



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - VENDA

Data de vistoria: 11 de Fevereiro de 2022

Solicitante: Pamiro Agro Industria S.A.

Imóvel – Um imóvel residencial situado a Avenida Coronel João Candido, nº764 – Bairro Centro na cidade de Macedônia - SP. Imóvel este com três dormitórios, banheiro social, cozinha com despensa, sala, área de serviço, espaço gourmet com churrasqueira, banheiro externo, cômodo anexo e garagem coberta para três veículos. Imóvel que se encontra em bom estado de conservação. Matrícula 9.467 no Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Fernandópolis –SP. Para esta avaliação foram comparados os preços vigentes na região e imóveis com metragem quadrada compatível com este.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos e seu tipo, avaliamos o imóvel:

Valor avaliado: R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais).

Fernandópolis, 11 de fevereiro de 2022.


Carlos Alberto Alves da Silva- Corretor de Imóveis
CRECI- SP 126.161



COMPRA – VENDE - FINANÇIA – ALUGA – ADMINISTRA - CONSTROE – REFORMA-AVALIA
Fones: 17 3442-5074 / 99707-8146
e-mail: empreendimentosneves@hotmail.com – www.empreendimentosneves.com.br
Rua Paraíba, 842 – Esquina c/ Av. 3 – Fernandópolis-SP - CEP. 15.600-000

Rubens Jose das Neves, corretor de imóveis devidamente habilitado no Registro junto ao CRECI-SP, sob o numero Físico 160154 e Jurídico 036386. Pelo presente, declaro para os devidos fins, e por solicitação da EMPRESA PAMIRO AGRO INDUSTRIA-situada na Avenida Dom Henrique, nº 852,sala 5-cep-14802-060-Vila JoséBonifacio –Araraquara-CNPJ-º43.470.384/0001-19 - que na data de hoje compareci ao imóvel abaixo descrito, tendo procedido aos estudos que fizeram necessários para emitir o presente :

LAUDO DE AVALIAÇÃO-

1-Objeto da Avaliação

É objeto da avaliação um imóvel situado na Avenida Cel João Candido nº 764- Centro-Cep 15620-000-Macedonia-SP.Cadastrado na Prefeitura do Municipio sob o numero 00.35.03.00 –Quadra 35 Lote C –com área de terreno de 451,35 metros quadrados.

2-Metodologia

O valor final do imóvel será obtido por elementos fornecidos pelo emprego do Método Comparativo e Dados de Mercado.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de empreendimentos imobiliários em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliado, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos para formação de preços.

3- Zona e Logradouro

3-1 Situação e localização do imóvel –

Um imóvel residencial em estado regular de conservação no quesito pinturas, quanto a parte estrutural não apresenta nada que possa comprometer sua estrutura



COMPRA - VENDE - FINANÇIA - ALUGA - ADMINISTRA - CONSTRÓE - REFORMA-AVALIA

Fones: 17 3442-5074 / 99707-8146

e-mail: empreendimentosneves@hotmail.com - www.empreendimentosneves.com.br

Rua Paraíba, 842 - Esquina c/ Av. 3 - Fernandópolis-SP - CEP. 15.600-000

apresenta nada que possa comprometer sua estrutura como um todo. Contém 03 dormitórios, 02 sanitários com chuveiros, 01 área de serviço, 01 área com churrasqueira, 01 cozinha, 01 dispensa, 01 ambiente podendo ser sala de estudos, 01 ambiente separado do imóvel podendo ser utilizado como cozinha, garagem lateral que pode abrigar 01 auto e outra garagem no fundo que pode abrigar 02 autos, toda de piso cerâmico, quintal feito com contra piso de concreto desempenado, banheiros com revestimentos cerâmicos, parte principal do imóvel de laje pré fabricada, coberta com telhas de cimento amianto.

