



Gisleine Cristina Victor CRECI 309050
Perita Judicial em Avaliação de
Imóveis - CNAI 19191

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO

GISLEINE CRISTINA VICTOR, infra Assinado, corretora e avaliadora de imóveis, atendido a solicitação desta instituição para realização de uma avaliação de imóvel, e tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou consubstanciado na seguinte AVALIAÇÃO COMERCIAL.

Avaliação

Mês e Ano de Referencia: Agosto / 2018

☎ 55 (11) 3380-5486 / 55 (11) 97036-0836

✉ glvictor@ggimoveis.com <http://www.ggimoveis.com>



Gisele Cristina Victor CRECI 309050
Perita Judicial em Avaliação de
Imóveis - CNAI 19191

Solicitante

Nair Gisondi

Proprietário(s)

Geraldo Gammardella

Objetivo

Avaliação Mercadológica.

Identificação do Imóvel

Endereço: Rua Alexandre Lutten, 351, Atibaia – SP – Condomínio Horto Ivan.
 Lote 19 da Quadra 03, do plano de loteamento denominado Parque Rio Abaixo, situado no bairro do Rio Abaixo/SP, perímetro urbano do município e comarca de Atibaia/ SP

Qualificação da área privada:

Area real Privativa de 3.920 m2

Imovel Matrícula nº. 108.485

Condominio Horto Ivan.

Lote 19 da Quadra 03, do plano de loteamento denominado Parque Rio Abaixo, situado no bairro do Rio Abaixo/SP, perímetro urbano do município e comarca de Atibaia/ SP, com área de 3.920,00m2, medindo 40,00 metros de frente para a Rua José Carlos Avancini, igual dimensão nos fundos, onde confronta com o lote 05 98,00 metros de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote 20, e com o lado esquerdo com o lote 18.

Edificação: Existe edificado no imóvel matriculado, um prédio residencial sob n.º 211, da Rua José Carlos Avancini, com a área de 212,83m2 Inscrição Cadastral: 19.093.019.00-0080079, registrado no livro n.º.02 do Registro geral do Cartório do Oficial de Registro de Imóveis e Anexo da Comarca de Atibaia/ SP, conforme matrícula n.º.108.485

Área Terreno	Área Edificação
3.920,00m2	212,83m2



Gisele Cristina Victor CRECI 309050
Perita Judicial em Avaliação de
Imóveis - CNAI 19191

Caracterização

Características da Região

Imóvel localizado no **Condomínio Horto Ivan**. Trata-se de loteamento fechado com características de **condomínio de chácaras de no mínimo 4.000m²**, ou seja, terrenos grandes que dispõem de muito espaço para construção de casa, piscina e outras opções de lazer ou moradia, oferece área verde, bem arborizada, com calçamento em paralelepípedos, trajeto completamente asfaltado e com localização, também, próxima de outros condomínios importantes da região.

Vizinhanças: Têm nas proximidades Casas Residenciais padrões Superiores à Luxo.

Características do terreno

- *Terreno planificado, aclave para o sentido da casa principal*
- *Via de acesso em aclave*
- *Topografia com aclave moderado de quem da rua olha*
- *Posição no meio da quadra*
- *Geometria regular e retangular*

Características da Edificação

O imóvel foi vistoriado pelo avaliador/comissão avaliadora, no dia 28 de Agosto de 2018, Trata-se de um imóvel residencial, tipo Casa Padrão Superior (Tabela IbaPE 1.2.6), em um terreno de 3.920,00m², e uma edificação no imóvel matriculado, um prédio residencial sob n.º 211, da Rua José Carlos Avancini, com a área de 212,83m², aparentemente construído em média de 30 anos. Imóvel ocupado com benfeitorias:

- Casa Assobrada mobiliada, sendo ela:

*3 suítes,
 Sala com 3 ambientes,
 1 banheiro social,
 1 banheiro de Empregada,
 Quarto de Empregada,
 Lavanderia: Máquina de Lavar
 Cozinha: Armários, fogão e geladeira*



Gisele Cristina Victor CRECI 309050
Perita Judicial em Avaliação de
Imóveis - CNAI 19191

- Área de Lazer:

Piscina
 Quadra Poliesportiva
 Churrasqueira com espaço gourmet
 Casa de Máquinas

Relato Final da Vistoria

Todos as casas residenciais no Condomínio são de padrões Superiores à Luxo.

