



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8751
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 15P150486/O-1

452 fls. 770

Imagens Geolocalização correspondente ao Imóvel



DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ O CENTRO DA CIDADE DE ARAÇATUBA-SP
Aproximadamente 3,3 km com tempo médio de 9 min.





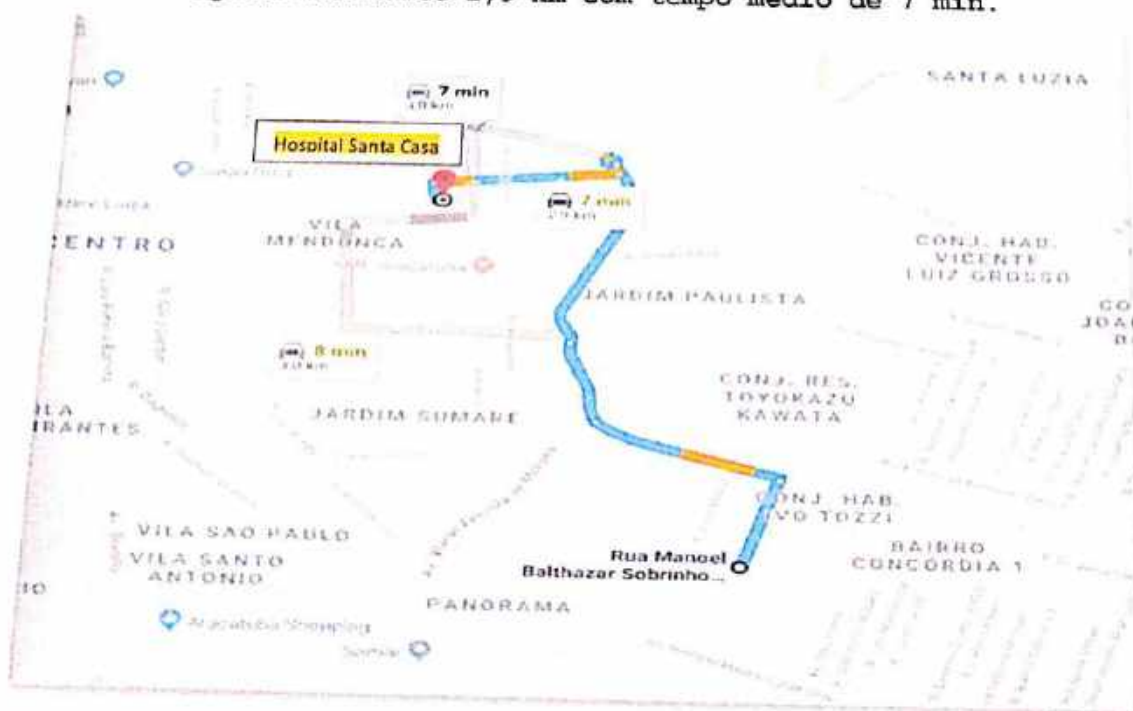
Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcosbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 15P150486/O-1

DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ A PREFEITURA E RODOVIÁRIA DA CIDADE DE ARAÇATUBA-SP - Aproximadamente 3,3 km com tempo médio de 7 min.



DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ AO HOSPITAL SANTA CASA DE ARAÇATUBA-SP Aproximadamente 2,9 km com tempo médio de 7 min.





Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcosbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 15P150486/O-1

43 fls. 772

DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ AO HOSPITAL UNIMED ARAÇATUBA
Aproximadamente 2,3 km com tempo médio de 6 min.



DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ AO CENTRO UNIVERSITÁRIO UNITOLED
Aproximadamente 2,2 km com tempo médio de 5 min.

