

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:	TERRENO 5000M2 VILA INDUSTRIAL, DOURADOS MS.
Finalidade do Parecer:	Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial
Interessado:	ERCILIA SANAÉ MATUBARA , brasileira, casada com Teruo Hato , pelo regime de comunhão parcial de bens, comerciante, portador do RG nº 13.324.478 SSP/SP, CPF nº 054.367.158-50, residente e domiciliado a Rua Hiram Pereira de Matos, 918, Dourados, Mato Grosso do Sul.
RICHARD FIORAVANTE DE SOUZA MICHELON Técnico em Transações Imobiliárias Corretor Público Perito Judicial Av. Marcelino Pires, 4473, Sala 4, Dourados – MS - Brasil Fone: 67-981-290-100 - E-mail: r@richardmichelon.com.br Dourados / MS, 07 de fevereiro 2022	

Ilmo(a) Sra ERCILIA SANA E MATUBARA

Venho apresentar-lhe o presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins do Processo Judicial sob nº **0102489-61.2007.8.12.0002**.

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) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 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 e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **ERCILIA SANA E MATUBARA**, é determinado por parte de um quarteirão denominado nº 115 (cento e quinze) situado no perímetro urbano desta cidade, medindo a área de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: ao norte – 50 metros, com Rua Presidente Kennedy; ao Sul 50 Metros – com a Rua Waldomiro de Souza; ao Leste 100,00 metros com a parte da mesma quadra n 116 (cento e quinze) ao Oeste = 100 metros, com a Rua Ministro Maxwell, Dourados / MS, encontra-se registrado sob a matrícula de nº 57.013 (1º Ofício de Registro de Imóveis de Dourados), nos seguintes termos: *Constituídos por :*

- a) Construção Térrea em alvenaria, contendo construção 539m².**
- b) Pavimento Superior com 201,25m².**
- c) Galpão coberto com telhas de Eternit 390m²**
- d) 01 Sala comercial de 40,25m²**
- e) Residencial de 90,00 m². Nos fundos do Terreno.**

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Medições.

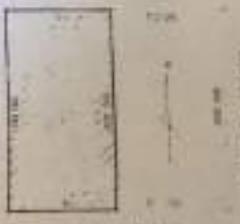
PROJETO COMPLETO

ÚNICA

REGULARIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA EM ALVENARIA

VIAÇÃO TURISMO NISSEI LTDA

R. MINISTRO MAXWEL ESQ C/R VALDOMIRO DE SOUZA, PARTE DO QUARTEIRÃO 115, V. INDUSTRIAL, DOURADOS-MS



V. PRESIDENTE HEINRICH

V. MINISTRO MAXWEL

V. VALDOMIRO DE SOUZA

V. V. INDUSTRIAL

Viação Turismo Nissei Ltda.

SEINFRACOURB

TERRENO	5.300,00 m ²
EXIST. EM CONSTRUÇÃO - TERRENO	224,129 m ²
EXIST. EM CONSTRUÇÃO - S/A	201,25 m ²
EXIST. EM CONSTRUÇÃO - PASSAR	40,25 m ²
TOTAL	5.766,63 m ²
CONSTRUÇÃO A REGULARIZAR	45,25 m ²

Declara que a aprovação deste projeto não implica no reconhecimento por parte do Prefeito do direito de propriedade do terreno.

Prefeitura Municipal de Dourados

20/02/2022

Exp. [Signature]

As Termos de Construção obrigam a reconstrução de acordo com a legislação vigente - NALUTS-MS conforme o Art. 14 do código de Obras.

