LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARECER TÉCNICO

(conforme Lei nº 6.6530/78, Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011)

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE 04 QUADRA 169

FICHA RESUMO

Objeto: Terreno urbano matrícula nº 1.979 (No cartório de registro de imóveis da comarca de Santa Fé do Sul-SP)

Objetivo: Determinação do valor de mercado para fins de venda do imóvel.

Finalidade: Instruir o valor do imóvel.

Localização: Endereço do imóvel Rua: Dois nº 0- Centro na Cidade de Santa Fé do Sul-SP

Área avaliada: 432m² (12mx36m)

Inscrição Cadastral: 303.800

Proprietários: LUIZ ANTONIO COSTA SANTA FE DO SUL ME e sua esposa LAURA BALIEIRO COSTA

Resultados da avaliação: Valor de mercado do imóvel R$ 435.000,00 (Quatrocentos e trinta e cinco mil reais)

Avaliadores: Perita Judicial Jéssica Yara de Souza CRECISP 170-121F

Jéssica Yara de Souza
Corretora Imobiliária Perita Judicial
Locação e Administração de Imóveis
Especializada em Documentação Imobiliária

17 99793-4425
jessicasouzacorretoratf@gmail.com
Endereço: Rua Olinda Gomes de Souza, nº 65
Loteamento Terras de Santa Bárbara em Três Fronteiras - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODAIR DONIZETE RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 20:22 , sob o número WSFL23700691289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pgdLocalizarDocumento.do e informe o código 23120500691289

Sumário

SOLICITANTE.....2.1
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....2.2
FINALIDADE.....2.3
PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....2.4
PROPRIETÁRIO.....3.5
ENDEREÇO 3.6
IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 3.7

FOTOS.....4.7-1

FOTOS.....5.7-1

DA DESCRIÇÃO DO IMOVEL.....6.8

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....6.9

VALOR PARA VENDA SUGERIDO.....7.10

CURRICULO.....8

CRECI-SP 170-121 F
Jéssica Yara de Souza
Corretora de Imóveis / Perita Judicial
Locação e Administração de Imóveis
Especializada em Documentação Imobiliária

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

1. **SOLICITANTE**
   LUIZ ANTONIO COSTA SANTA FE DO SUL ME e sua esposa LAURA BALIEIRO COSTA.

2. **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**
   Determinação do valor de mercado para fins de venda.

3. **FINALIDADE**
   Instruir processo nº 0004768-88.2006.8.26.0541 o valor de venda do imóvel acima citado.

4. **PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**
   Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas do PTAM, Avaliação de Imóveis O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pela subscrita, devidamente inscrita no CRECI-SP, sob nº 170-121F, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78, e baseia-se:
   - em analise do imóvel a localização, metragem, condições do imóvel. As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

17 99793-4425
jessicasouzacorretoratf@gmail.com
Endereço: Rua Olinda Gomes de Souza, nº 65
Loteamento Terras de Santa Bárbara em Três Fronteiras - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODAIR DONIZETE RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 20:22 , sob o número WSFL23700691289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pgdLocalizarDocumento.do, informe o processo 0004768-88.2006.8.26.0541 e código 23700691289

5. **PROPRIETÁRIO**
LUIZ ANTONIO COSTA SANTA FE DO SUL ME e sua esposa LAURA BALIEIRO COSTA.

6. **ENDEREÇO**
Rua: Dois nº 0 Lote 04 Quadra 169- Centro na Cidade de Santa Fé do Sul-SP

7. **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

7.1 TERRENO



https://www.google.com/maps/place/R.+Vinte+e+Cinco,+Santa+F%C3%A9+do+Sul+-+SP,+15775-000/@-20.2028503,-50.9198572,128m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x9499c6b46385626b:0x6ab1bd07808ada50!8m2!3d-20.2018054!4d-50.925453

17 99793-4425
jessicasouzacorretoratf@gmail.com
Endereço: Rua Olinda Gomes de Souza, n° 65
Loteamento Terras de Santa Bárbara em Três Fronteiras - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODAIR DONIZETE RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 20:22 , sob o número WSFL23700691289