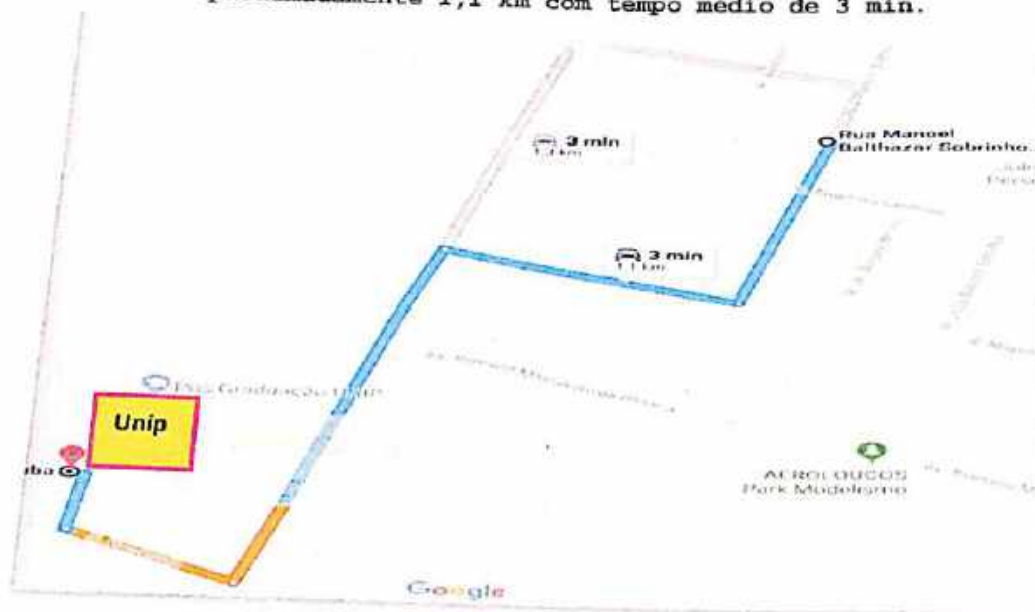




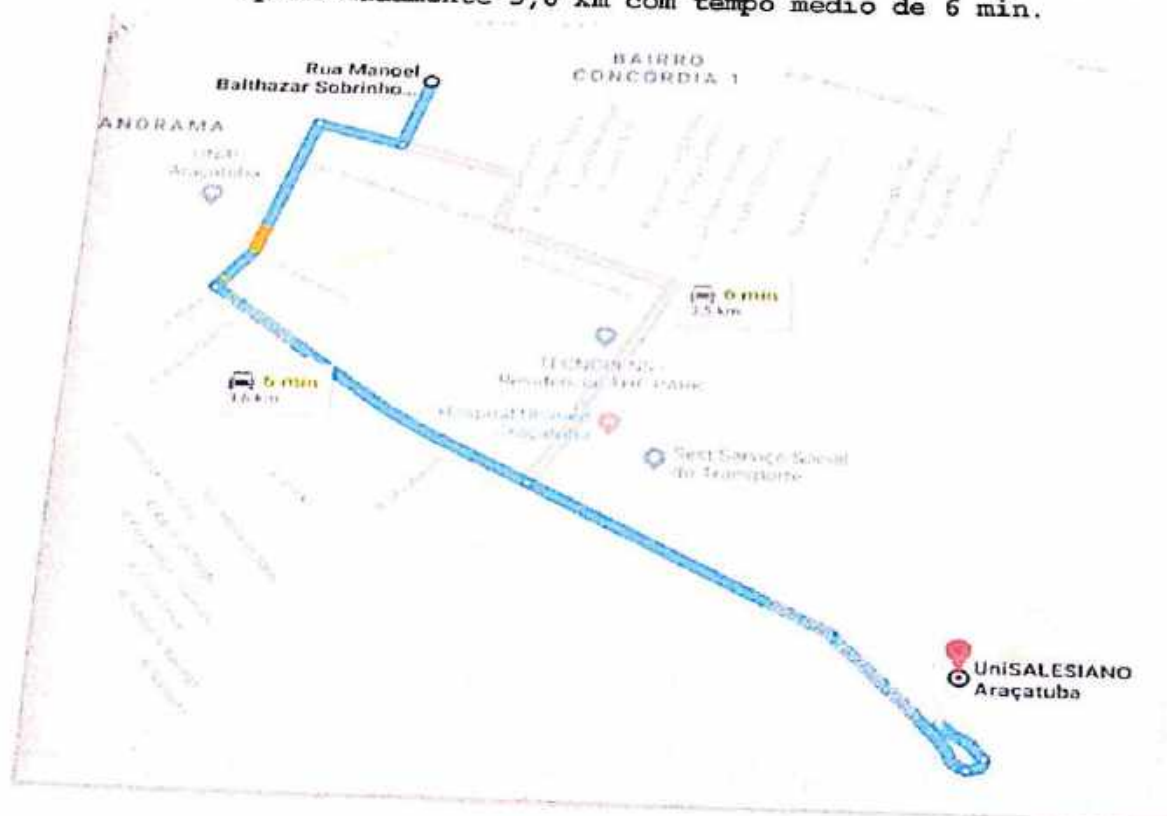
Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcosbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ AO CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIP
 Aproximadamente 1,1 km com tempo médio de 3 min.



DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ AO CENTRO UNIVERSITÁRIO UNISALESIANO
 Aproximadamente 3,6 km com tempo médio de 6 min.