05/02/2022

Este documento é copia do original assinado digitalmente por FABIO ALEXANDRO PEREZ e protocoladora tjms 1. Protocolado em 07/02/2022 às 17:00, sob o número W00222010110668 , e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 07/02/2022 às 17:30. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0102489-61.2007.8.12.0002 e o código 159C2E0.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM

MATRÍCULA

MATRÍCULA Nº 57013	DATA: 02 de março de 1.989
FICHA Nº 01-	OFICIAL: <i>[assinatura]</i>

IMÓVEL: Um imóvel determinado por parte do quarteirão nº 130 (cento e quinze), situado no perímetro urbano desta cidade, medindo a área de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: ao Norte- 50,00 metros- com a Rua Presidente Kennedy; ao Sul- 50,00 metros- com a Rua Waldemiro de Souza; ao Leste- 100,00 metros - com parte da mesma quadra nº 135; ao Oeste- 100,00 metros, com a Rua Ministro Maxwell.- Matrícula anterior nº 11.377, deste registro.-

PROPRIETÁRIO: YOSHIMIRO HATO & FILHOS LTDA, com sede nesta cidade, à Rua Joaquim Teixeira Alves nº 2.839 s/Loja, Vila Helena, CIC 03.493, - 350/0001-25.-

Av. nº 01- Mat.57.013-
 De conformidade com o instrumento particular de terceira alteração de contrato social, firmado nesta cidade, aos 26 de junho de 1.989, devidamente arquivado na JUCEMS, sob nº 900 75, de 28, digo 29 de junho de 1.989, - procede a averbação de alteração de razão social da firma proprietária, - que foi alterado para VIACÃO TURISMO NISSEI LTDA, inscrita em Dourados, 11 de dezembro de 1.990

REGISTRO Nº 02 - MAT. 57.013 -
 TÍTULO: Venda e Compra.-
 TRANSMITENTE: Viacão Turismo Nissei Ltda Epp. com sede nesta cidade, CNPJ nº 03.493.350/0001-25.-
 ADQUIRENTE: EXCELIA SANAB MATURBA, brasileira, casada com Tercio Hato, pelo regime de comunhão parcial de bens, comerciante, portador do RG nº 13.324.474-SP, CIC nº 054.367.154-50, residente nesta cidade.....
 FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em fls. 16 do Livro 53 das notas do Tabelião do 4º Ofício desta cidade, em 23 de dezembro de 2003. VALOR: R\$ 95.000,00. CONDIÇÕES: Responder pela evicção. TRIN nº 3960/03 - R\$ 2.400,00. Consta da escritura que foi apresentada Certidão Positiva de apólice em nome da transmitente, Apresentou CNPJ/INSS nº 039632003406071010. Cadastrado na Prefeitura sob nº 00.05.04.13.010.000-0. Esolu - mentos nº 794,90. Punjoco R\$ 13,85. Dourados, 29 de dezembro de 2003.....
 Eu *[assinatura]* Oficial Substituto.....

TABELIÃO PÚBLICO - 1º Ofício Notarial e Registro de Imóveis
 Rua João Rui César, 665 - Centro - Dourados
 CEP 76040-000 - FONE (67) 3414-9300

CERTIDÃO
 Certifico a cópia fiel, que a continuação de presente foi feita para a ficha 02, em função da FORMATAÇÃO.
 Dourados-MS, 13/10/2011.
[assinatura]
 Nilza Maria Escavetara-Estrevente

EM BRANCO



CARTEIRO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE DOURADOS
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

MATRÍCULA Nº 57013

Este documento é copia do original assinado digitalmente por FABIO ALEXANDRO PEREZ e protocoladora ijms 1. Protocolado em 07/02/2022 às 17:00, sob o número W00222010110668 , e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 07/02/2022 às 17:30. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0102489-61.2007.8.12.0002 e o código 159C2E0.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 27/01/2022.

Trata-se de uma área de 5000m² (cinco mil metros) quadrados, as quais possuem edificações, descritas acima.

ÁREA TOTAL	5 000,00	m ²
ÁREA EM CONSTRUÇÃO - TÉRREO	539,12 ⁵	m ²
ÁREA EM CONSTRUÇÃO - SUP	201,25	m ²
ÁREA EM CONSTRUÇÃO - PASSAR	40,25	m ²
ÁREA EM CONSTRUÇÃO - PAVIMENTAR	780,62 ⁵	m ²
ÁREA EM CONSTRUÇÃO A REGULARIZAR	45,99	m ²

Trata-se de uma área mista, com 1.216,61 m² de área construída, nascente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, acesso à internet, pavimentação asfáltica, posto de atendimento médico (PAM), SESI (sistema social da indústria) e hipermercados.

