



i9 IMOBILIÁRIA
CRECI 26266-J

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

23 de NOVEMBRO de 2023

Presidente Venceslau – SP – 19400-000



i9 IMOBILIÁRIA
CRECI 26266-J

Imóvel Avaliando: Imóvel localizado a Rua Osvaldo Cruz, 0, (lote 2P, 3P, 6P, 7P, 8P da quadra 0042) – Bairro Centro, no município de Presidente Venceslau/SP, CEP 19400-073.

Finalidade do Parecer: Determinar o valor para transações imobiliárias de venda

EDMÁRCIO CUSCHENIER DA SILVA, Corretor e Avaliador de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 140.339, com escritório profissional a Trav Ten Osvaldo Barbosa, 21, Centro de Presidente Venceslau-SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.S.^a, vem apresentar-lhe a presente Avaliação Mercadológica.



i9 IMOBILIÁRIA
CRECI 26266-J

1. VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 23/11/2023.

Trata-se de um terreno com **1269,93m²**, por se tratar de terreno é um polígono irregular frente a Rua Osvaldo Cruz, localizado no lote 2P, 3P, 6P, 7P, 8P da quadra 0042, do lado ímpar da via, possuindo benfeitoria, sendo ela um barracão em estado ruim de conservação, com área construída **210,00 m²**.

Conforme informações fornecidas sendo o cadastro da Prefeitura Municipal de Presidente Venceslau/SP, com inscrição municipal sob nº 1-4-070-0113-01 que constam benfeitorias, áreas e perímetros.

2. CONTEXTO URBANO:

O imóvel avaliando localiza-se em bairro considerando conservador e um dos mais “antigos” da cidade, sendo local muito próximo a área central, dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, pavimentação asfáltica), e com grande proximidade ao centro comercial e fecundo da cidade.

3. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, abaixo avalio.

Também se faz necessário duas importantes anotações que passo a explanar:



i9 IMOBILIÁRIA
CRECI 26266-J

- a- O imóvel mesmo possuindo grande metragem de terreno, não é possível fazer o desmembramento em 2 imóveis ou mais, em registro, tendo em vista que a testada de do imóvel não está dentro dos padrões que o plano diretor do município aceita (no mínimo 6 metros de testada).
- b- O imóvel na prefeitura possuem alto valor venal que não condiz com a realidade local, devendo então pleitear junto ao jurídico da prefeitura a “diminuição” deste valor venal imposto pelo ente municipal,

Portanto, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Análise Mercadológica é de: Venda: R\$ 249.000,00 (duzentos e quarenta e nove mil reais);**

Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Presidente Venceslau, 23 de NOVEMBRO de 2023.

Edmárcio Cuschenier da Silva
Corretor e avaliador de Imóveis
CRECI 140.339



i9 IMOBILIÁRIA
CRECI 26266-J

Anexos

FICHA TÉCNICA;

LOCALIZAÇÃO;

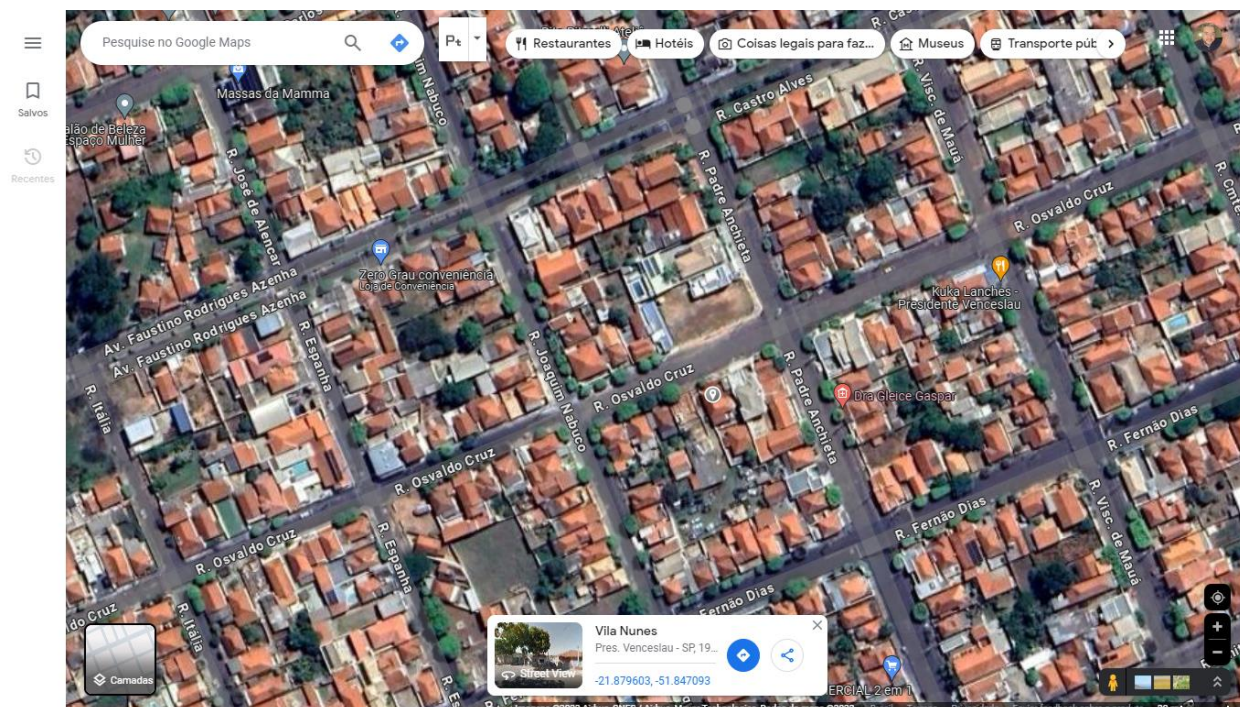
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS;