FOTOS DO IMÓVEL



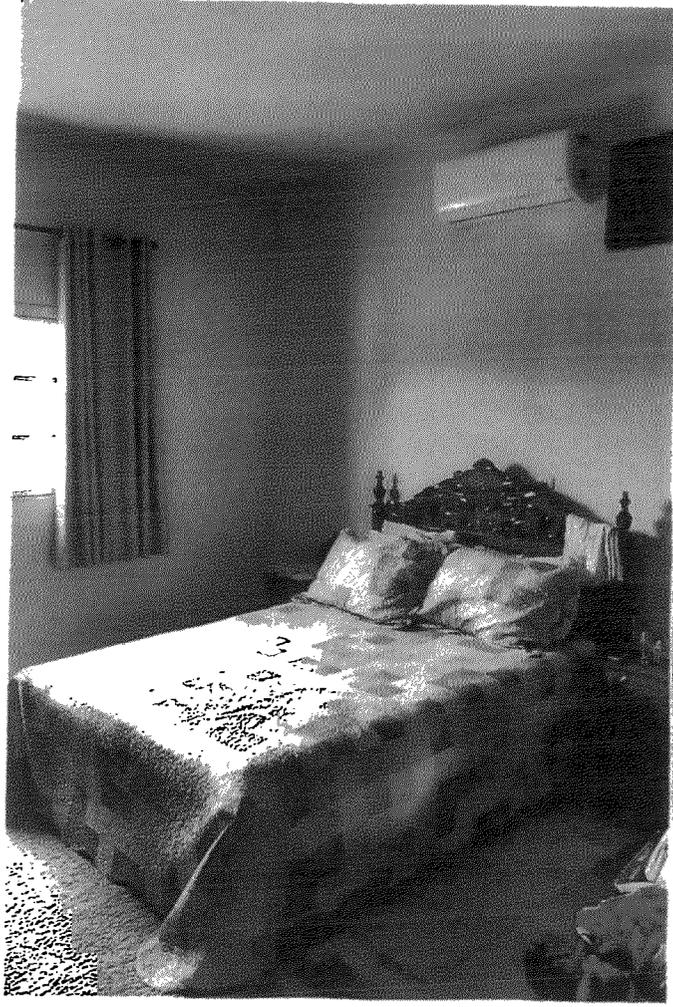


COMPRA - VENDE - FINANÇIA - ALUGA - ADMINISTRA - CONSTROE - REFORMA-AVALIA

Fones: 17 3442-5074 / 99707-8146

e-mail: empreendimentosneves@hotmail.com - www.empreendimentosneves.com.br

Rua Paraíba, 842 - Esquina c/ Av. 3 - Fernandópolis-SP - CEP. 15.600-000



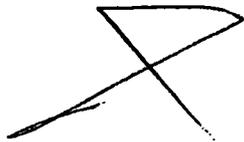
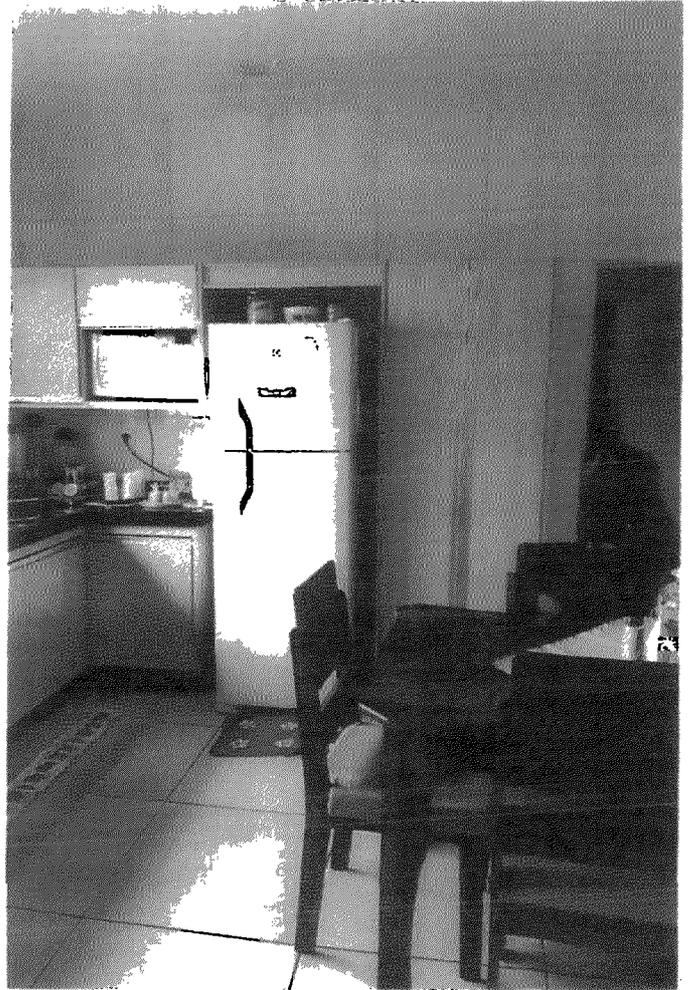


