

Laudo de avaliações

CANDIDO BERTINI

# **IMOBILIARIA CIDADE NOVA**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

IMOBILIARIA CIDADE NOVA S/C LTDA, empresa do ramo imobiliário com sede à Rua do Couro, 1371 Cidade Nova - Santa Bárbara d' Oeste - SP. Inscrita no CNPJ do MF nº 47.719.091/0001-83, registrada no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci) sob o nº 029.819-1, 2ª região neste ato representada por seu sócio, Sr. JOSÉ MANOEL PRATES, sindicalizado no Creci sob nº 077.924 atendendo ao pedido verbal de pessoa interessada, após vistoriar o imóvel abaixo descrito e caracterizado procedeu AVALIAÇÃO e, sem dolo ou malícia, elabora o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO:

### **IMÓVEL B: LOTE 01 - QUADRA 02 - JARDIM CANDIDO BERTINI**

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.

**AVALIAÇÃO:** Para efeito de comercialização, atribuídos ao imóvel o valor por metro no valor de R\$ 530,00 (quinhentos e trinta reais) o valor total R\$ 180.730,00 (cento e oitenta mil e setecentos e trinta reais)

### **IMÓVEL C: LOTE 02 - QUADRA 02 JARDIM CANDIDO BERTINI**

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.

**AVALIAÇÃO:** Para efeito de comercialização, atribuídos ao imóvel o valor por metro no valor de R\$ 530,00 (quinhentos e trinta reais) o valor total R\$ 132.500,00 (cento e trinta e dois e quinhentos reais).

### **IMÓVEL D: LOTE 03 - QUADRA 02 - JARDIM CANDIDO BERTINI**

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.

**AVALIAÇÃO:** Para efeito de comercialização, atribuídos ao imóvel o valor por metro no valor de R\$ 530,00 (quinhentos e trinta reais) o valor total R\$ 132.500,00 (cento e trinta e dois e quinhentos reais).

**IMÓVEL E: LOTE 04 - QUADRA 02 - JARDIM CANDIDO BERTINI**

**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 via sanitária de 3,00 metros de largura. Imóvel devidamente matriculado sob nº.56955, junto ao Cartório de Registro de Imóveis local.

**AVALIAÇÃO:** Para efeito de comercialização, atribuídos ao imóvel o valor por metro no valor de R\$ 530,00 (quinhentos e trinta reais) o valor total R\$ 132.500,00 (cento e trinta e dois e quinhentos reais).

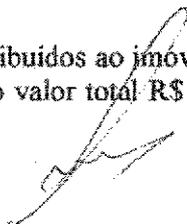
**IMÓVEL F: LOTE 07 - QUADRA 02**

**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 nº.56958, junto ao Cartório de Registro de Imóveis local.

**AVALIAÇÃO:** Para efeito de comercialização, atribuídos ao imóvel o valor por metro no valor de R\$ 530,00 (quinhentos e trinta reais) o valor total R\$ 132.500,00 (cento e trinta e dois e quinhentos reais).



NOVA EMPRESA SOCIAL  
IMOBILIÁRIA CIDADE NOVA  
SANTA BÁRBARA LTDA.  
Rua do Souza, 3871 - CEP 13454-180  
Fone: 3459-3840



06/01/2016

CRECI PJ 18720  
www.folsterim.com.br

Fone/Fax: (19) 3499.1700

R. Joaquim de Oliveira, 351 Centro Santa Bárbara d'Oeste SP 13450-038



## 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 Ronaldo Aparecido Folster, Gestor em Negócios Imobiliários e Técnico em Perícias e Avaliações com registro no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóvel – SP) sob nº 78.560.

### Do interessado:

Através de requerimento verbal do interessado e visita no imóvel, foi executada perícia do imóvel discriminado no item 'Do imóvel' deste instrumento, objetivando a avaliação do valor de mercado para venda;

### Do objetivo:

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

### Dos imóveis:

#### Localização:

- 1) LOTE DE TERRENO, indicado pelo Lote 01 Quadra 02, 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 Antônio Cândido Denadai e Outros.

CRECI PJ 18720  
www.folster.com.br

Fone/Fax: (19) 3499.1700

R. Joaquim de Oliveira, 351 Centro Santa Bárbara d'Oeste SP 13450-038



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, Imóvel devidamente matriculado sob nº.56.952;

### Do Valor:

Valor da Venda do imóvel objeto deste parecer é de: R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil reais)

- 2) **LOTE DE TERRENO**, indicado pelo **Lote 02 Quadra 02**, 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.56.953;

### Do Valor:

Valor da Venda do imóvel objeto deste parecer é de: R\$ 125.000,00 (Cento e vinte e cinco mil reais)

- 3) **LOTE DE TERRENO**, indicado pelo **Lote 03 Quadra 02**, 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.56.954;

### Do Valor:

Valor da Venda do imóvel objeto deste parecer é de: R\$ 125.000,00 (Cento e vinte e cinco mil reais)

2

CRECI PJ 18720  
www.folsterni.com.br

Fone/Fax: (19) 3499.1700

R. Joaquim de Oliveira, 351 Centro Santa Bárbara d'Oeste SP 13450-038



- 4) **LOTE DE TERRENO**, indicado pelo **Lote 04 Quadra 02**, 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.56.955;

### Do Valor:

Valor da Venda do imóvel objeto deste parecer é de: R\$ 125.000,00 (Cento e vinte e cinco mil reais)

- 5) **LOTE DE TERRENO**, indicado pelo **Lote 07 Quadra 02**, 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 nº.56.958;

### Do Valor:

Valor da Venda do imóvel objeto deste parecer é de: R\$ 125.000,00 (Cento e vinte e cinco mil reais)

- 6) **LOTE DE TERRENO**, indicado pelo **Lote 03 da Quadra 01**, 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;

### Do Valor:

Valor da Venda do imóvel objeto deste parecer é de: R\$ 125.000,00 (Cento e vinte e cinco mil reais)

CRECI PJ 18720  
www.folsterim.com.br

Fone/Fax: (19) 3499.1700

R. Joaquim de Oliveira, 351 Centro Santa Bárbara d'Oeste SP 13450-030



### Localização Estratégica:

- Os imóveis estão localizados na área urbana da cidade, com toda infraestrutura de urbanização;

Santa Bárbara d'Oeste, em 07 de janeiro de 2016.

FOLSTER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
Ronaldo Aparecido Folster  
CRECI/SP n° 78.560

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.

Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001

CNPJ - 47.020.409 / 0001-33

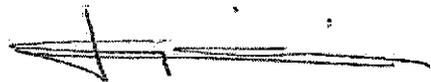
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479

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 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

LAUDO DE AVALIAÇÃO



## **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 **JANEIRO de 2016**.

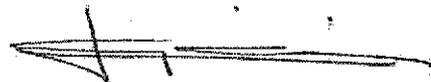
O resultado deste trabalho, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho, estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do Laudo.

## **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 n°.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 n°.56.952, junto ao Cartório de Registro de Imóveis local.



**IMÓVEL C:- LOTE 02 - QUADRA - 02**

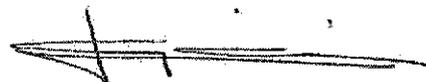
LOTE DE TERRENO, medindo 10,00 metros de frente para o prolongamento da Rua Suécia, 10,00 metros na face dos fundos, onde confronta com o lote 09; por 25,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando lateralmente com os lotes 01 e 03, encerrando a área superficial de 250,00 metros quadrados, 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 05 de JANEIRO de 2016, 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 = JANEIRO / 2016.

**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, 05 de JANEIRO de 2016.



---

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

