



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Cyro Wenceslau, 7-25 - Apartamento 31 Bloco E, Condomínio residencial Vitta Jardim Ferraz, Bauru – SP.

**DATA DA VISTORIA:** 27 de Setembro de 2022.

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento Residencial.

**MATRÍCULA N° 130.771 – 1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU/SP.**

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL N° 5/1002/001**

**ÁREA PRIVATIVA:** 43.060 m<sup>2</sup>

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

- Apartamento residencial N° 31, construído em pavimento superior, 3° pavimento, situado na Rua Cyro Wenceslau, 7-25, nesta cidade, município, comarca e 1° circunscrição imobiliária de Bauru com as seguintes áreas: área total de 82,126m<sup>2</sup>, sendo 43,060 m<sup>2</sup> de área real privativa, 21,650 m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional incluindo nesta o direito ao uso de uma vaga de garagem e área de circulação, de propriedade legal WILIAN GOMES DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 15/06/1989, artista gráfico, RG n° 45.747.879-2 SSP/SP e CPFN° 394.172.818-01, imóvel este devidamente registrado no 1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU/SP sob a MATRÍCULA N°130.771;
- O imóvel encontra-se localizado em beira de rua asfaltada, possuindo calçada; no condomínio residencial fechado de apartamentos residenciais ;
- O local é fácil acesso em área residencial, possuindo boa vizinhança ao redor do mesmo, região bem valorizada no município de Bauru/SP;
- Trata-se de imóvel residencial, sendo o mesmo composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, WC social, lavanderia, e 01 vaga de garagem;
- A região periférica possui imóveis residenciais e comerciais, pontos de transporte circular, dotada de toda infraestrutura e serviços públicos; .
- O imóvel apresenta boa iluminação e ventilação, encontrando-se em perfeito estado de conservação;

### CONSIDERAÇÕES GERAIS:

O imóvel é bem localizado, com facilidades de acesso, perfeito estado de conservação.

### VALOR PARA VENDA:

Considerando a localização do imóvel, o estado geral de conservação o valor de venda é de **R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil reais)**.

Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo é provisório e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar que, atualmente, encontramos um pequeno número de imóveis das mesmas qualificações do avaliado disponíveis para venda no mercado imobiliário e conseqüentemente, os preços tendem a sofrer ligeira oscilação. Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário.

Bauru, 27de Setembro de 2022.

Atenciosamente,

  
**FRANCINE VIVIANE ALVES RICCI**  
**CRECI N° 202.515-F**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

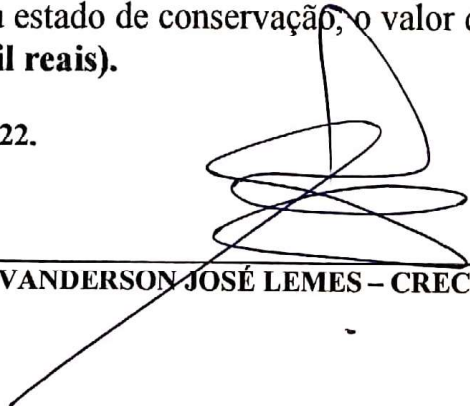
**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Cyro Wenceslau N° 7-25 - Apartamento 31 Bloco E, Condomínio residencial Vitta JD. Ferraz, Bauru/SP.

Imóvel localizado a Rua Cyro Wenceslau N° 7-25 - Apartamento 31 Bloco E, Condomínio residencial Vitta JD. Ferraz, Bauru/SP, sendo UM APARTAMENTO de N° 31, construído no 3° pavimento, situado nesta cidade, município, comarca e 1° circunscrição imobiliária de Bauru com as seguintes áreas: área total de 82,126m<sup>2</sup>, sendo 43,060 m<sup>2</sup> de área real privativa, 21,650 m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional incluindo nesta o direito ao uso de uma vaga de garagem e área de circulação. Propriedade legal de WILIAN GOMES DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 15/06/1989, artista gráfico, RG n° 45.747.879-2 SSP/SP e CPFN° 394.172.818-01, imóvel este devidamente registrado no 1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU/SP sob a MATRÍCULA N°130.771;

O apartamento avaliado é composto por 02 dormitórios, WC social, sala de estar, cozinha com lavanderia integrada e 01 vaga de garagem. Trata-se de um imóvel de construção em alvenaria, em condomínio residencial fechado, construído em terreno de topografia plana, que encontra-se localizado em beira de rua asfaltada, possuindo calçada e guias, sendo o mesmo um imóvel residencial plano, construído em pavimento superior, ao qual está numa região periférica possui imóveis comerciais e residenciais, com pontos de transporte circular, dotada de toda infraestrutura e serviços públicos;

**CONCLUSÃO FINAL:** O imóvel é bem localizado em bairro residencial. Considerando a localização do imóvel, o seu estado de conservação, o valor de venda hoje é de **R\$ 175.000,00 (Cento e setenta e cinco mil reais).**

Bauru, 27 de Setembro de 2.022.

  
VANDERSON JOSÉ LEMES – CRECI N° 88.901

Vanderson José Lemes  
F: 3018-8335 F: 99678-5598  
e-mail: [vandotimes@hotmail.com](mailto:vandotimes@hotmail.com)



## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Cyro Wenceslau, 7-25 - Apartamento 31 Bloco E, Condomínio residencial Vitta Jardim Ferraz, Bauru – SP.

**PROPRIETÁRIO:** WILIAN GOMES DA SILVA

**IMÓVEL AVALIADO:** Apartamento 31, bloco E, no Residencial Vitta JD.Ferraz

Apartamento residencial N° 31, construído em pavimento superior, 3° pavimento, situado na Rua Cyro Wenceslau, 7-25, nesta cidade, município, comarca e 1° circunscrição imobiliária de Bauru com as seguintes áreas: área total de 82,126m<sup>2</sup>, sendo 43,060 m<sup>2</sup> de área real privativa, 21,650 m<sup>2</sup> de área comum de divisão não proporcional incluindo nesta o direito ao uso de uma vaga de garagem e área de circulação, de propriedade legal **WILIAN GOMES DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 15/06/1989, artista gráfico, RG nº 45.747.879-2 SSP/SP e CPF nº 394.172.818-01**, imóvel este devidamente registrado no **1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU/SP sob a MATRÍCULA N°130.771;**

Trata-se de um apartamento em bom estado de conservação, no 3° PAVIMENTO do BLOCO “E” do condomínio, com dois quartos, sala, cozinha e área de serviço integrado e banheiro social, não possui varanda ou sacada, e uma vaga de garagem.

O condomínio está localizado em terreno de topografia plana, com rua asfaltada, no qual possui guias e calçadas, está em uma região considerada periférica, em sua proximidade estão imóveis como: supermercados, posto de saúde, farmácias, padarias, postos de combustível, praças, recinto de exposições, clubes e outros. Fácil acesso a Comendador José da Silva Martha, com vários pontos de transporte público circular.

Considerando as condições do apartamento, do condomínio, de sua localização, seguindo critérios avaliativos de análise de mercado e atual situação econômica. Faço jus a uma avaliação para fins solicitados.

Valor para venda: **R\$ 168.000,00 (Cento e sessenta e oito mil reais).**

**Bauru, 27 de Setembro de 2022.**

**Leila Cristina Alves Ricci**  
**CRECI: 138.449-F**