu valor é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.



4 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram analisados elementos comparativos situados na região geoeconômica do avaliando, ofertados no mercado para venda, mediante consulta a empresas e profissionais do mercado imobiliário.

5 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os dados amostrais foram devidamente homogeneizados pela aplicação dos fatores:

- **Fator Oferta** – corrigindo as possíveis distorções com relação à elasticidade no preço ofertado em comparação ao valor do efetivo fechamento do negócio;
- **Fator Área** – visa corrigir as diferenças entre as áreas dos elementos comparativos em relação ao avaliando;
- **Fator Localização** – Para a transposição será utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura da Cidade de Espírito Santo do Pinhal - SP;

6 - VALOR DO IMÓVEL

Após análise e estudos, consideradas todas as variáveis envolvidas, concluímos que o valor de mercado, para fins de venda, do imóvel constituído de um **TERRENO SEM BENFEITORIAS**, situado na Rua Dr. Carolino Campos Sales, s/nº – Jardim Universitário II – Espírito Santo do Pinhal - SP, é de **R\$ 303.000,00 (trezentos e três mil reais)**, na data base da avaliação, ou seja, agosto de 2019.

José Carlos Lourenço

- Avaliador Imobiliário -

7 - ENCERRAMENTO

Com a convicção de que o objetivo do presente trabalho foi alcançado, firmo a presente “**DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO**” que é composta de 5 (cinco) páginas, impressas no anverso, todas rubricadas e esta que segue assinada e datada, ao tempo em que me coloco à disposição para eventuais esclarecimentos que se entendam necessários.

São Paulo, 23 de agosto de 2019.

Respeitosamente,



José Carlos Lourenço

CNAI 07077 / CRECI 088611-F

RG 8.155.888-0 / CPF 765.460.398-34