Nos terrenos em referência existe a edificação de uma Casa residencial padrão superior, com o mínimo de 30 anos ou mais tempo de Construção, porém a edificação contém acabamentos médio, sendo necessários alguns reparos, assim como pintura, manutenções de acabamentos tipo vernizes, revitalizações de pisos, construção de laje.

No imóvel existe área de lazer como piscina, porém precisando de manutenções, churrasqueira, lavanderia, área de descanso, casa de máquinas.

Classe	Grupo	Padrão	Idade Aparente	Fator Depreciação
Residencial	Chácara	Alto	30 anos	33,20

Conclusão

Esta avaliação foi elaborada com estrita observância, constantes ao preço comercial de acordo com atual mercado, portanto, diante de todos os critérios ora demonstrados e das atuais condições do mercado imobiliário, determinamos que o justo preço do imóvel alcançou a importância de R\$ 655.000,00 (Seiscentos e cinquenta e cinco mil reais).

Os cálculos para compor o preço do imóvel apresentado, sofrem reajustes em função da oferta e demanda, e principalmente em função de mudanças na economia setorial praticada no Brasil. Onde destaco que nossa nação esta em processo de eleições presidenciais.

Assim, é justo arbitrarmos que o preço apresentado neste compendio, pode ser praticado até o final do exercício fiscal de 2018.



Gisleine Cristina Victor CRECI 309050
Perita Judicial em Avaliação de
Imóveis - CNAI 19191

Qualificação do Profissional

Corretora de Imóveis, Consultora e Avaliadora Imobiliária.

Experiência

Formação: Corretora de Imóveis habilitada em 01/2014 CRECI- SP 13.9050, especializada em avaliação mercadológica de imóveis, incorporações imobiliárias, gestão e administração da construção imobiliária.

Habilidades Profissionais

Experiência nas atividades imobiliárias desde 2012 – Dolores Imóveis
 Lopes Imobiliária desde 2013.

Proprietária da imobiliária G&G Imóveis situada em Mogi das Cruzes.

Experiência na área imobiliária como Corretora de Imóveis desde 2012.

Avaliadora desde 2016– (CNAI).

Formação Acadêmica

UMC – Gestão de Custo Análise e Planejamento Financeiro em 2001.

Inglês Intermediário 2000 – CNA

Curso TTI em 2013 – Sindicato dos Corretores de São Paulo

Curso de Avaliação em 2014– PROECCI - Programa de Educação Continuada do Corretor de Imóveis.

Corretora de Imóveis, Consultora e Avaliadora Imobiliário.

