

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.  
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001  
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33  
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479  
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br  
Santa Bárbara d'Oeste - SP -

CORRETORA NAIDELICE ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS

LTDA., Empresa devidamente inscrita no CNPJ sob nº. 47.020.409/0001-33, neste ato representada pelo seu Sócio-Proprietário, Engº. JOSÉ CARLOS NADILICHI, Brasileiro, Casado, Engenheiro Civil - CREA 060.119.477-9, Corretor de Imóveis devidamente inscrito no CRECI sob nº.32.715, com escritório situado na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, à Rua Dona Margarida, 346 - Centro - atendendo solicitação verbal de pessoa interessada, "in loco" as verificações e estudos necessários, a fim de elaborar o presente

L A U D O      D E      A V A L I A Ç Ã O

## **01- INTRODUÇÃO:-**

### **1.1- OBJETO DA AVALIAÇÃO:-**

O presente LAUDO tem como objeto a avaliação de 03(três) imóveis urbanos, todos situados nesta cidade e comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no loteamento denominado "Vila Pântano II.

### **1.2- Quanto ao valor final encontrado:-**

O valor final encontrado encontra-se expresso em moeda corrente do país, tendo como data base JULHO / 2015.

O resultado deste trabalho, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho, estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do Laudo.

## **02- FINALIDADE:-**

O presente trabalho consiste em apurar e determinar, após efetuada as pesquisas e estudos necessários, o "VALOR DE MERCADO" dos imóveis em questão, para pagamento à vista.

## **03- LOCALIZAÇÃO:-**

Os imóveis objetos deste trabalho situam-se nesta cidade e comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no

loteamento denominado "Vila Pântano II", distando cerca de 7,00 quilômetros da região central da cidade.

#### **04- DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS:-**

##### **IMÓVEL A:- MATRÍCULA 37.505**

IMÓVEL constituído por uma ÁREA RESERVADA, situada nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado "Vila Pântano II", com frente para a Rua do Cromo, medindo 34,94 metros em linha reta; 9,90 metros em curva, na confluência com as Ruas do Cromo com a Rua Caetano Sartori; na face dos fundos mede 47,98 metros e confronta com o loteamento denominado "Vila Mollon IV"; 7,10 metros em curva na confluência das Ruas Paulo Businari e Rua do Cromo, encerrando a área superficial de 188,80 metros quadrados.

##### **IMÓVEL B:- MATRÍCULA 37.506**

IMÓVEL constituído por uma ÁREA RESERVADA, situada nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado "Vila Pântano II", com frente para a Rua do Cloro, medindo 37,34 metros em linha reta; 11,75 metros em curva, na confluência com as Ruas do Cloro com a Rua Januário Deleo; na face dos fundos mede 50,35 metros e confronta com o loteamento denominado "Jardim Gerivá"; 8,62 metros em curva na confluência das Ruas do Cloro e Rua Vitorino Uetuki, encerrando a área superficial de 307,76 metros quadrados.

**IMÓVEL C:- MATRÍCULA 37.371**

IMÓVEL constituído por uma ÁREA RESERVADA, situada nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado "Vila Pântano II", com frente para a Rua do Cloro, medindo 28,37 metros em linha reta; 8,05 metros em curva, na confluência com as Ruas do Cloro e Rua Vitorino Uetuki; na face dos fundos mede 17,00 metros em linha reta, defletindo à esquerda e seguindo a distância de 17,21 metros, também em linha reta, confrontando nestas faces com o loteamento denominado "Jardim Gerivá", encerrando a área superficial de 114,34 metros quadrados.

**05- MELHORAMENTOS:**

O imóvel objeto deste Laudo contém os seguintes melhoramentos:

- a-) Rede de Água e Esgoto;
- b-) Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública;
- c-) Pavimentação Asfáltica e Galeria de Águas Pluviais;
- d-) Guia, Sarjetas;
- e-) Coleta de Lixo Domiciliar.

**06- CONSIDERAÇÕES GERAIS:-**

**6.1- Explicação de Condicionamentos não explicitado no corpo do Laudo:**

Considerou-se para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer tipos de ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou sua comercialização.

**6.3- Data da Vistoria:-**

Este Profissional realizou a vistoria em 14 de JULHO de 2015, por volta das 10:00 horas, sendo concluída no mesmo dia.

**07-MÉTODO EMPREGADO:**

Para o presente caso, consideremos que o melhor método avaliatório a ser empregado é o MÉTODO COMPARATIVO, no qual encontramos o valor procurado, que é o valor procurado, que é o valor "JUSTO E ATUAL", por comparação com os valores de outros imóveis previamente conhecidos, preferivelmente localizados nas vizinhanças daqueles que estamos tratando, facilitando assim, a homogeneização do resultado.

**08- CONCLUSÃO:**

Assim sendo, levando-se em consideração a TOPOGRAFIA e a LOCALIZAÇÃO dos imóveis em questão, sua COMERCIALIZAÇÃO e fazendo-se o USO DO BOM SENSO, avaliamos o VALOR DE MERCADO em:

IMÓVEL A:- = R\$.75.520,00 (SETENTA E CINCO MI, QUINHENTOS E VINTE REAIS), OU SEJA, R\$.400,00 (QUATROCENTOS REAIS) / m2.

IMÓVEL B:- = R\$.129.259,20 (CENTO E VINTE E NOVE MIL, DUZENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS E VINTE CENTAVOS), OU SEJA, R\$.420,00 (QUINHENTOS REAIS) / m2.

IMÓVEL C:- = R\$.43.449,20 (QUARENTA E TRÊS MIL, QUATROCENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E VINTE CENTAVOS), OU SEJA, R\$.380,00 (TREZENTOS E OITENTA REAIS) / m2.

DATA BASE = JULHO / 2015.

**09- ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente LAUDO, que é constituído por 07 (sete) folhas digitadas de um único lado, sendo esta última datada e assinada pelo Avaliador.

Santa Bárbara d'Oeste, 16 de JULHO de 2015.



---

JOSÉ CARLOS NADILICHI  
CREA - 060.119.477-9  
CRECI - 32715-F