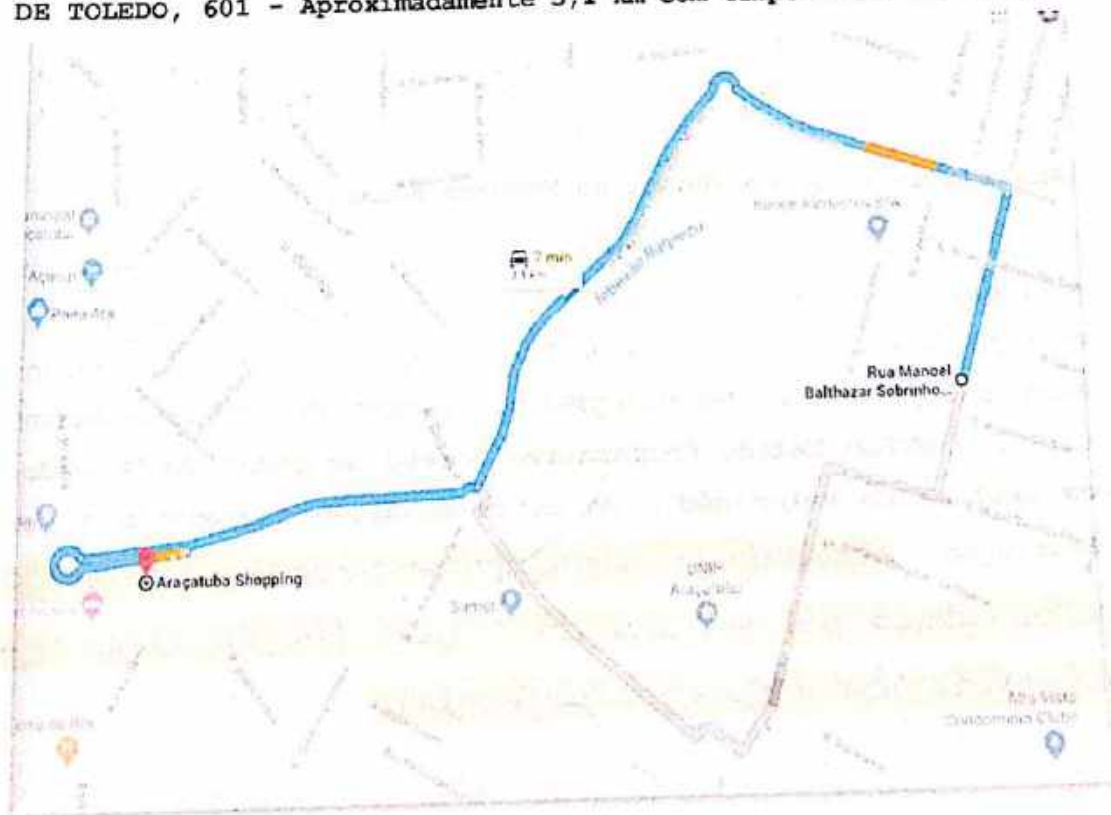
Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 15P150486/O-1

DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ AO SHOPPING PRAÇA NOVA-ARAÇATUBA-SP
Aproximadamente 8,4 km com tempo médio de 13 min.



DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ AO SHOPPING ARAÇATUBA SHOP - AV POMPEU DE TOLEDO, 601 - Aproximadamente 3,1 km com tempo médio de 7 min.





Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

5. Características da Região

Localização do imóvel, na Rua Manoel Balthazar Sobrinho, 1388, 1211 - Bairro Umuarama, rua residencial, perto de grandes Centros Universitários, é localizado em bairro de periferia, em que tem se desenvolvimento, vários apartamentos/condomínios de baixa renda (MRV), casas de médio porte, minimercados, restaurantes, lanchonetes, perto de avenidas de fácil acesso ao centro da cidade, perto de centros universitários. Existe malha asfáltica em todas as ruas da região. Local com transporte público, região dotada de rede de água, esgoto, energia elétrica, toda infraestrutura.

6. Análise e descrição das características físicas do imóvel.

O respectivo imóvel, terreno de 10,00m x 30,00m - total de 300,00m², com construção antiga no fundo do terreno, uma pequena casa, área construída de 53,50 m². O imóvel está desocupado, não está sendo habitado.

7. Análise do Valor do Imóvel no Mercado Atual.

Os principais elementos que o mercado imobiliário leva em consideração são, a metragem de terreno, situação atual do imóvel, seu tipo de construção, zona de localização, fins de utilização. Sendo assim, conforme metodologias utilizadas, descritas na página quatro, o MCDDM Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com análise do valor médio do metro quadrado, agregando a sua construção, atribui-se atualmente para o imóvel o valor médio de mercado de R\$ 116.500,00 (Cento e Dezesesseis Mil e Quinhentos Reais).



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 15P150486/O-1

460/2
fls. 776

8. Conclusão

Conforme Princípios e Normas, os dados informativos e comparativos mercadológicos, da região da propriedade, também utilizado como critério, a situação atual do imóvel, o tempo de oferta dos imóveis para venda e locação, no período de 06 (seis) meses, o que demonstra atualmente, um realinhamento dos preços dos imóveis, devido à situação econômica atual do País e ao período de desaquecimento do mercado imobiliário na cidade e na região.