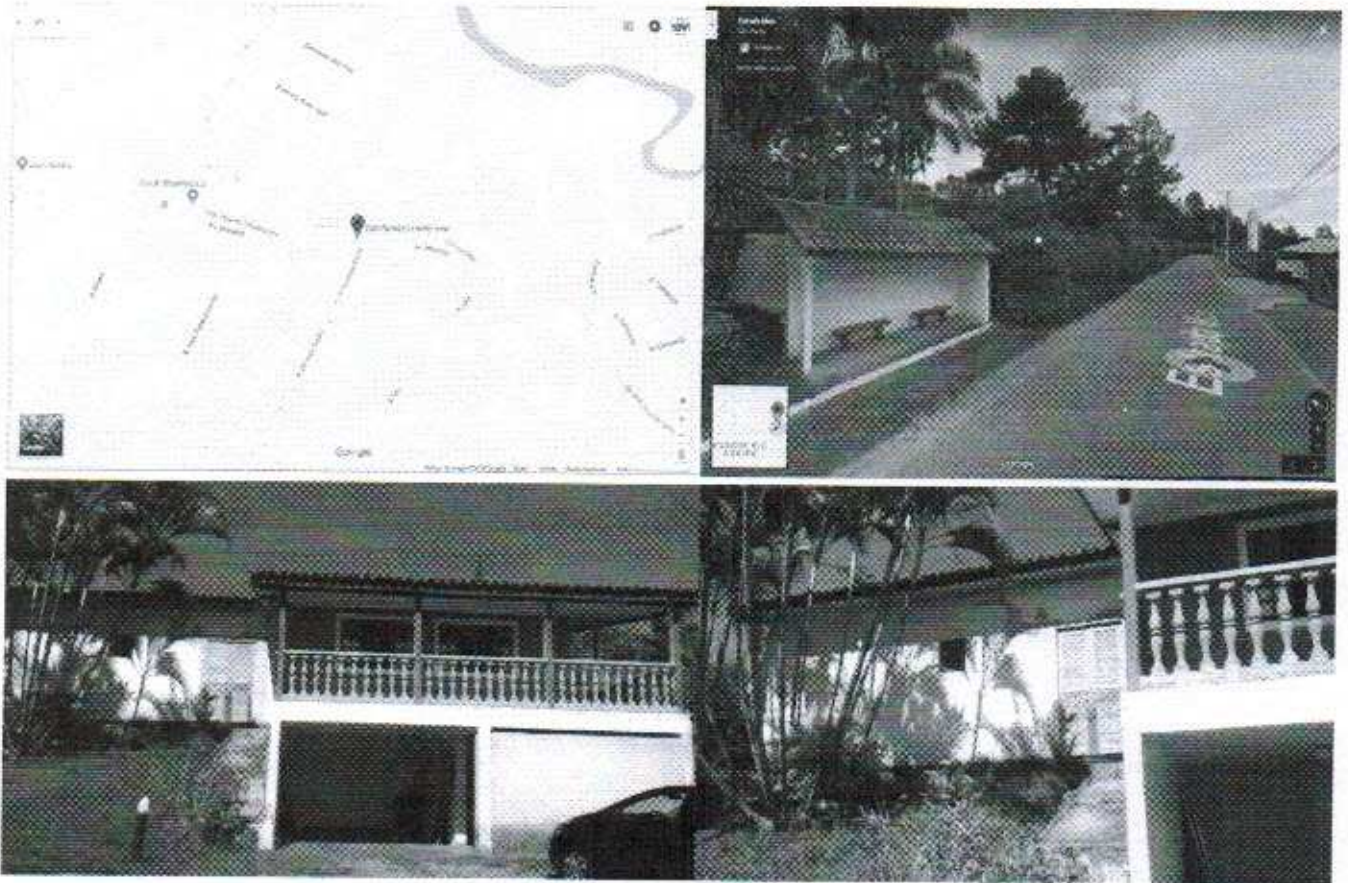

 GISLEINE CRISTINA VICTOR CRECI nº 309050
 AVALIADORA CNAI nº 19191



Gisele Cristina Victor CRECI 309050
Perita Judicial em Avaliação de
Imóveis - CNAI 19191

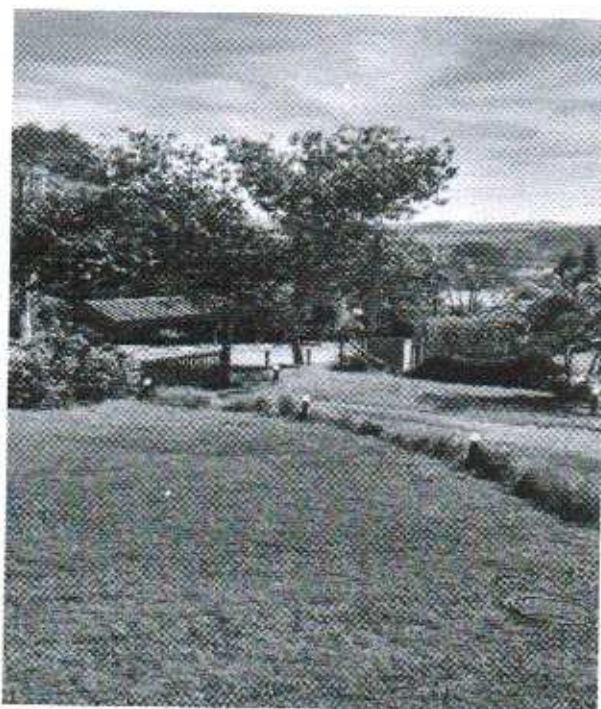
ANEXOS

Memorial Fotográfico





Giseleine Cristina Victor CRECI 309050
Perita Judicial em Avaliação de
Imóveis - CNAI 19191



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO COMPARATIVA DE IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO:

Rua José Carlos Avancini, 211, Bairro Rio Abaixo – CEP: 12952-727, Atibaia / SP.

