



PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Introdução:

A FOLSTER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no Ministério da Fazenda no CNPJ/MF sob nº 05.682.451/0001-70, apresenta o resultado de seus trabalhos neste 'Parecer de Avaliação Imobiliária' e para atestar a idoneidade deste instrumento está representada pelo profissional Antenor Luiz da Cunha, Gestor em Negócios Imobiliários e Técnico em Perícias e Avaliações com registro no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóvel – SP) sob nº 10.2139;

Do interessado:

Através de requerimento verbal dos proprietários foi executada perícia do imóvel discriminado no item 'Do imóvel' deste instrumento, objetivando a avaliação do valor de mercado;

Do objetivo:

Esta avaliação tem por objetivo estabelecer o valor de mercado de um bem tangível através do método de comparação, levando em consideração as variáveis do mercado imobiliário para este momento;

Do imóvel:

Localização:

- **QUADRA 01 LOTE 03** medindo: 10,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Rússia, 10,00 metros, confrontando com o lote 06, 25,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 02 e outro lado com o lote 04, perfazendo a área superficial de 250,00 m², sendo que nos fundos consta uma viela sanitária de 3,00 metros de largura. O imóvel esta cadastrado na matrícula 56.946 do Serviço de Registro de Imóveis de Santa Barbara d'Oeste.

Avaliado em R\$ 125.000,00 (Cento e vinte e cinco mil reais)

Folster Negócios Imobiliários Ltda.
Parecer de Avaliação Imobiliária - 0142/2015



- **QUADRA 02 LOTE 01** medindo: 14,84 metros de frente para o prolongamento da Rua Suécia, 12,44 metros na linha dos fundos, confrontando com o lote 10, 25,11 metros de um lado da frente aos fundos, confrontando com a Gleba A-2, propriedade de Antonio Candido Denadai e Outros matriculada sob nº 27.320 e 25,00 metros do outro lado, da frente aos fundos, confrontando com o lote 02, perfazendo a área superficial de 341,00 m², sendo que nos fundos consta uma viela sanitária de 3,00 metros de largura. O imóvel esta cadastrado na matricula 56.952 do Serviço de Registro de Imoveis de Santa Barbara d'Oeste.

Avaliado em R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil reais)

- **QUADRA 02 LOTE 02** medindo: 10,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Suécia, 10,00 metros, confrontando com o lote 09, 25,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 01 e outro lado com o lote 03, perfazendo a área superficial de 250,00 m², sendo que nos fundos consta uma viela sanitária de 3,00 metros de largura. O imóvel esta cadastrado na matricula 56.953 do Serviço de Registro de Imoveis de Santa Barbara d'Oeste.

Avaliado em R\$ 125.000,00 (Cento e vinte e cinco mil reais)

- **QUADRA 02 LOTE 03** medindo: 10,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Suécia, 10,00 metros, confrontando com o lote 08, 25,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 02 e outro lado com o lote 04, perfazendo a área superficial de 250,00 m², sendo que nos fundos consta uma viela sanitária de 3,00 metros de largura. O imóvel esta cadastrado na matricula 56.954 do Serviço de Registro de Imoveis de Santa Barbara d'Oeste.

Avaliado em R\$ 125.000,00 (Cento e vinte e cinco mil reais)



- **QUADRA 02 LOTE 04** medindo: 10,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Suécia, 10,00 metros, confrontando com o lote 07, 25,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 03 e outro lado com o lote 05, perfazendo a área superficial de 250,00 m², sendo que nos fundos consta uma viela sanitária de 3,00 metros de largura. O imóvel está cadastrado na matrícula 56.955 do Serviço de Registro de Imóveis de Santa Barbara d'Oeste.

Avaliado em R\$ 125.000,00 (Cento e vinte e cinco mil reais)

- **QUADRA 02 LOTE 07** medindo: 10,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Suécia, 10,00 metros, confrontando com o lote 04, 25,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 06 e outro lado com o lote 08, perfazendo a área superficial de 250,00 m², sendo que nos fundos consta uma viela sanitária de 3,00 metros de largura. O imóvel está cadastrado na matrícula 56.958 do Serviço de Registro de Imóveis de Santa Barbara d'Oeste.

Avaliado em R\$ 125.000,00 (Cento e vinte e cinco mil reais)

Da Conclusão:

Para as conclusões do presente parecer levamos em consideração tudo o que aqui foi exposto, suas restrições e embasado na metodologia proposta;

Este parecer consta de duas folhas de igual teor.

Santa Bárbara d'Oeste, em 16 de julho de 2015

FOLSTER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Antenor Luiz da Cunha
CRECI/SP nº 10.2139

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 -

JOSÉ CARLOS NADILICHI, Brasileiro, Casado,
Engenheiro Civil - CREA 060.119.477-9, Corretor de Imóveis
devidamente inscrito no CRECI sob n°.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 06 (seis) IMÓVEIS urbanos, todos situados nesta cidade e comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no loteamento denominado "Jardim Cândido Bertini.

