

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL: RESIDENCIAL URBANO

Localização: Avenida Bernardino Arantes Almeida, n.º 1664 – Jd Santa Lucia – Araraquara/SP.

MEDIDAS E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

UM IMÓVEL RESIDENCIAL: situado na Avenida Bernardino Arantes Almeida, n.º 1664 em Araraquara/SP e o terreno respectivo (lote 21 da quadra 9 do loteamento Jardim Santa Lucia) que mede, inclusive a parte edificada, 12,40 metros de frente sobre a mencionada via pública; igual medida nos fundos, de um lado, onde divide com o lote 26; 30,76 metros da frente aos fundos, de um lado, onde divide com o lote 20; e 30,68 metros da frente aos fundos, do outro lado, onde divide com o lote 22

Este imóvel encontra-se cadastrado sob o n.º 12.045.022.00 na Prefeitura Municipal Local, Matrícula n.º 128.906, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara – S.P. – Livro 2 – Registro Geral.

Para avaliação do imóvel foi empregado o método comparativo de dados do mercado, metro quadrado, fatores, testada, infraestrutura, topografia etc.

Para avaliação das benfeitorias foi empregada métodos de valores de venda, elaborado em função dos custos para edificação, com depreciação baseada na idade da construção e nas regras de oferta e procura da região.

PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO:

- Diligências à Região do imóvel, para avaliação da localização do mesmo, melhoramentos e serviços públicos, padrão de construção, vias de acesso, comercialização de imóveis semelhantes etc...
- Vistoria do imóvel, objetivando apurar as condições atuais do mesmo, topografia, dimensões, levantamento de benfeitorias etc...
- Pesquisa de preço de mercado e construção.

CONCLUSÃO FINAL:

Portando, o presente laudo apurou e encontrou o valor atual de mercado para **VENDA** para o imóvel descrito, correspondente a **R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais)**.

VENDA | LOCAÇÃO | RURAL | SEGURO | CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Av. Bento de Abreu, 929 - Fonte - CEP: 14802-386 - Araraquara - SP - Tel.: (16) 2108-0900

Av. Trabalhador São Carlense, 2001 - Pq. Arnold Schimidt - CEP: 13566-590 - São Carlos - SP - Tel.: (16) 2107-8000

Av. Miguel Petroni, 2401 - Loja 21 - Santa Felícia - CEP: 13562-190 - São Carlos - SP - Tel.: (16) 2107-8000

Rua Passeio dos Ipês, 300 - Pq. Faber - CEP 13561-385 - São Carlos - SP - Tel.: (16) 2107-8000

Rua Paulino Carlos, 853 - Centro - CEP 14815-000 - Ibaté - SP - Tel.: (16) 3343-4620

www.icardinali.com.br

Sendo assim concluímos que o herdeiro **JOÃO BAPTISTA CAMARGO** possui a fração ideal de **9,37%** do imóvel, correspondendo a **R\$ 43.102,00 (quarenta e dois mil e cento e dois reais)**

A presente avaliação tem validade pôr trinta (30), dias e não implica no recebimento do direito de propriedade quando exigido, e para os devidos fins, deverá estar acompanhado do documento de propriedade, isentando o avaliador de qualquer responsabilidade.

Araraquara, 09 de fevereiro de 2024.



IMOBILIÁRIA CARDINALI ARARAQUARA S/A.
CRECI 34.911-J



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E
LEI 6.530/78.**

1 – SOLICITANTE – TOKIO MARINE SEGURADORA S.A.



Vista da fachada do Imóvel Avaliado

LOCALIZAÇÃO

Av. Dr. Bernardino Arantes de
Almeida, nº. 764, Jardim
Ártico - Araraquara/SP

2 - OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** do imóvel situado na Av. Dr. Bernardino Arantes de Almeida, n. 764 (atualmente), CEP 14.800-540, conforme matrícula sob número 128.906, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara, e devidamente cadastrado sob o nº 12.045.022.00, código reduzido 39.698, na Prefeitura Municipal de Araraquara.

3 – VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "*in loco*" por este subscritor, na data de 15 de fevereiro de 2024, sendo verificado tempo de construção e analisado o estado de conservação.

4 - DO IMÓVEL:

Imóvel é constituído pela casa principal e casa nos fundos, com entradas independentes. Possui construção datada na prefeitura municipal do ano de 1979, sendo que não sofreu reforma, somente manutenção.