CARACTERÍSTICAS:

Casa de condomínio em Atibaia - Horto Ivan

- Casa com 212,83 m² de área construída sendo:

3 suítes, 1 com armário embutido;

1 banheiro social;

1 sala com 2 ambientes;

1 churrasqueira com 1 banheiro;

1 cozinha com armários;

1 lavanderia fechada com 1 banheiro e depósito;

1 piscina (a base de fibra);

Edificação antiga em alvenaria com forro em PVC.

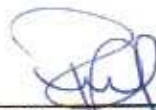
Área verde contendo um campo de futebol;

1 Edícula em alvenaria.

O imóvel mede 40 m X 98 m, totalizando 3.920 m², situado em um loteamento fechado.

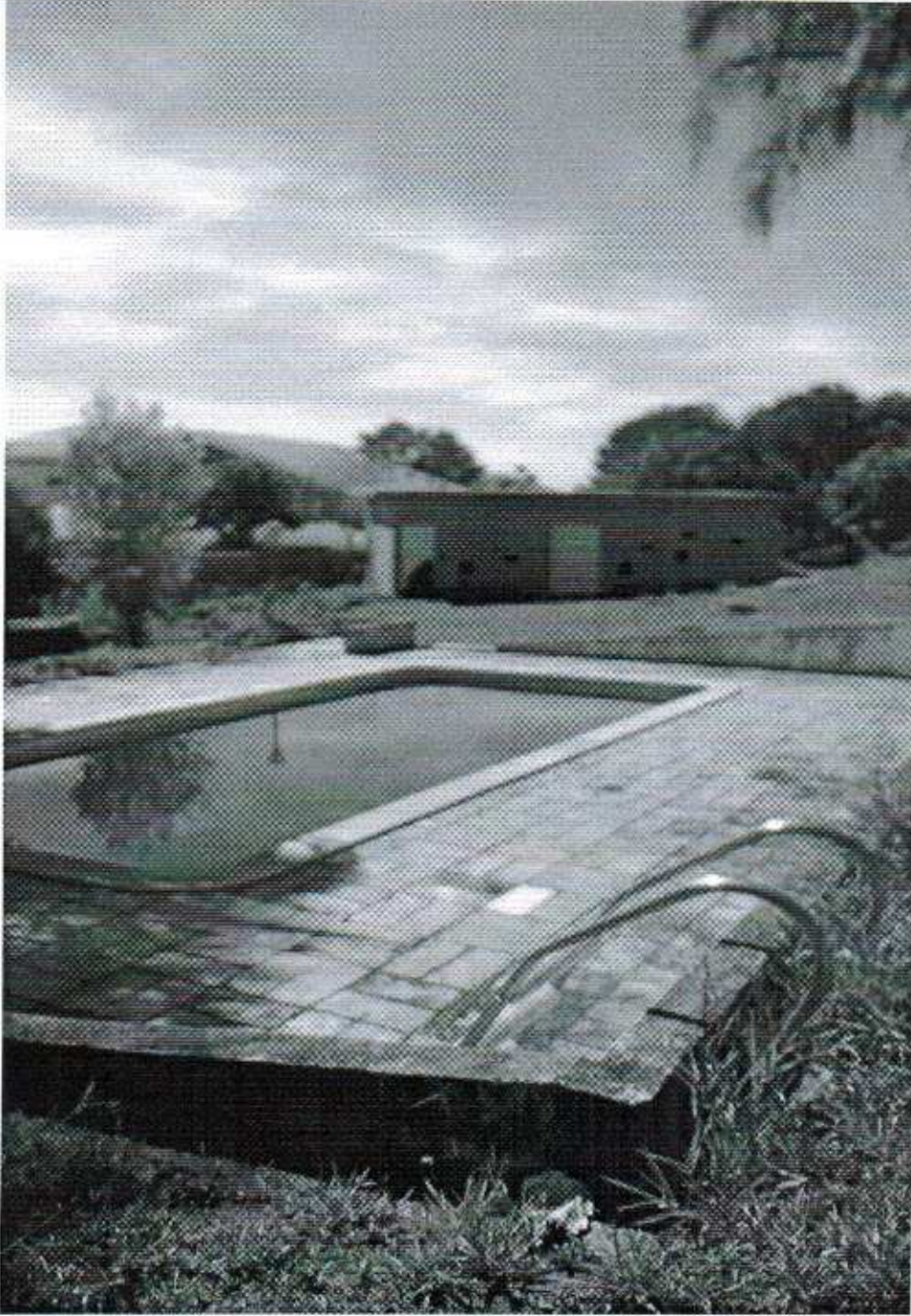
O valor do Imóvel aqui citado, trata-se de uma quantificação média dos valores comercializados/praticados nesta referida cidade.
Valor: R\$ 650.000,00.