Atualmente o imóvel encontra-se ocupado na área residencial pela proprietária e família, e algumas salas comerciais alugadas.

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, área comercial), com escolas de ensino fundamental, médio, supermercados, centros comerciais e postos de combustíveis.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

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, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, 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. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 3 (três) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Quartos	Idade	Vida Útil	Area Total M2	Valor do Imóvel R\$	R\$/M2
1	Vila Industrial	0	10	65	3276,77	R\$ 6.533.540,00	R\$ 2.000,00
2	Vila Industrial	0	10	65	754,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 3.713,52
3	Vila Industrial	3	12	65	127,00	R\$ 300.000,00	R\$ 2.362,20

Preço por Oferta *

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Quartos	Idade	Vida Útil	Area Total M2	Valor do Imóvel R\$	R\$/M2
1	Vila Industrial	0	10	65	3276,77	R\$ 5.880.186,00	R\$ 1.800,00
2	Vila Industrial	0	10	65	754,00	R\$ 2.520.000,00	R\$ 3.342,18
3	Vila Industrial	3	12	65	127,00	R\$ 270.000,00	R\$ 2.125,99

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%, com arredondamentos.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

Média Aritmética = $\frac{\text{R\$ 8.075,40}}{3}$

Média Aritmética = R\$ 2.691,80 /m²

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Quartos	Idade	Vida Útil	Área Total (m2)	Valor R\$	R\$/M2
1	Vila Industrial	0	10	65	3276,77	R\$ 6.533.540,00	R\$ 2.000,00
2	Vila Industrial	0	10	65	754,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 3.713,52
3	Vila Industrial	3	12	65	127,00	R\$ 300.000,00	R\$ 2.362,20

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados,

Este documento é copia do original assinado digitalmente por FABIO ALEXANDRO PEREZ e protocoladora tjms 1. Protocolado em 07/02/2022 às 17:00, sob o número W00222010110668 , e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 07/02/2022 às 17:30. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0102489-61.2007.8.12.0002 e o código 159C2E0.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

após ponderação e homogeneização

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 8.075,40}}{3}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 2.691,80 /m}^2$$

Logo:

$$\text{Valor médio do m}^2 = \text{R\$ 2.691,80}$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 5000,00 m² X R\$ 2.691,80 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 13.459.000,00 (treze milhões e quatrocentos e cinquenta e nove mil reais)

Considerando que o imóvel avaliando possui 27 anos de idade, vida útil estimada em 65 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como 'regular', torna-se necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliando sejam consideradas na presente avaliação.

A aplicação do Método de Depreciação de Ross-Heidecke resulta em um Coeficiente de Depreciação de 0,82200, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliando em 5,57%, ou seja, de R\$ 13.459.000,00 para R\$ 12.709.333,70.

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 12.709.333,70

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$12.709.333,70 (Doze milhões, setecentos e nove mil e trezentos e trinta e três reais e setenta centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$12.073.867,02 (doze milhões, setenta e três mil e oitocentos e sessenta e sete reais) e o máximo de R\$13.344.800,39 (treze milhões, trezentos e quarenta e quatro mil e oitocentos reais).

Dourados/MS, 05 de fevereiro de 2022.

RICHARD FIORAVANTE DE SOUZA MICHELON

Corretor de Imóveis

Av. Marcelino Pires, 4473, Sala 4, Dourados – MS - Brasil
Fone: 67-981-290-100 - E-mail: r@richardmichelon.com.br

Anexo 1

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **57.013**
- Cartório: **1º Ofício de Registro de Imóveis de Dourados /MS**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **ERCILIA SANAE MATUBARA**
- Endereço: **RUA HIRAN PEREIRA DE MATOS, 918**
- Bairro: **VILA INDUSTRIAL**
- Município: **Dourados**
- UF: **MS**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **TERRENO DE 5000M2**
- Idade: **50 anos**
- Endereço: **RUA HIRAN PEREIRA DE MATOS COM PRESIDENTE KENNEDY**
- Bairro: **VILA INDUSTRIAL**
- Município: **Dourados**
- UF: **MS**

1.4 - Áreas:

- Área Construída: **1216,61 m²**
- Área Real Total: **5000,00 m²**

2 - A infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.**

3 - Características da edificação: **nascente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular, com 2 pavimentos, pavimento superior servindo como moradia, pavimento superior salas comerciais para locação.**

4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

- **5 Salas comerciais com banheiros**

5 - Fotografias do imóvel avaliando:

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Fachada do Imóvel



Vista Lateral Rua Presidente Kennedy.