COMPRA - VENDE - FINANCIA - ALUGA - ADMINISTRA - CONSTRÓE - REFORMA-AVALIA

Fones: 17 3442-5074 / 99707-8146

e-mail: empreendimentosneves@hotmail.com - www.empreendimentosneves.com.br

Rua Paraíba, 842 - Esquina c/ Av. 3 - Fernandópolis-SP - CEP. 15.600-000



113
fis. 555
clw



COMPRA - VENDE - FINANCIAMENTO - ALUGA - ADMINISTRA - CONSTRÓE - REFORMA-AVALIA

Fones: 17 3442-5074 / 99707-8146

e-mail: empreendimentosneves@hotmail.com - www.empreendimentosneves.com.br

Rua Paraíba, 842 - Esquina c/ Av. 3 - Fernandópolis-SP - CEP. 15.600-000



fil. 558
14/11/2024

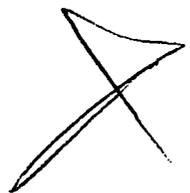


COMPRA - VENDE - FINANCIA - ALUGA - ADMINISTRA - CONSTRUE - REFORMA-AVALIA

Fones: 17 3442-5074 / 99707-8146

e-mail: empreendimentosneves@hotmail.com - www.empreendimentosneves.com.br

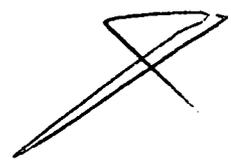
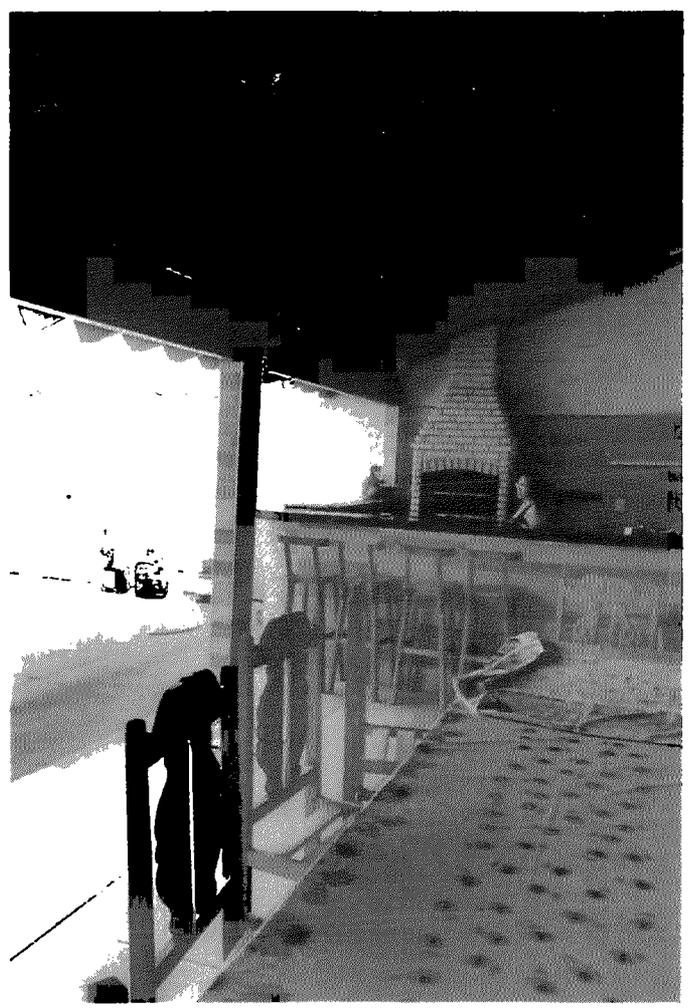
Rua Paraíba, 842 - Esquina c/ Av. 3 - Fernandópolis-SP - CEP. 15.600-000



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 06/07/2024 às 07:40 :
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000959-81.2011.8.26.0358 e código 8dMHFCJH.