Atibaia, 28 de Agosto de 2018.



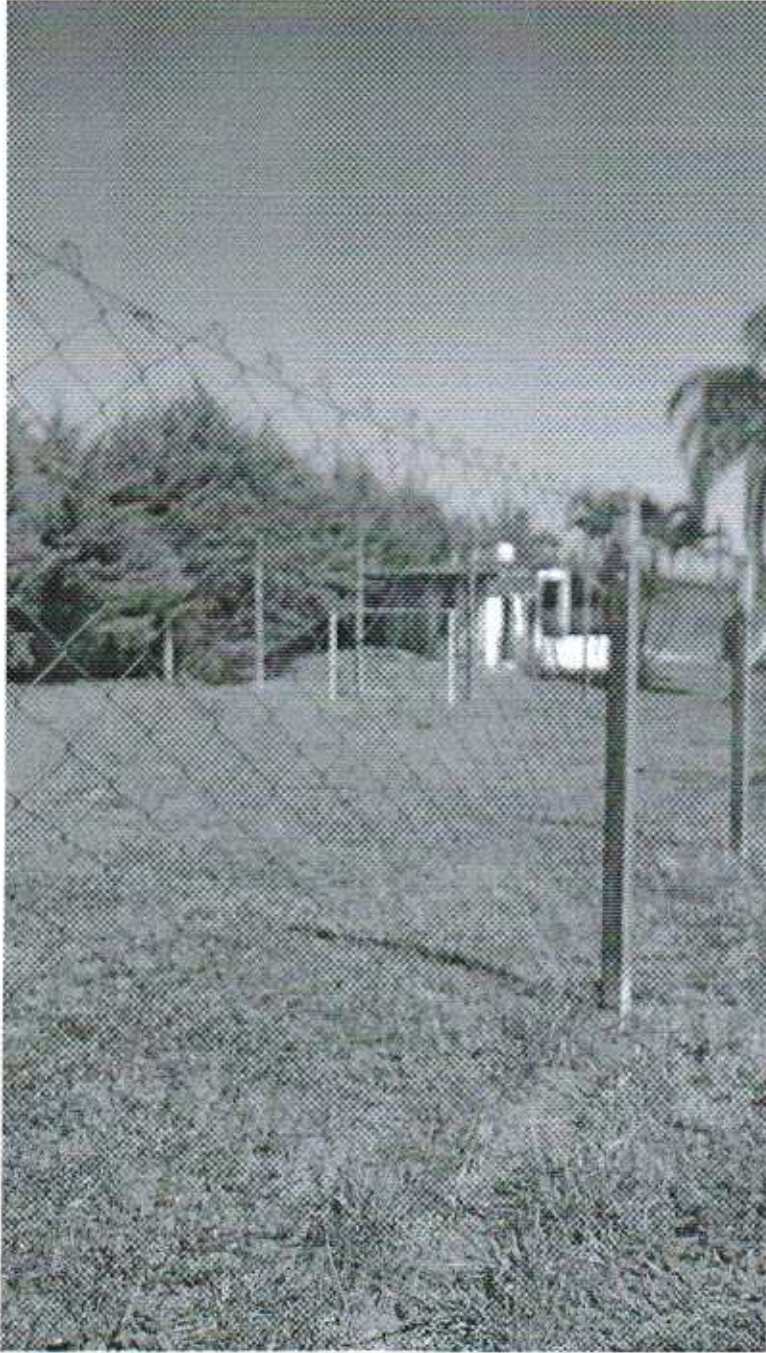
ROSICLEIDE FERREIRA DO AMARAL
CORRETORA DE IMÓVEL
CRECI: 167751-F/SP