Vista Lateral Rua Hiran Pereira de Matos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO ALEXANDRO PEREZ e protocoladora tjms 1. Protocolado em 07/02/2022 às 17:00, sob o número W00222010110668 , e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 07/02/2022 às 17:30. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0102489-61.2007.8.12.0002 e o código 159C2E0.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Vista do Barracão



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Vista Interna do Barracão



Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **TERRENO**

- Endereço: **Rua Coronel Ponciano esquina com Presidente Kennedy**

- Bairro: **Vila Industrial**

- Município: **Dourados**

- UF: **MS**

- Idade: **12 anos**

- Vida Útil: **65** Edificação: **sem edificação**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **3.276,77 m²**

2 - Características da edificação: **Murado**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **Sem Benfeitorias**

4 - Preço (comercialização): **R\$ 6.533.540,00**

5 - Fonte das Informações: **Imobiliária Ponto X**

Contato: **Álvaro Luiz Polônio**

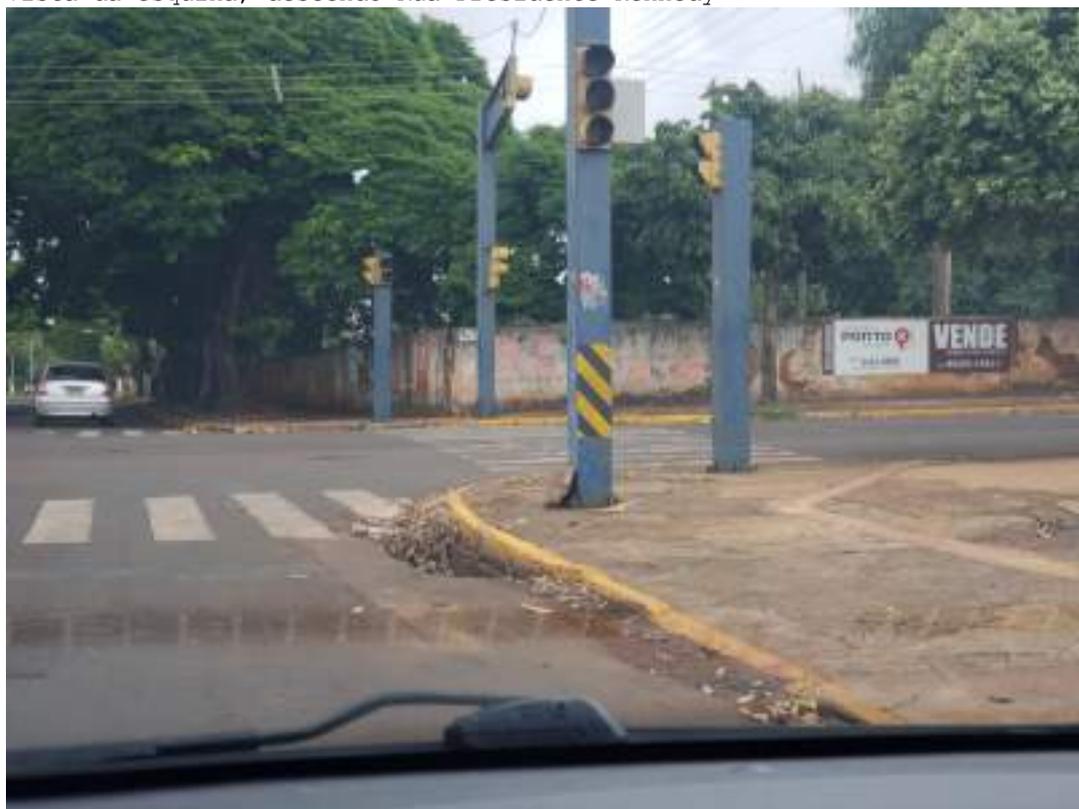
Telefone: **(67) 99293-1062**

6 - Data da vistoria: **01/02/2022**

7 - Fotografias da amostra:

