



FRANCINE RICCI
Corretora de Imóveis

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

Eu Francine Ricci, corretora de imóveis CRECI 202.515-F, apresento a conclusão da avaliação residencial, quanto ao valor de comercialização do imóvel: Apartamento 403, localizado no do Bloco 38, do Residencial Parque Barcelona, situado na Avenida José Vicente Aiello, nº 13-129, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru/SP, melhor descrito abaixo:

Esta Avaliação refere-se a um Apartamento 403, localizado no 4º pavimento/3º andar, do Bloco 38, do Parque Barcelona, situado na Avenida José Vicente Aiello, nº 13-129, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru/SP, composto por 02 dormitórios, hall de circulação, 01 cozinha, WC social, sala de visita, garagem privativa de nº 416.

O imóvel destina-se para fins residenciais, cujo o mesmo possui uma **área privativa de 41,850 metros quadrados, com inscrição municipal nº 02/3080/001** (em maior área), imóvel este devidamente registrado no 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU sob a **MATRÍCULA Nº 129.777**, de propriedade legal de JOSE CARLOS GUALTI SUZANA JUNIOR, brasileiro, nascido em 9/12/1988, solteiro, portador de RG 50.424.907-1 SSP/SP, CPF 459.461.588-05, residente e domiciliado nesta cidade de Bauru/SP, na rua Luis Ferrari, 11- 75;

- 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;

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, área construída e condições de aproveitamento, assim como, distribuição dos cômodos e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, e tempo de construção, avalio o referido imóvel quanto ao valor de comercialização em: **RS 170.000,00 (Cento e setenta mil reais).**

BAURU, 20 de Fevereiro de 2026.

CORRETORA: Francine Viviane Alves Ricci
CRECI Nº 202.515

FRANCINE RICCI – CRECI 202.515
E-MAIL: francinericci@creci.org.br
Cel: (14) 99695-0150

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida José Vicente Aiello Nº 13-129, APARTAMENTO nº 403, Bloco 38 do Parque Barcelona - Bauru/SP.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Apartamento 403, localizado no 4º pavimento/3º andar, do Bloco 38, do Parque Barcelona, situado na Avenida José Vicente Aiello, nº 13-129, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru/SP, composto por 02 dormitórios, hall de circulação, 01 cozinha, WC social, sala de visita, garagem privativa de nº 416.

Proprietário: JOSE CARLOS GUALTI SUZANA JUNIOR, brasileiro, nascido em 9/12/1988, solteiro, portador de RG 50.424.907-1 SSP/SP, CPF 459.461.588-05, residente e domiciliado nesta cidade de Bauru/SP, na rua Luis Ferrari, 11- 75.

O imóvel destina-se para fins residenciais, cujo o mesmo possui uma **área privativa de 41,850 metros quadrados, com inscrição municipal nº 02/3080/001** (em maior área), imóvel este devidamente registrado no 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU sob a **MATRÍCULA Nº 129.777**; O imóvel encontra-se localizado em beira de rua asfaltada, possuindo calçada; com local de fácil acesso e de área residencial/comercial possuindo vizinhança ao redor do mesmo;

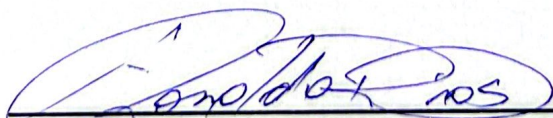
A Sua região possui imóveis comerciais (farmácia, mercado, bancos, lojas, escolas, posto de gasolina, bares e restaurantes, etc...), pontos de transporte circular, dotada de toda infraestrutura;

VALOR AVALIADO PARA VENDA

O valor de venda é de **R\$ 175.000,00, (Cento e setenta e cinco mil reais).**

Bauru, 23 de FEVEREIRO de 2026

Atenciosamente,



CORRETOR: RONALDO RODRIGUES DIAS
CRECI Nº 274.756



ADMINISTRAÇÃO – LOCAÇÃO – COMPRA E VENDA
RUA Araújo Leite 31-09 – Vila Aeroporto
CEP 17012-056 – BAURU/ SP
FONE (14) 3879-5010 / 3879-6010
WWW.LEMESIMOBILIARIA.COM.BR
E-mail: contato@lemesimobiliaria.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida José Vicente Aiello Nº 13-129, APARTAMENTO nº 403, Bloco 38 do Condomínio Residencial Parque Barcelona - Bauru/SP..

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Residencial- apartamento

Cadastro na Prefeitura de Bauru/SP sob o Nº: 02/3080/001

Matrícula sob o Nº: 129.777– Registrado no 1º CRI de Bauru/SP.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Apartamento 403, localizado no 4º pavimento/3º andar, do Bloco 38, do Parque Barcelona, situado na Avenida José Vicente Aiello, nº 13-129, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru/SP, composto por 02 dormitórios, hall de circulação, 01 cozinha, WC social, sala de visita, garagem privativa de nº 416.

O imóvel destina-se para fins residenciais, cujo o mesmo possui uma **área privativa de 41,850 metros quadrados, com inscrição municipal nº 02/3080/001** (em maior área), imóvel este devidamente registrado no 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU sob a **MATRÍCULA Nº 129.777;**

Proprietário: JOSE CARLOS GUALTI SUZANA JUNIOR, brasileiro, nascido em 9/12/1988, solteiro, portador de RG 50.424.907-1 SSP/SP, CPF 459.461.588-05, residente e domiciliado nesta cidade de Bauru/SP, na rua Luis Ferrari, 11- 75.

A Sua região possui imóveis comerciais (farmácia, mercado, bancos, lojas, escolas, posto de gasolina, bares e restaurantes, etc...), pontos de transporte circular, dotada de toda infraestrutura;

VALOR PARA VENDA:

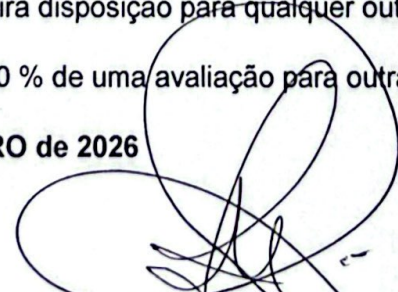
Considerando a localização do imóvel, o valor de venda é de **R\$ 180.000,00, (Cento e oitenta mil reais)**

Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo, é provisório e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar que, atualmente, encontramos um grande número de imóveis 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.

Poderá ter variação de 10 % de uma avaliação para outra.

Bauru, 20 de FEVEREIRO de 2026

Atenciosamente,


VANDERSON JOSÉ LEMES – CRECI Nº 88.901