COMPRA - VENDE - FINANÇIA - ALUGA - ADMINISTRA - CONSTRÓE - REFORMA-AVALIA
Fones: 17 3442-5074 / 99707-8146
e-mail: empreendimentosneves@hotmail.com - www.empreendimentosneves.com.br
Rua Paraíba, 842 - Esquina c/ Av. 3 - Fernandópolis-SP - CEP. 15.600-000



146
fls. 538
dne



COMPRA - VENDE - FINANÇIA - ALUGA - ADMINISTRA - CONSTROE - REFORMA-AVALIA

Fones: 17 3442-5074 / 99707-8146

e-mail: empreendimentosneves@hotmail.com - www.empreendimentosneves.com.br

Rua Paraíba, 842 - Esquina c/ Av. 3 - Fernandópolis-SP - CEP. 15.600-000



3-2 Condições de infraestrutura:

O imóvel tem acesso aos seguintes serviços:

A)-rede de água tratada;

Neves Empreendimentos Imobiliários

8

file 509
du



COMPRA - VENDE - FINANÇIA - ALUGA - ADMINISTRA - CONSTRÓE - REFORMA-AVALIA

Fones: 17 3442-5074 / 99707-8146

e-mail: empreendimentosneves@hotmail.com - www.empreendimentosneves.com.br

Rua Paraíba, 842 - Esquina c/ Av. 3 - Fernandópolis-SP - CEP. 15.600-000

B)-rede de energia elétrica;

C)-rede e facilidades telefônica e internet

D)-coleta de lixo;

E) boas condições de escoamento de água fluvial-

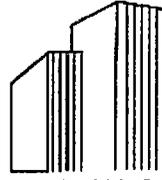
4- O imóvel esta avaliado em : R\$320.000,00(trezentos e vinte mil reais)

Assino e certifico este laudo , que foi elaborado de acordo com o artigo 3 da Lei 6.530/78.

Fernandópolis, 18 de Fevereiro de 2022

NEVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
CNPJ 23.983.396/0001-30
RUA PARAÍBA, 842 - ÁGUA VERMELHA
CEP 15600-000 - FERNANDÓPOLIS - SP

Rubens José das Neves
TÉC. TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIOS
CRECI/SP 160154 F - CRECI/SP 036386 J
2ª REGIÃO



**Imobiliária
São Paulo**

Tel: (17) 3462-3089

Tel: (17) 3462,3089

CLEITON APARECIDO DE ASSIS ARANON

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 2a. REGIÃO Nº 88.102

Av dos Arnaldos, nº 1503 = Centro — Fernandópolis-SP- CEP

15600-028 - fone (17) 3462-3089

PARECER PARA COMERCIALIZAÇÃO

CLEITON APARECIDO DE ASSIS ARANON, Corretor de Imóveis, devidamente habilitado no Registro Junto ao CRECI –SP, sob o nº 88.102, Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada , que compareci no imóvel abaixo descrito, tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, venho apresentar as conclusões a que cheguei, através do seguinte:

Cleiton Aparecido de Assis Aranon-
imobiliariasao paulo@hotmail.com- contatoimobiliariasao paulo@creci.gov.br

 Fone - 17-99632-6788

Handwritten signature/initials



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....3

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO.....3

3. OBSERVAÇÃO A SEREM CONSIDERADAS.....3

4. CARACTERÍSTICA/MEMORIAL DISCRITIVO DO IMÓVEL AVALIADO.....3

5. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO.....4

6. METODOLOGIA QUE FOI APLICADA.....4

7. ANÁLISE TÉCNICA E ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO:.....4

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....5

9. Anexos:

9.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO BEM AVALIADO (Google Maps)6

9.2 FOTOS.....7

9.3 MATRÍCULA18

9.4 DADOS CADASTRAIS PREFEITURA.....24

A10
du

1- INTRODUÇÃO

O Presente Parecer tem como objetivo a determinação do valor de mercado de um (01) PREDIO RESIDENCIAL: Situado do lado par da Avenida Coronel Candido, nº 764, constante da data "C", da quadra 35 da Cidade de Macedônia- SP, imóvel esse, tudo descrito e caracterizado na Matricula nº 9.467 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Fernandópolis-SP, e no cadastro municipal 00.35.03.00 de Macedônia-SP.

2- IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIADO- DESCRITO NA MATRÍCULA

Um terreno situado do lado par da Avenida Cel. João Cândido, constante da data "C" as quadra 35 da cidade de Macedônia, desta comarca, medindo quinze (15) metros de frente para a referida Avenida, trinta e sete (37) metros dividindo com a data B; vinte e dois (22) metros dividindo com a data D e vinte e um (21) metros dividindo com a data F, distante 22,00 metros da Rua Pauli, tudo descrito e caracterizado na matrícula 9.467 da Comarca da Fernandopolis-SP.

3- OBSERVAÇÃO A SER CONSIDERADAS:

AV.2. Averbação para constar que o terreno objeto da matrícula foi construído conforme projeto aprovado no ano de 1980, um prédio residencial situado na Avenida Coronel Candido, número 764.

AV.16. Averbação para constar que o imóvel desta matrícula esta cadastrado na Prefeitura Municipal sob o Número 00.35.03.00.

4- CARACTERÍSTICA/MEMORIAL DISCRITIVO DO IMÓVEL AVALIADO: Um terreno residencial com as características

- ❖ Terreno plano
- ❖ 451,35 metros quadrado de terreno (cadastro municipal)
- ❖ 182,32 metros quadrado de construção (cadastro municipal)
- ❖ Casa de alvenaria
- ❖ 02 garagens
- ❖ Varanda com churrasqueira e cozinha com moveis planejados
- ❖ Dispensa externa

H21
du

- ❖ 01 quartinho externo
- ❖ 01 cozinha externa
- ❖ 01 banheiro externo
- ❖ 01 lavanderia
- ❖ 01 cozinha interna
- ❖ 01 dispensa interna ao lado da cozinha
- ❖ 01 banheiro interno
- ❖ 01 sala
- ❖ 03 quartos
- ❖ Casa de alvenaria, coberta com Eternit e telhas brancas, laje, uma parte com forro pvc, outra com forro de madeira, piso frio e piso taco.

5- CARACTERÍSTICA DA REGIÃO.

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização. Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

6- METODOLOGIA QUE FOI APLICADA

Na determinação da metodologia, buscamos informações da região com profissionais e com os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos:

- Há na região Imóvel semelhante;
- Há oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações;
- Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas Imobiliárias, construtores, investidores e sites.

A partir destas informações optamos pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, terreno + construção.

7- ANÁLISE TÉCNICA E ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO:

As constatações feitas e descritas acima, assim como o extraído do estudo dos autos e informações colhidas junto ao mercado imobiliário com profissionais da área, também

considerando o estado físico do imóvel, a oferta e procura no mercado imobiliário local na data de hoje, potencial de venda baixo, foram consideradas suficientes para fundamentar a esta avaliação.

8- RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Valor mercadológico: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado Imobiliário de Macedônia-SP, considerando o estado físico, também considerando o mercado imobiliário nesta data na cidade onde está o imóvel, o valor para comercialização na data de hoje é de **R\$ 310.000,00 (TREZENTOS E DEZ MIL REAIS)**.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente parecer, encerrado com 24 (vinte e quatro) folhas impressas, esta página assinada e as demais rubricadas além dos seus anexos. E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **CLEITON APARECIDO DE ASSIS ARANON**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob no 88.102 assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3 2 da Lei 6.530/78.

Fernandópolis, 15 de Fevereiro de 2022.