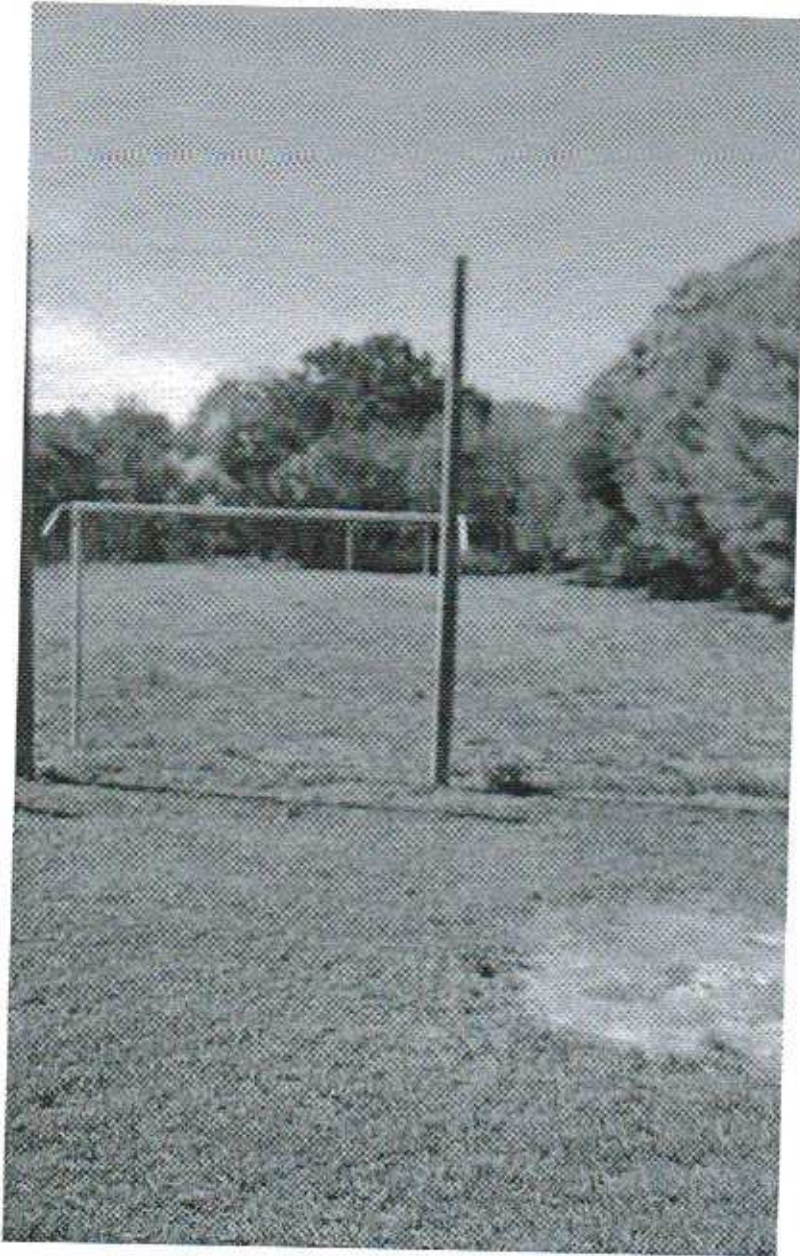












ROBERTO PUERTA LOPES

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO Nº 93708

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de hoje comparecemos no imóvel localizado a rua José Carlos Avancini, Lote 19, Quadra 03 do plano de loteamento denominado Parque Rio Abaixo, bairro Rio Abaixo, perímetro urbano do município e comarca de Atibaia – SP, sob matrícula nº 108.485, Livro nº 2 do Oficial De Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia - SP consistente de uma casa residencial térrea, com área construída de 212,83 m², contendo 3 dormitórios, sendo os 3 suítes, sala com 2 ambientes, lavabo, cozinha, despensa e área de serviço, toda em piso frio, garagem coberta para 1 automóvel, área de lazer anexa com uma edificação coberta contendo 01 banheiro, churrasqueira, espaço para mesas e outra edificação com propósitos de depósito. Seu respectivo terreno mede 3.920 m², medindo 40,00 metros de frente para a mencionada rua José Carlos Avancini e igual dimensão nos fundos que confronta com o lote 05; 98,00 metros de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote 20, e com o lado esquerdo com o lote 18 a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

Obs: Área de lazer, edificação usada como depósito e piscina não constam da matrícula do imóvel em questão.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Roberto Puerta Lopes, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 93.708, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.



Mogi das Cruzes 28 de Agosto de 2018