

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Conforme solicitação da Sra. Márcia Zago, nesta data compareci em frente ao imóvel situado na Alameda Itu, nº 52, Atibaia Jardim, neste município e comarca de Atibaia – SP, a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária.

I - DO IMÓVEL

O imóvel consiste em UMA CASA com idade aparente de 35 anos, necessitando de manutenção e contendo 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, contendo forração de madeira no teto e piso de ardósia, com exceção do banheiro, cujo piso é de cerâmica, área de serviço, piscina de vinil, área gourmet com churrasqueira, pia e banheiro, e garagem descoberta para 2 automóveis, totalizando 110,35 m² de área construída (conforme Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura), edificada no Sublote 9-B, desdobrado do Lote 09 da Quadra L do loteamento denominado Atibaia Jardim, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia/SP, com a área de 185,00 m², medindo linearmente 5,00 x 37,00 metros.

II – DA INFRAESTRUTURA

Localizado numa região baixa, próxima ao Centro da cidade, o imóvel conta com redes de água, esgoto, telefonia, elétrica, iluminação pública e internet via fibra ótica. Além disso, está próxima da Al. Lucas N. Garcez, uma das principais vias do município, permitindo locomoção à diversos bairros e à Rod. Fernão Dias. É uma via de fácil acesso e com diversidade de comércios e serviços no entorno.

III – DA LOCALIZAÇÃO

Av. Juvenal Alvim, 05, Centro, Atibaia – São Paulo. Fone.: (11) 4412-1122. CEP 12940-060
 vendas@mancanoimoveis.com.br www.mancanoimoveis.com.br



O imóvel avaliado localiza-se na Alameda Itu, nº 52, Atibaia Jardim, neste município e comarca de Atibaia – SP.

Coordenadas do imóvel via satélite (Google Maps): -23.128618, -46.555985.

IV – DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Referido imóvel encontra-se devidamente cadastrado na Prefeitura da Estância de Atibaia sob nº 02.068.009.01-0105525 e matriculado no Registro de Imóveis local sob nº 66.661 (sem a averbação da construção);

V – DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS

Foram fornecidas as fotos internas do imóvel, atualmente ocupado por inquilinos, bem como a Certidão de Matrícula. Anexei ainda a imagem do Google Earth demonstrando sua localização e a Certidão de Valor Venal.

VI - CONCLUSÃO

Levando-se em consideração o tipo da construção, seu estado de conservação e localização, e baseando-me na pesquisa dos valores de mercado e utilizando o método comparativo, **concluo que o valor** para venda do imóvel **gira em torno de R\$ 400.000.00 (quatrocentos mil reais).**

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Rodrigo Fernandes Mançano, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 83.732, assino e certifico este parecer digitalmente, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Atibaia, 01 de julho de 2022.



FACHADA.



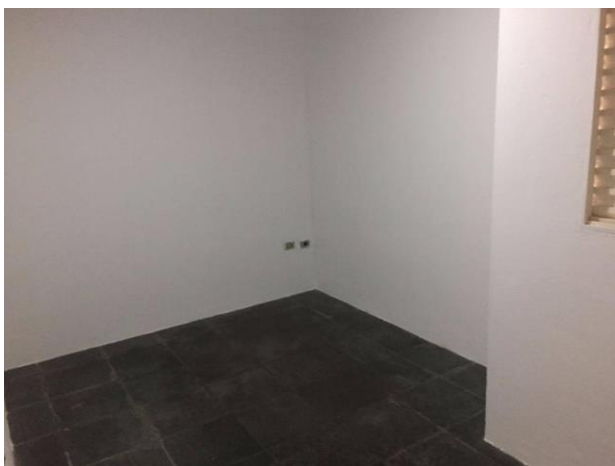
SALA.



COZINHA.



BANHEIRO SOCIAL.



QUARTO I



QUARTO II.



QUINTAL VISTO DA CASA PARA OS FUNDOS DO TERRENO.



VISTA DO IMÓVEL DOS FUNDOS PARA A FRENTE.



ÁREA GOURMET.



Av. Juvenal Alvim, 05, Centro, Atibaia – São Paulo. Fone.: (11) 4412-1122. CEP 12940-060
vendas@mancanoimoveis.com.br www.mancanoimoveis.com.br



MANÇANO
CORRETORES
DE IMÓVEIS

CRECI 27555

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
OFICIAL

Prot.: 270.919 - Mat.: 66661 - Página 01 de 02.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 66.661 FICHA 01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL:- Sub-lote 9-B, com a área de 185,00 ms2., desdobrado do lote nº. 09 da quadra L, do plano de loteamento e arruamento denominado "ATIBAIA-JARDIM", Bairro do Piqueril, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia/SP., medindo linearmente, 5,00 ms. de frente para a Alameda Itú; 5,00 ms. nos fundos, onde confronta com o lote nº. 21; por 37,00 ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado direito, de quem da alameda olha para o imóvel, com o prédio nº. 48 da Alameda Itú (sub-lote 9-A); e do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com o lote 10.