Cleiton Aparecido de Assis Aranon

Corretor de Imóveis

Creci 88102

1723
dupe

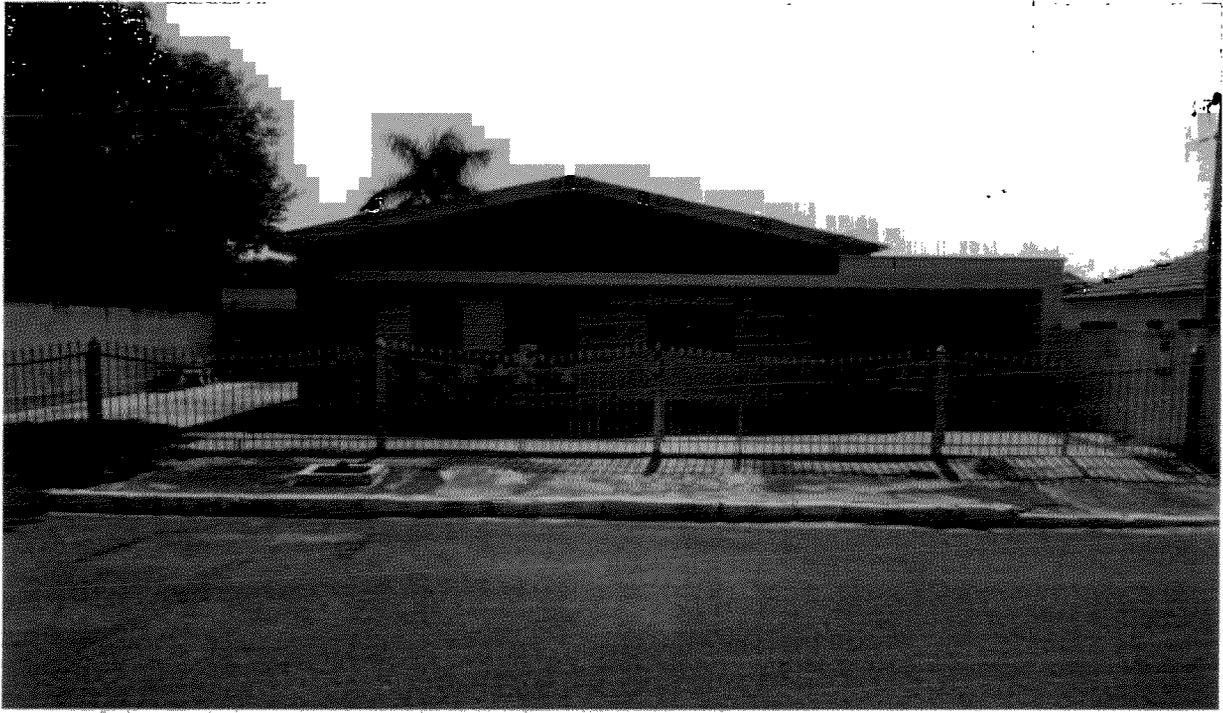
9.1- ANEXOS

Documentação Fotográfica do bem avaliando (Localização no Google Maps - indicado pelo interessado).





9.2 FOTOS



Cleiton Apécido de Assis Aranon-
imobiliariasapaulo@hotmail.com- contatoimobiliariasapaulo@creci.gov.br
 Fone -  17-99632-6788

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 06/07/2024 às 07:40 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000959-81.2011.8.26.0358 e código 8dMHFCJH.