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Vista da esquina, descendo Rua Presidente Kennedy



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Este documento é copia do original assinado digitalmente por FABIO ALEXANDRO PEREZ e protocoladora tjms 1. Protocolado em 07/02/2022 às 17:00, sob o número W00222010110668 , e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 07/02/2022 às 17:30. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0102489-61.2007.8.12.0002 e o código 159C2E0.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



, e
Este documento é copia do original assinado digitalmente por FABIO ALEXANDRO PEREZ e protocoladora ijms 1. Protocolado em 07/02/2022 às 17:00, sob o número W00222010110668
liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 07/02/2022 às 17:30. Para acessar os autos processuais, acesse o site
<https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0102489-61.2007.8.12.0002 e o código 159C2EO.

Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Galpão Comercial e Casa residencial**

-

- Endereço: **Rua Presidente Kennedy, 405**

- Bairro: **Vila Industrial**

- Município: **Dourados** - UF: **MS**

- Idade: **15 anos**

- Vida Útil: **65 anos**

- Estado da Edificação: **Área Residencial Habitável, Galpão está em fase de construção, galpão faltando parte da cobertura e fechamentos laterais.**

1.2 - Áreas:

- Área Construída: **570m²**

- Área Real Total: **754 m²**

2 - Características da edificação: **poente, de padrão construtivo médio.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **ALVENARIA, COBERTURA DE TELHA DE ETERNIT, NÃO ESTÁ COBERTO 100% E GALPAO PRÉ MOLDADO A TERMINAR, COM PORTAO DE ABERTURA EM CHAPA DE AÇO; 390m²**

4-Contem uma residência com 180m²

5 - Preço (oferta): **R\$ 2.800.000,00**

6 - Fonte das Informações: **GETULIO VERIATO (PROPRIETÁRIO)**

7 - Contato: **Ivan (genro do Sr. Getulio)**

Telefone: **(67) 99942-0165**

8 - Data da vistoria: 04/02/2022

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Fachada do Imóvel



Este documento é copia do original assinado digitalmente por FABIO ALEXANDRO PEREZ e protocoladora tjms 1. Protocolado em 07/02/2022 às 17:00, sob o número W00222010110668, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 07/02/2022 às 17:30. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0102489-61.2007.8.12.0002 e o código 159C2E0.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Este documento é copia do original assinado digitalmente por FABIO ALEXANDRO PEREZ e protocoladora tjms 1. Protocolado em 07/02/2022 às 17:00, sob o número W00222010110668 liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 07/02/2022 às 17:30. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0102489-61.2007.8.12.0002 e o código 159C2E0.

Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa de Alvenaria**

- Bairro: **Vila Industrial**

- Município: **Dourados**

- UF: **MS**

- Idade: **10 anos**

- Vida Útil: **65 anos**

- Estado da Edificação: **entre nova e regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **127,00 m²**

2 - A infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.**

3 - Características da edificação: **poente, de padrão construtivo muito alto, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular, localizado na lateral direita da edificação.**

4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **ALVENARIA, COBERTURA DE LAJE ACABAMENTO EM FORRO DE GESSO, PISO INTERNO PORCELANATO E EXTERNO LAJOTA, CERCA ELÉTRICA, MURO, PORTÃO.**

5 - Preço (comercialização): **R\$ 300.000,00**

6 - Fonte das Informações: **Imobiliária Conceito Dourados**

<http://www.imobiliariaconceito.com/imovel/?finalidade=venda&cidade=Dourados&bairro=vila-industrial-327147>

- Contato: **Geraldo Sanabria**

- Telefone: **(67)99142-5176**

7 - Data da vistoria: **28/01/2021**

8 - Fotografias da amostra:

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Fachada do Imóvel



Area Interna

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



, e
Este documento é copia do original assinado digitalmente por FABIO ALEXANDRO PEREZ e protocoladora tjms 1. Protocolado em 07/02/2022 às 17:00, sob o número W00222010110668 liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 07/02/2022 às 17:30. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0102489-61.2007.8.12.0002 e o código 159C2E0.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



, e
Este documento é copia do original assinado digitalmente por FABIO ALEXANDRO PEREZ e protocoladora ijms 1. Protocolado em 07/02/2022 às 17:00, sob o número W00222010110668
liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 07/02/2022 às 17:30. Para acessar os autos processuais, acesse o site
<https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0102489-61.2007.8.12.0002 e o código 159C2E0.