PROPRIETÁRIO:- REINALDO DE CARVALHO, brasileiro, solteiro, maior, mecânico de manutenção, RG. nº. 15.266.841/SP., CIC. nº. 042.612.568/19, domiciliado nesta cidade, na Rua Pedro Pinheiro nº. 750, Jardim do Alvinópolis.

TÍTULO AQUISITIVO:- Registro nº. 2 na matrícula nº. 63.672, lv. 2 Reg. Geral, de 23.12.1993.

Atibaia, 05 de outubro de 1994.

O Escrevente Autorizado.

(MIC. 118.924)

REGINALDO GRANDA
Escrevente Aut.

Av.1 - 66.661- O imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura local, sob nº 02068901-0105525. Atibaia, 13 de Junho de 1996. O Esc. Auto

JOSE DE ALENCAR VIEIRA
Escrevente Aut.

R.1 - 66.661 - Por escritura de venda e compra lavrada em 30 de maio de 1996, nas notas do 2º Tabelionato local, Lv. 596, fls. 53, o proprietário acima, representado por seu procurador Roberval Aparecido de Moura, RG. 16.620.051-SSP-SP. e CPF/MF. 053.987.498/11, nos termos da procuração outorgada em 11/03/1996, nas mesmas notas, Lv. 164, fls. 161, transmitiu o imóvel desta matrícula a EDVALDO BARBOSA, RG. 16.447.241-1-SSP-SP., comerciante, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARCIA ZAGO BARBOSA, RG. 26.499.410-3-SSP-SP., secretária, ambos do CPF/MF. 151.525.078/16, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Leopoldo Soares do Amaral, nº 410, Jardim Pacaembu. VALOR - R\$ 3.500,00. Atibaia, 13 de Junho de 1996. O Esc. Auto

(Mic. 127.675 - ROLO 870)

JOSE DE ALENCAR VIEIRA
Escrevente Aut.

CONTINUA NO VERSO ...

10.000 - 2/93

Pâmela Pedrosa Netto Rosset
Escrevente Autorizada

Rua Castro Fafe, 255, 2º andar - Centro - Atibaia/SP - CEP: 12940-440
Fone: (11) 4414-5550 - Site: www.riatibaia.com.br - E-mail: certidao@riatibaia.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

12048-5 - AA 610875

12048-5-600001-620000-0821

Prot.: 270.919 - Mat.: 66661 - Página 02 de 02.

MATRÍCULA	FICHA
66.661	1 VERSO

Av.2-66.661- Em cumprimento à R. determinação da E. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração seqüencial dos atos nesta matrícula obedecerá à forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 19 de fevereiro de 2.001. O Esc. Autô.,

Jose Roberto Amaral Zanoni

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula nº 66661 do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73 e reproduz os atos relativos a ônus e alienações, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima, e até o dia útil anterior a esta data. Esta certidão serve de filiação vintenária no caso da matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. O Escrevente, Pamela Pedroso Netto Rosset.

Atibaia-SP, 26 de outubro de 2021.

Selo nº 1204853C3UU000288921KH21U
 Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 34,73	R\$: 9,87	R\$: 6,76	R\$: 1,83	R\$: 2,38	R\$: 1,67	R\$: 0,69	R\$: 57,93

Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").

* QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO *



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL

Nº: 234755/2022

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição:	02.068.009.01-0105525	Matrícula:	66661 R1
Proprietário:	EDVALDO BARBOSA		
Compromissário:			
Endereço:	AL ITU, 52		
Complemento:			
Lote:	09 P SL B	Quadra:	L
Bairro:		Testada Principal:	5
Loteamento:	ATIBAIA JARDIM	Cidade:	ATIBAIA
		CEP:	12947140
		UF:	SP

VALORES VENAIIS / ÁREAS - Exercício: 2022

Área do Terreno:	185,00	Terreno	R\$ 159.671,58
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$ 0,00
Área Construída:	110,35	Construção:	R\$ 112.458,49
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$ 0,00
Terreno Excedente:	0,00	Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00
Área Global:	185,00	Valor Venal Total:	R\$ 272.130,07

A Prefeitura da Estância de Atibaia, através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para lançamento do exercício de 2022.