175
C. de J.



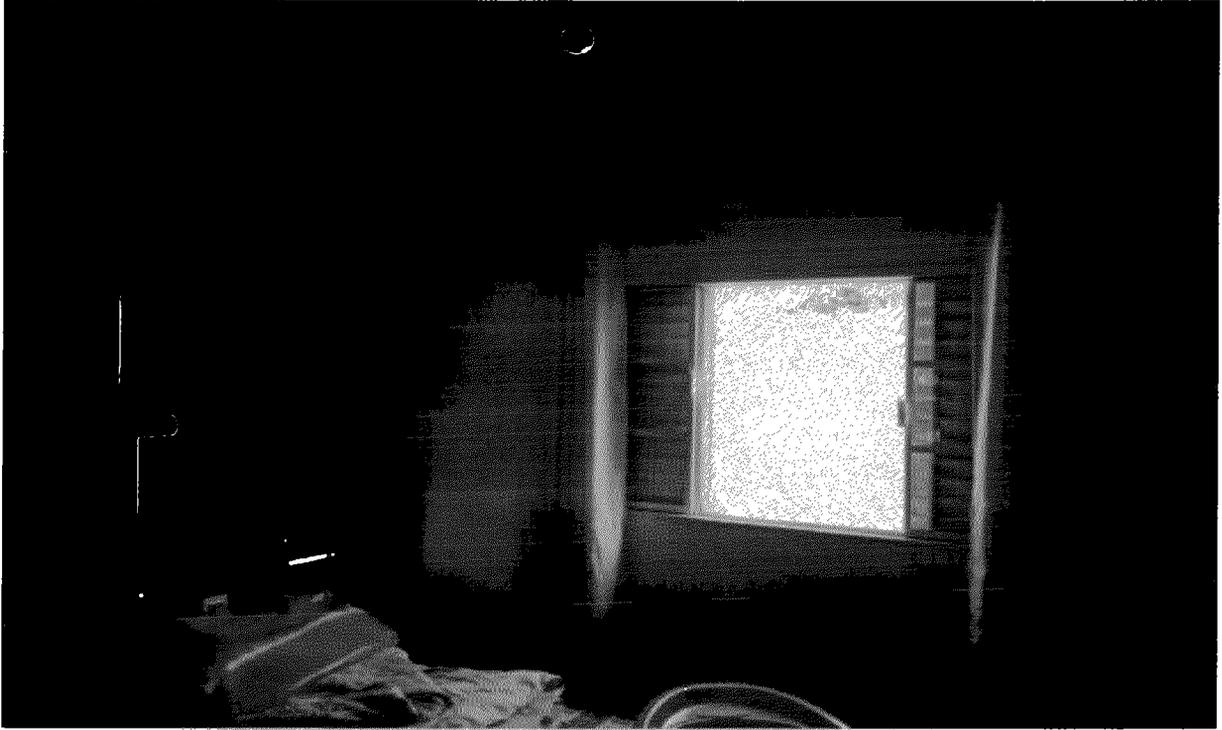
Cleiton Apécido de Assis Aranon-
imobiliariasao paulo@hotmail.com- contatoimobiliariasao paulo@creci.gov.br
 03102-F Fone - 17-99632-6788

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 06/07/2024 às 07:40 :
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000959-81.2011.8.26.0358 e código 8dMHFCJH.

Handwritten marks and scribbles in the top right corner.

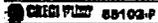


Cleiton Aprecido de Assis Aranon-
imobiliariasapaulo@hotmail.com- contatoimobiliariasapaulo@creci.gov.br
CRECI FONE 081024 Fone - 17-99632-6788



Cleiton Apécido de Assis Aranon-
imobiliariasopaulo@hotmail.com- contatoimobiliariasopaulo@creci.gov.br
 89102-P Fone -  17-99632-6788



Cleiton Apécido de Assis Aranon-
imobiliariasopaulo@hotmail.com- contatoimobiliariasopaulo@creci.gov.br
 Fone -  17-99632-6788



Cleiton Aparecido de Assis Aranon-
imobiliariasapaulo@hotmail.com- contatoimobiliariasapaulo@creci.gov.br

 89102-P Fone -  17-99632-6788



Cleiton Apécido de Assis Aranon-
imobiliariasapaulo@hotmail.com- contatoimobiliariasapaulo@creci.gov.br

 88102-F Fone - 17-99632-6788



Cleiton Apécido de Assis Aranon-
imobiliariasapaulo@hotmail.com- contatoimobiliariasapaulo@creci.gov.br
 88102-2 Fone - 17-99632-6788

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 06/07/2024 às 07:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000959-81.2011.8.26.0358 e código 8dMHFCJH.



Cleiton Apécido de Assis Aranon-
imobiliariasapaulo@hotmail.com- contatoimobiliariasapaulo@creci.gov.br
 Fone -  17-99632-6788

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 06/07/2024 às 07:40 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000959-81.2011.8.26.0358 e código 8dMHFCJH.