FICHA TÉCNICA:						
INFORMAÇÕES GERAIS						
TIPO DE IMÓVEL	TERRENO COM IMÓVEL RESIDENCIAL					
TIPO DE IMÓVEL	Urbano					
ACESSOS	Fácil acesso					
NÍVEL DO TERRENO	Ruim					
TESTADA	Ruim					
TOPOGRAFIA	Delive					
FORMA DO TERRENO	Polígono irregular					
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Sim					
ÁREAS(m²):						
TERRENO TOTAL	1269,93m²					
BENFEITORIAS TOTAL	210,00 m²					
ACESSO À:						
Considerando- se até 500 metros em volta do terreno.						
	PÉSSIMO	RUIM	REGULAR	BOM	ÓTIMO	EXCELENTE
ESCOLA						✓
HOSPITAL						✓
FARMÁCIAS						✓
POSTO COMBUSTÍVEL						✓
BANCOS						✓
RESTAURANTES						✓
SUPERMERCADOS						✓
IGREJAS						✓
CLUBES ESPORTIVOS						✓
INTERNET						✓
TELEFONIA						✓
*Esta avaliação não possui efeito para fins judiciais						



i9 IMOBILIÁRIA
CRECI 26266-J





i9 IMOBILIÁRIA
CRECI 26266-J



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE VENCESLAU
SECRETARIA DE FINANÇAS - SETOR DE RECEITAS
Tte Osvaldo Barbosa, nº 180 - CEP 19400-015
Presidente Venceslau - São Paulo
Telefone: (18) 3272-1101

Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários

Certidão número : 5997-2908-4868
Contribuinte : ISAIAS ALVES BOMFIM
CNPJ / CPF : 315.818.708-68
Código do Imóvel : 7884
Endereço : RUA: OSVALDO CRUZ, 0. Compl.: F.
Bairro : BAIRRO: CENTRO, CEP: 19400-073.
Quadra/Lote : 0042.2P-3P-6P-7P-8P
Inscrição Cadastral : 1-4-070-0113-01
Emitida em : 28/11/2023 às 10:16:12
Válida até : 28/12/2023

Valor Venal Tributário Terreno:	56557.07	Valor Venal Terreno:	144634.49
Valor Venal Tributário Construção:	38762.45	Valor Venal Construção:	174843.40
Valor Venal Tributário Total:	95319.52	Valor Venal Total:	319477.89
Área do Terreno:	1269.93	Área Construída:	210.00

Os valores contidos na tabela acima estão expressos em reais (R\$) e as áreas em metros quadrados (m2)

**** Lei 2.982 de 10 de Agosto de 2011 para efeito de cobrança de ITBI ****

Conforme busca em nosso banco de dados, não foram constatados débitos pendentes.

Ressalvando o direito que cabe a Fazenda Pública Municipal de exigir na forma da Legislação vigente, os Tributos ou quaisquer outros emolumentos que por ventura venham a ser apurados; As informações desta estão contidas em nosso Cadastro.