Jéssica Yara de Souza

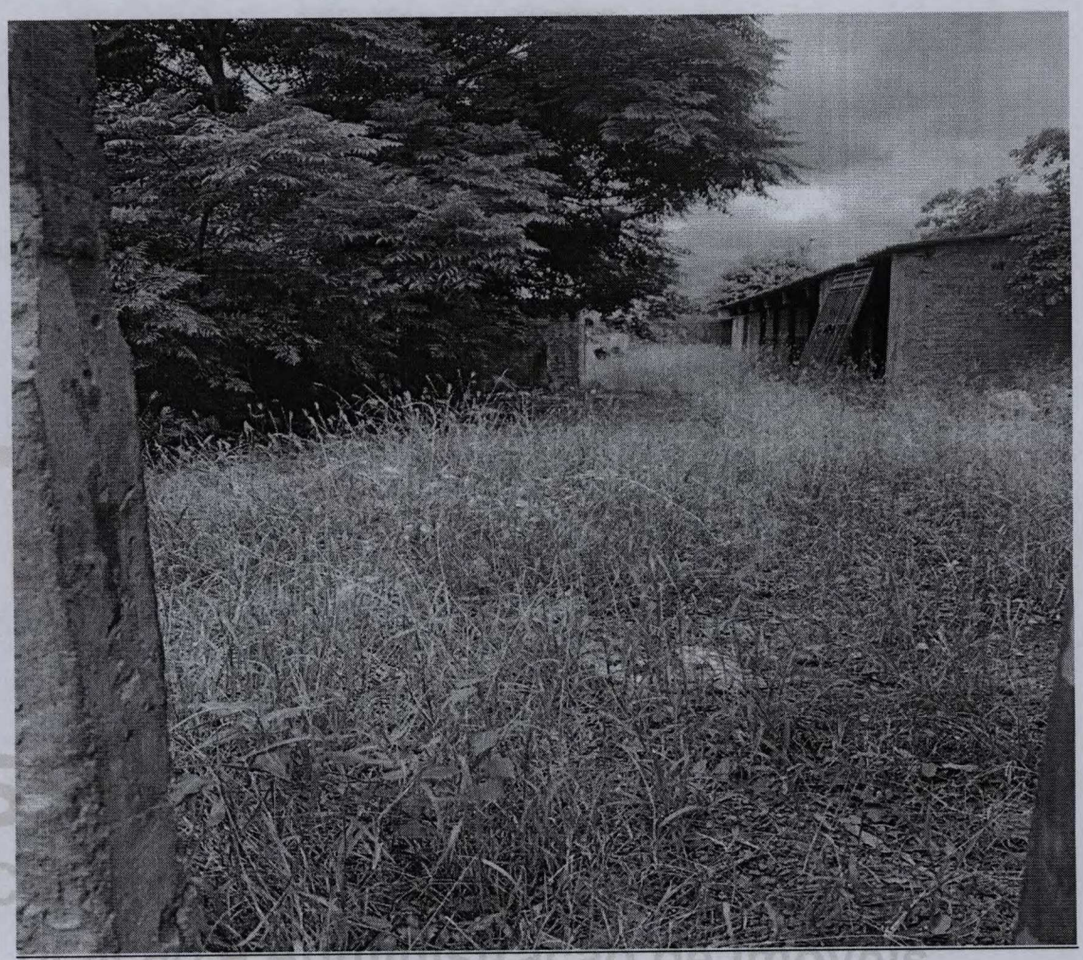


Foto Lote Frente com a Rua Perimetral



Foto Muro e Portão Frente com a Rua Perimetral

17 99793-4425

jessicasouzacorretoratf@gmail.com

Endereço: Rua Olinda Gomes de Souza, n° 65
Loteamento Terras de Santa Bárbara em Três Fronteiras - SP

Jéssica Yara de Souza
Corretora de Imóveis
Locação e Administração de Imóveis
Especializada em Documentação Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODAIR DONIZETE PIREIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 20:22 , sob o número WSFL23700691289

Jéssica Yara de Souza



Foto Muro e Portão Frente com a Rua Dois

Jéssica Yara de Souza
Corretora de Imóveis / Perita Judicial

Identificação

Matrícula nº 1.979 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Fe do Sul-SP- Imóvel urbano medindo 432,00 metros quadrados, ou seja, 12,00 x 36,00 metros; dentro dos seguintes limites e confrontações: 12,00 metros de frente para a Rua 02, com aproximadamente 40,00 metros para a Rua 23, e 40,00 metros para a rua 25; por 36,00 metros de frente aos fundos, por ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 03 de Natal Chierice, e de outro lado com o lote 05 de Natal Chierice; fundos na extensão de 12,00 metros confronta-se com, a rua Perimetral, todos da mesma quadra 169.
Atividade predominante: Cidade Turística
Padrão construtivo do entorno: Cidade com índice de desenvolvimento bom, com escola, creche, igreja, lava jato, padaria, sorveteria, supermercado ao lado do imóvel.
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒Água potável, ☒Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☒Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura.
Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércios, ☒Correios, ☒Educação, ☒ Lazer, ☒ Rede bancária, ☒ Saúde, ☒ Segurança, ☐ Sem serviços públicos, ☒ Transportes coletivo.