1.2- Quanto ao valor final encontrado:-

O valor final encontrado encontra-se expresso em moeda corrente do país, tendo como data base OUTUBRO / 2013.

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 "Jardim Cândido Bertini", distando cerca de 8,00 quilômetros da região central da cidade.

04- DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS:-

IMÓVEL A:- LOTE 03 - QUADRA 01

LOTE DE TERRENO, medindo 10,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Rússia; 10,00 metros na face dos fundos, onde confronta com o lote 06; por 25,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 02 e de outro lado com o lote 04, perfazendo a área superficial de 250,00 metros quadrados, sendo que nos fundos consta uma viela sanitária de 3,00 metros de largura. Imóvel matriculado 56.946, junto ao Cartório de Registro de Imóveis local.

IMÓVEL B:- LOTE 01 - QUADRA 02

LOTE DE TERRENO, medindo 14,84 metros para o prolongamento da Rua Suécia, 12,44 metros na face dos fundos, onde confronta com o lote 10; de um lado da frente aos fundos mede 25,11 metros e confronta com a Gleba A-2, propriedade de Antonio Cândido Denadai e Outros matriculada sob nº.27320; do outro lado, também da frente aos fundos, mede 25,00 metros e confronta com o lote 02, perfazendo uma área superficial de 341,00 metros quadrados, sendo que nos fundos, consta uma viela sanitária de 3,00 metros de largura. Imóvel devidamente matriculado sob nº.56.952, junto ao Cartório de Registro de Imóveis local.

IMÓVEL C:- LOTE 02 - QUADRA - 02

LOTE DE TERRENO, medindo 10,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Suécia, 10,00 metros na face dos fundos, onde confronta com o lote 09; por 25,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando lateralmente com os lotes 01 e 03, encerrando a área superficial de 250,00 metros quadrados, sendo que nos fundos consta uma viela sanitária de 3,00 metros de largura. Imóvel devidamente matriculado sob nº.56953, junto ao Cartório de Registro de Imóveis local.

IMÓVEL D:- LOTE 03 - QUADRA - 02

LOTE DE TERRENO, medindo 10,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Suécia, 10,00 metros na face dos fundos, onde confronta com o lote 08; por 25,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando lateralmente com os lotes 02 e 04, encerrando a área superficial de 250,00 metros quadrados, sendo que nos fundos consta uma viela sanitária de 3,00 metros de largura. Imóvel devidamente matriculado sob nº.56954, junto ao Cartório de Registro de Imóveis local.

IMÓVEL E:- LOTE 04 - QUADRA - 02

LOTE DE TERRENO, medindo 10,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Suécia, 10,00 metros na face dos fundos, onde confronta com o lote 07; por 25,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando lateralmente com os lotes 03 e 05, encerrando a área superficial de 250,00 metros quadrados, sendo que nos fundos consta uma viela sanitária de 3,00 metros de largura. Imóvel devidamente matriculado sob nº.56955, junto ao Cartório de Registro de Imóveis local.

IMÓVEL F:- LOTE 07 - QUADRA - 02

LOTE DE TERRENO, medindo 10,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Rússia, 10,00 metros na face dos fundos, onde confronta com o lote 04; por 25,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando lateralmente com os lotes 06 e 08, encerrando a área superficial de 250,00 metros quadrados. Imóvel devidamente matriculado sob n°.56958, junto ao Cartório de Registro de Imóveis local.

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, o bem livre 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 16 de OUTUBRO de 2013, 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\$.145.000,00 (CENTO E QUARENTA E CINCO MIL REAIS), OU SEJA, R\$.580,00 / m2.

IMÓVEL B:- = R\$.170.500,00 (CENTO E SETENTA MIL E QUINHENTOS REAIS), OU SEJA, R\$.500,00 / m2.

IMÓVEL C:- = R\$.145.000,00 (CENTO E QUARENTA E CINCO MIL REAIS), OU SEJA, R\$.580,00 / m2.

IMÓVEL D:- = R\$.145.000,00 (CENTO E QUARENTA E CINCO MIL REAIS), OU SEJA, R\$.580,00 / m2.

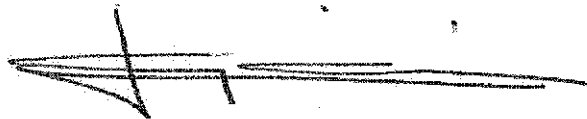
IMÓVEL E:- = R\$.145.000,00 (CENTO E QUARENTA E CINCO MIL REAIS), OU SEJA, R\$.580,00 / m2.

IMÓVEL E:- = R\$.145.000,00 (CENTO E QUARENTA E CINCO MIL REAIS), OU SEJA, R\$.580,00 / m2.

DATA BASE = OUTUBRO / 2013.

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, 10 de JULHO de 2015.



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