No sentido de atingir o objetivo da avaliação do preço médio de mercado, foram utilizados os princípios e as normas técnicas de Avaliação Mercalógica, geolocalização, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito no PTAM:

- a) No PTAM a análise crítica, do mercado imobiliário, onde foram analisadas todos as referências, conforme normas técnicas e princípios básicos de utilização e valorização média adequada.
- b) Podemos dizer que existem alguns fatores que podem valorizar ou desvalorizar um imóvel, são o custo, qualidade e utilidade. Não existe uma fórmula pronta para conjugar todos estes fatores em fórmulas fixas, existe sim uma análise de um parecer, que pode ser feita, não só pelos aspectos objetivos, mas principalmente sob o ponto de vista social e econômico do público ao qual se destina cada imóvel.
- c) No quesito, localização do imóvel é um dos principais pontos de partida para análise, importante para delimitar a região de interesse e qual o tipo de investimento, residencial ou comercial.
- d) O interessado procura analisar a infraestrutura da região, vizinhança, trânsito, vias de acesso, tendência de ocupação das áreas vizinhas, segurança e possibilidades de futuras construções, reformas ou ampliações.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

- e) A análise da localização pode mudar o enfoque dentre as diferentes faixas de renda. Os investidores menos providos de recursos buscam proximidade com escolas públicas, supermercados, além de facilidade de acesso ao transporte público. Já as camadas de renda mais alta procuram locais mais tranquilos, sem barulho de trânsito e movimentação de comércio.
- f) É preciso verificar, vizinhos, ventilação, insolação, fatores de insalubridade, se for uma área já construída, posição em relação ao sol nascente (para melhores condições de salubridade), tipo de movimentação de veículos e pessoas.
- g) Referente aos aspectos gerais do imóvel, o tamanho da área é o fator determinante, cujo valor deverá ser sempre compatível com as necessidades do adquirente, devendo também ser considerada a adequação ao uso que se pretende dar ao imóvel. Outro fator, verificar a facilidade de estacionamento, pois hoje qualquer classe social precisa de espaços para deixar seus veículos, que se tornaram condição básica para um mínimo de conforto e condições de trabalho.
- h) Conclui-se, como qualquer produto, quem determina o valor de um imóvel é o mercado. A principal regra, é claro, está na Lei da Oferta e Procura. Ela estabelece o preço de acordo com o número de interessados e a quantidade de produtos disponíveis, analisando o momento econômico atual.
- i) Para o proprietário, corretor ou investidor, conhecer como funcionam as leis desse mercado é fundamental. É preciso avaliar, também, os fatores externos, segurança, serviços disponíveis, que tornam uma região mais prestigiada e procurada do que outras.
- j) O valor do imóvel, depende da finalidade do negócio (aluguel ou venda), residencial ou comercial, tipo de público a que o imóvel será destinado (idade, nível de renda etc.), situação atual do imóvel.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 15P150486/O-1

fls. 778

9. Currículo simplificado do Perito Avaliador

Marcos César Bottaro,
Brasileiro, Casado, Perito, Administrador, Contador.
Professor Universitário no Centro Universitário Unisaesiano de
Araçatuba, nas áreas: Administração, Contabilidade e Direito.
Mestrado em Ciências da Educação.
Pós-Graduado em Avaliações Imobiliárias Urbanos e Rural.
Pós-Graduado em Gerência Contábil, Financeira e Auditoria.
Pós-Graduado em Informática - T.I. Computação Gráfica.
Bacharel em Direito.
Graduação Licenciatura Plena em Administração.
Técnico em Contabilidade.
Técnico em Informática.
Técnico em Transações Imobiliárias.
Profissional de Contabilidade, Assessoria e Consultoria nas áreas
Administrativa, Financeira, Documentação de Imóveis.
Perito Judicial e Extrajudicial Imobiliário.
Trabalhos de Perícia Judicial desenvolvido para Fórum de Araçatuba-SP.

Encerrados os trabalhos, espero ter trazido aos autos
as informações técnicas necessárias, sobre ao objeto do **Parecer
Técnico da Avaliação Mercadológica nº 20-C/2018**, o qual foi
concluído em sua íntegra, conforme as normas técnicas. Foi
redigido, este PTAM, que se compõe de 27 (vinte e sete) folhas
escritas de um só lado, datada e com visto em todas as páginas e
assinatura na petição e na última página.

Cordialmente,

Araçatuba-SP, 26 de dezembro de 2018.

Marcos César Bottaro
Perito Avaliador