17 99793-4425
jessicasouzacorretoratf@gmail.com
Endereço: Rua Olinda Gomes de Souza, n° 65
Loteamento Terras de Santa Bárbara em Três Fronteiras - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODAIR DONIZETE RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 20:22 , sob o número WSFL23700691289

Influências valorizantes: ☒ Clubes, ☒ Comércio, ☒ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☒ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒Parques/praças, ☒ Posto policial, ☒ Posto saúde, ☐ Sem influências valorizantes, ☐ Shopping, ☒ Faculdades.
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☒ Aterro sanitário, ☒ Estação tratamento esgoto, ☒ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sem influências desvalorizantes, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes

Características do imóvel	
Formato do terreno: Terreno regular, amplo, plaino, grande, acessibilidade que liga de um lado ao outro da rua.	
Situação de quadra: Quadra com ótima localização e zoneamento em volta.	
Tipo de cerca mento: Muro de bloco com portão todo fechado em ambos os lados.	
Área do terreno: 432,00 m²	
Condição de ocupação: Não Ocupado	
Medida da frente do terreno: 12,00m	Medida do fundo do terreno: 12,00m
Medida lateral 1 do terreno: 40,00 m	Confrontação com a rua 23
Medida lateral 2 do terreno: 36,00 m	Confrontação com a rua 25

Com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel objeto do presente trabalho, conforme segue: A presente avaliação tem como objeto analisar o valor atual 169 Lote 04, o imóvel em questão possui Matrícula nº 1.979 no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

8. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se de um imóvel terreno urbano formado pelo o lote 04 quadra 169, localizado em área nobre da cidade, muito bem localizado na rua Perimetral aonde da acesso as principais interligações de ruas da cidade. O Terreno encontra-se em um estado de conservação bom, terreno com boa iluminação e ventilação. Terreno não apresenta problemas à implantação de obras pelos meios tradicionais. O terreno não possui edificações grandes, possui uma construção na lateral de um barracão (sem fins de uso atualmente) O lote é murado de alvenaria e com portão fechado de frente com a rua Perimetral, já enfrente com a rua Dois um portão de madeira.

9. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de região predominantemente comercial, bastante ocupada com vasta opção de estabelecimentos comerciais nas proximidades. O local conta com infraestrutura completa, há pavimentação asfáltica, bolsão de estacionamento, meio-fio, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e serviço de transporte coletivo público. Trata-se de região com relevo plano, situada nas proximidades do Paço Municipal, Câmara Municipal de Vereadores e Fórum de Santa Fe do Sul-SP.

17 99793-4425
jessicasouzacorretoratf@gmail.com
Endereço: Rua Olinda Gomes de Souza, n° 65
Loteamento Terras de Santa Bárbara em Três Fronteiras - SP

Jéssica Yara de Souza
Corretora de Imóveis / Perita Judicial
Locação e Administração de Imóveis
Especialista em Documentação Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODAIR DONIZETE RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 20:22 , sob o número WSFL23700691289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001708-02.2023.8.26.0169 e código 23700691289.

10. <u>VALOR PARA VENDA SUGERIDO:</u>

Considerando a localização do imóvel, o estado geral de conservação o valor para fins de Venda e Negociação é de ***<u>R$435.000,00 (Quatrocentos e trinta e cinco mil reais).</u>***

Vale ressaltar que os valores fixados no presente laudo são provisórios e sujeitos à alteração futura, sendo oportuno lembrar que, atualmente, os preços tendem a sofrer ligeira oscilação.

Colocamo-nos á sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessária e subscrevemo-nos.

CRECI-SP 170-121 F
Jéssica Yara de Souza
Corretora de Imóveis / Perita Judicial
Locação e Administração de Imóveis
Especializada em Documentação Imobiliária

17 99793-4425
jessicasouzacorretoratf@gmail.com
Endereço: Rua Olinda Gomes de Souza, n° 65
Loteamento Terras de Santa Bárbara em Três Fronteiras - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODAIR DONIZETE RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 20:22 , sob o número WSFL23700691289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004768-88.2006.8.26.0541 e código fdHE1aC0.

CURRICULO

Pelo presente, eu Jéssica Yara de Souza, corretora de imóveis e perita judicial, credenciada e habilitada pelo CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMOVEIS - CRECI SP 170-121F, tendo cursado para PERITA JUDICIAL pelo Cofeci, declaro pelo presente instrumento que compareci no imóvel atendendo a solicitação para fazer esta Avaliação mercadológica.

Sem mais encerro este laudo contendo 08 laudas, devidamente numeradas.

Atenciosamente.

Três Fronteiras-SP, 29 de Novembro de 2023.

Jéssica Yara de Souza
- Corretora de Imóveis CRECI-SP 170-121 F
- Perita Judicial
- Locação e Administração de Imóveis
- Especializada em Documentação Imobiliária
(17) 99793-4425

Jéssica Yara de Souza

Perita Judicial

Corretora de Imóveis

CRECI-SP 170-121F

CRECI-SP 170-121 F
Jéssica Yara de Souza
Corretora de Imóveis / Perita Judicial
Locação e Administração de Imóveis
Especializada em Documentação Imobiliária

17 99793-4425
jessicasouzacorretoratf@gmail.com
Endereço: Rua Olinda Gomes de Souza, n° 65
Loteamento Terras de Santa Bárbara em Três Fronteiras - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODAIR DONIZETE RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 20:22 , sob o número WSEL23700691280
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgcf/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000