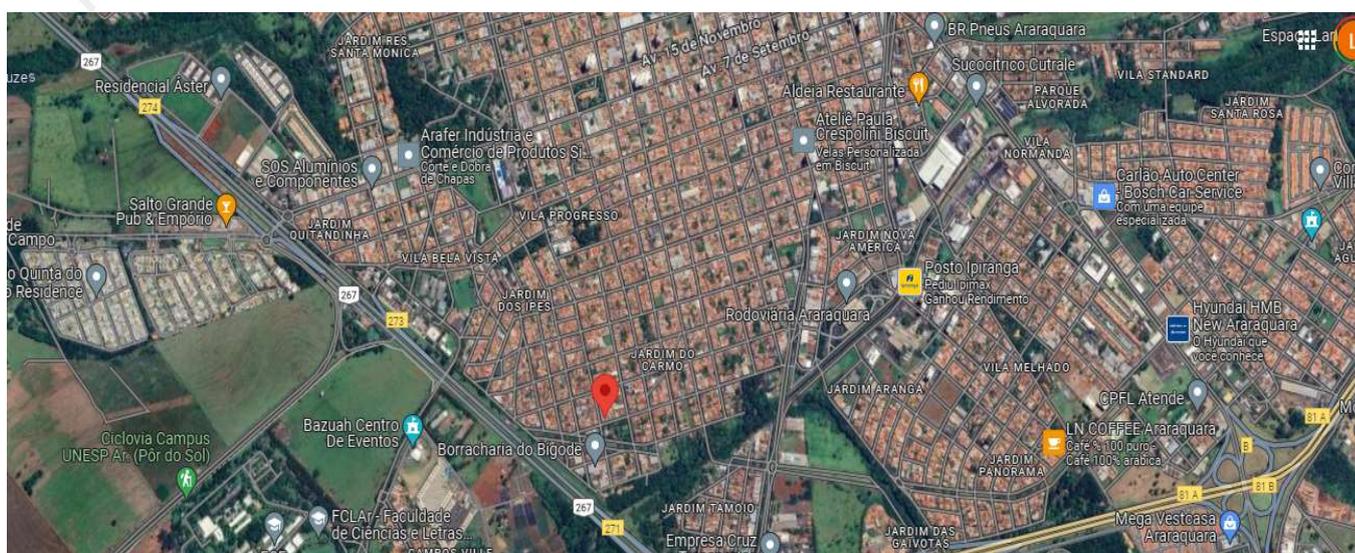
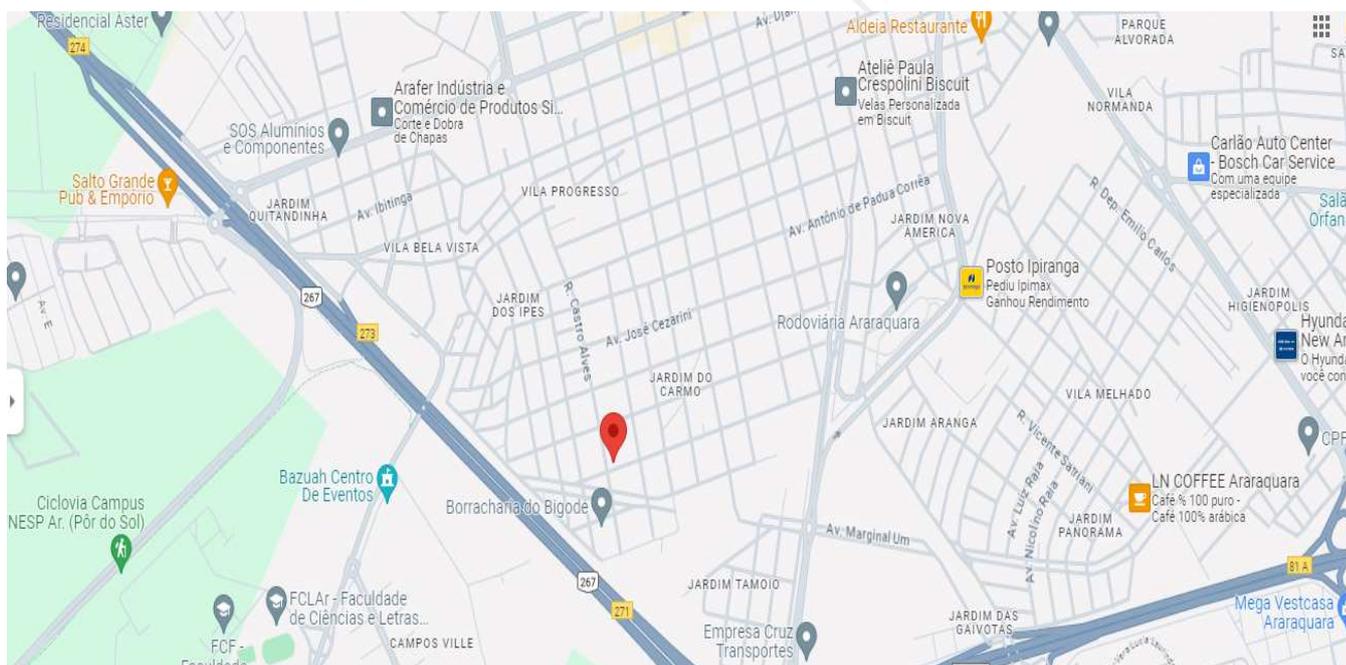
5 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Referido imóvel está localizado no Bairro Jardim Ártico, com predominância residencial, próximo à rodovia Whashigton Luís, imóveis lindeiros com construções antigas e reformados.