CURRICULUM DO AVALIADOR

- **Nome:** *RICHARD FIORAVANTE DE SOUZA MICHELON*
- **Qualificação:** Técnico de Transações Imobiliárias, Perito Judicial e Corretor Público.
- **Formação Profissional:** Analista de Sistemas
- **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2021.
- **Endereço:** Av. Marcelino Pires, 4473 – Sala 4
- **Telefone:** 67-98129-0100
- **E-mail:** r@richardmichelon.com.br

CETEPS
CENTRO DE TECNOLOGIA E DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MATO GROSSO SUL
CETEPS - CENTRO DE TECNOLOGIA E DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL

DIPLOMA

A Direção do CETEPS - CENTRO DE TECNOLOGIA E DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL no uso de suas atribuições, de acordo com a Resolução/CNE/CEB Nº 06/2012, Resolução/CNE/CEB Nº 1/2016, Deliberação/CEE/MS Nº 11.444/18, e com o disposto no Projeto Pedagógico do Curso Técnico em Transações Imobiliárias - Eixo Tecnológico: Gestão e Negócios - Educação Profissional Técnico de nível médio aprovado, conforme Deliberação CEE/MS nº 11.711, de 09 de julho de 2019, confere ao aluno **RICHARD FIORAVANTE DE SOUZA MICHELON**, natural de PATO BRANCO, Estado do PARANÁ, nascido em 23/06/1977, RG 796884 Org. Expedidor SSP/MS, filho de VITOR HUGO DE SOUZA MICHELON e DULCE MICHELON, o presente, **DIPLOMA** por ter concluído os Módulos I, II e III e por haver comprovado a conclusão do Ensino Médio, sendo conferido-lhe o título de **TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS**.

Campo Grande-MS, 18 de dezembro de 2021.

Patricia Harde Kawano
Diretora

Richard Fioravante de Souza Michelon
RICHARD FIORAVANTE DE SOUZA MICHELON
Titular

Anna Júlia Menegon
Anna Júlia Menegon
Secretária

Este documento é copia do original assinado digitalmente por FABIO ALEXANDRO PEREZ e protocoladora tjms 1. Protocolado em 07/02/2022 às 17:00, sob o número W00222010110668 , e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 07/02/2022 às 17:30. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0102489-61.2007.8.12.0002 e o código 159C2E0.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

<p>Registro do CETEPS – CENTRO DE TECNOLOGIA E DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL</p> <p>DIPLOMA DE TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS</p> <p>REGISTRO Nº: 20201116 FOLHA Nº: 29 Livro Nº: 02 ANO LETIVO: 2021</p> <p>Responsável pelo registro: <i>[Assinatura]</i></p>		<p>REGISTRO DO SISTEC Nº</p> <p>CÓDIGO DE AUTENTICAÇÃO SISTEC Nº:</p> <p>15368/98826339CM</p> <p>Campo Grande/MS, 18 de dezembro de 2021.</p>
<p>REGISTRO DO ÓRGÃO DA PROFISSÃO</p> <p>Campo Grande/MS, 18 de dezembro de 2021.</p> <p><i>[Assinatura]</i> Diretora</p> <p><i>[Assinatura]</i> Secretária</p>		

Conclusão do Ensino Médio
 Instituição : INSTITUTO FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL
 Município : DOURADOS UF: MS
 Ano de Conclusão de Ensino Médio : 2019

Este documento é copia do original assinado digitalmente por FABIO ALEXANDRO PEREZ e protocoladora tjms 1. Protocolado em 07/02/2022 às 17:00, sob o número W00222010110668 , e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 07/02/2022 às 17:30. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0102489-61.2007.8.12.0002 e o código 159C2E0.