Certidão Emitida às 05:33:26 horas do dia 30/06/2022 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: CVV43F69F28FE5D284294024F3B932E091A

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção
 Certidão Emitida Gratuitamente

--- Validade 60 dias ---



Av. da Saudade, 252 - Centro - Atibaia/SP - CEP 12940-560
www.atibaia.sp.gov.br



Datas e horários baseados no fuso horário (GMT -3:00) em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinatura gerado em 01/07/2022 às 21:35:18 (GMT -3:00)

Parecer de Avaliação - Atibaia Jardim - Zago

ID única do documento: #36322b51-7761-4a77-be25-638d8cbeb3fa

Hash do documento original (SHA256): e24eab9d13694ce9d50e7532300989d3ce83f5b03029458aa75e98f23f9d2c9f

Este Log é exclusivo ao documento número #36322b51-7761-4a77-be25-638d8cbeb3fa e deve ser considerado parte do mesmo, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso.

Assinaturas (1)

✓ **Rodrigo Fernandes Mançano (Participante)**
Assinou em 01/07/2022 às 18:35:46 (GMT -3:00)

Histórico completo

Data e hora

01/07/2022 às 21:35:46
(GMT -3:00)

Evento

Rodrigo Fernandes Mançano (Autenticação: e-mail rodrigofmancano@gmail.com; IP: 177.172.66.18) assinou. Autenticidade deste documento poderá ser verificada em <https://verificador.contraktor.com.br>. Assinatura com validade jurídica conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

01/07/2022 às 21:35:18
(GMT -3:00)

Rodrigo Fernandes solicitou as assinaturas.

AVALIAÇÃO

A pedido da pessoa interessada para avaliar o imóvel sito na cidade de Guarulhos, a saber:

IMÓVEL

Localização:

Situa-se na Alameda Itú, 52, Atibaia Jardim.

Descrição do Imóvel:

Casa com 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, churrasqueira, piscina entrada para auto, com a área construída de 110,35m² edificada em terreno de 185,00m².

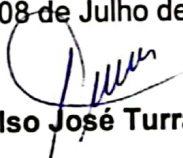
Que referido imóvel encontra-se devidamente registrado as margens da MATRICULA sob nº66661

Valor estimado:

O imóvel fica avaliado em torno de R\$450.000,00 - (quatrocentos e cinquenta mil reais).

Foi levado em conta para essa avaliação, a localização, a conservação e o mercado imobiliário, etc.

Atibaia, 08 de Julho de 2022


Celso José Turra

Creci 31.101

Al. Prof. Lucas Nogueira Garces, 2141
Vila Thais, Atibaia / SP - CEP 12947-000
www.turraimoveis.com.br
11 4402 2000

 turraimoveisatibaia



LOCAÇÃO • VENDA • ADMINISTRAÇÃO

AVALIAÇÃO

A pedido de pessoa interessada:

Eu, **Rodrigo Nishimura Martins**, corretor de imóveis inscrito no CRECI/SP sob nº 174.212F, veio por meio desta informar o valor de mercado do imóvel localizado na Alameda Itú, 52 – Atibaia Jardim nesta cidade de Atibaia.

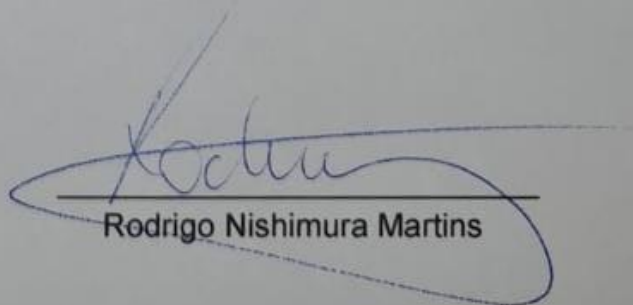
Trata-se de um imóvel com 185m² de terreno e uma área edificada de 110,35m², onde encontra-se uma casa com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, quintal nos fundos com uma churrasqueira e piscina, contendo vaga para 2 carros.

O imóvel está devidamente registrado sob a matrícula nº 66661.

Levando em consideração as condições de conservação do imóvel, bem como localização, disposição, acomodações e mercado imobiliário;

Avalio o imóvel em R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais).

Atibaia, 08 de julho de 2022.



Rodrigo Nishimura Martins



PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

PROPRIETÁRIO: Edvaldo Barbosa
LOCALIZAÇÃO: Alameda Itú, nº 52, Jardim do Lago, Atibaia/SP
ÁREA DO TERRENO: 185 m²
ÁREA CONSTRUÍDA: 110,35 m²
INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 02.068.009.01-0105525

USO

Um imóvel de uso residencial, com benfeitorias.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado próximo a Av. Lucas Nogueira Garcez, onde conta com um forte comércio da cidade.

VALOR DE MERCADO

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo e estado geral, o valor de comercialização do imóvel é de **RS 460.000,00** (Quatrocentos e sessenta mil reais).

Atibaia, 08 de Julho 2022

Aline Amie Ando

Corretora de imóveis - Creci nº 116.575 - F