6 - MELHORIAS PÚBLICAS:

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano.

7 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA – Google Maps



8- METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi de “**METODO COMPARATIVO**”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIADO, principalmente em relação a proximidade com o I.A, obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

8 - ESPELHO DO I.P.T.U.

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br					
INSCRIÇÃO CADASTRAL 12.045.022.00	EXERCÍCIO 2024	DATA EMISSÃO 15/02/2024	MOEDA REAL	CÓD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 39698
PROPRIETÁRIO PASCHOAL CIOMINI COMPROMISSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO 380,00	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 256,31	TESTADA 12,40	FATOR OBSOLESCÊNCIA 0,92	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD 1979	FATOR GLEBA 1,00
VALOR VENAL TERRENO 132.736,89	VALOR VENAL PRÉDIO 314.177,20	ALÍQUOTA 0,2800	VALOR IMPOSTO 1.251,36	DESCONTO/MORADIA NÃO	IPU VERDE LC 889 e 0,00
VALOR EXCEDENTE 0,00	ALÍQUOTA EXCESSO 0,00	VLR DO IMP. EXCEDENTE 0,00	VALOR VENAL TOTAL DO 446.914,09	VALOR LÍQUIDO A PAGAR 1.251,36	MATRÍCULA: 0 TRANSCRIÇÃO: 43394
ENDEREÇO DE ENTREGA AV DOUTOR BERNARDINO ARANTES ALMEIDA Nº 764 JD SANTA LUCIA CEP 14800-540 ARARAQUARA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL AV BERNARDINO ARANTES ALMEIDA (ADVOGADO) Nº 764 LOTE 21 QUADRA 009 LUCIA (JD SANTA)) ARARAQUARA SP CEP 14800-540					
				ANDAR	APARTAMENTO

CONCLUSÃO

Para a venda do imóvel, no estado em que se encontra, considerando que a metragem do terreno é de aproximadamente 380,00m²

e de aproximadamente 256,00m² a área construída, representa nesta data a importância de **R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)**, levando em consideração a margem para negociação de valor.

Considerando a porcentagem de 9,37% o valor corresponde a R\$ 31.858,00 (trinta e um mil, oitocentos e cinquenta e oito reais).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se faça necessário.

Araraquara, 15 de fevereiro de 2024.

Sempre à disposição,

Atenciosamente,

FONTIMÓVEIS LTDA – CRECI Nº 11.700 – J
AV. FEIJÓ, 527, CENTRO, ARARAQUARA/SP- CEP 14.801-140
LUIS FERNANDO MENIN – CRECI Nº 132.896 - F

GIOVANNI IMÓVEIS

Rua dos Libaneses, 2173 - Araraquara SP
fone (016) 3311- 0848

SITE: www.giovanniimoveis.com.br,
E-MAIL: contato@giovanniimoveis.com.br

SUGESTÃO DE VALOR DE VENDA DE IMÓVEL



ADMINISTRAÇÃO

COMPRA

VENDA

LOCAÇÃO

LOTEAMENTO

IMÓVEIS

À quem possa interessar, para a sugestão de **VALOR DE MERCADO ATUAL PARA VENDA**, de uma casa residencial localizado na Av. Doutor Bernardino Arantes Almeida, nº 764, Jd. Santa Lucia, Araraquara/SP, com área de terreno 380 m² e área de construção 256,11 m², com inscrição cadastral junto a Prefeitura Municipal nº 12.045.022.00.

OBS. Fica parte integrante deste parecer, copia do IPTU. Para fins do parecer foi considerada a área do terreno, a documentação fornecida para elaboração deste parecer é por premissa considerada válida, sendo que não foi efetuada análise jurídica ou medições de campo.

Sugerimos então a venda ao valor de mercado atual, R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), sendo o valor da parte do Executado Sr. João Baptista Camargo, referente a 9.37% e de R\$ 44.976,00 (quarenta e quatro mil novecentos e setenta e seis

reais)

Este parecer técnico está vinculado a data de elaboração deste laudo, tendo por um determinado período, conforme o grau de mudança do comportamento imobiliário.

Araraquara 05 de Março de 2024

ATENCIOSAMENTE



IMÓBILIARIA GIOVANNI IMOVEIS
Giovanna Sardisco Silva CRECI 163.414 F