

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE CAMPINAS-SP.

Processo nº 1006889-72.2018.8.26.0114

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMERCIAL SÃO LUCAS, qualificado nos autos em epígrafe, por seu advogado subscrito, vem perante Vossa Excelência, em atenção ao despacho de fls. 180, juntar aos autos a avaliação de três corretores do imóvel objeto do presente processo, avaliado na média pelo valor aproximado de R\$223.000,00, requerendo portanto a **designação de hasta pública** do imóvel objeto da Matrícula 48.719 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro-SP, de propriedade do executado.

Termos em que,
Pede deferimento.

Rio Claro-SP, 4 de março de 2022.

Wellington Carbinatto
OAB/SP 220.717

Parecer Opinativo Mercadológico

fls. 184

Ao

Condomínio Edifício Comercial São Lucas – CNPJ 55.360.390/0001-00

Em atenção à solicitação de V.Sa, apresento o **Parecer Opinativo Mercadológico** do imóvel na cidade de Rio Claro-SP.

Imóvel Avaliado: Sala 47 - Condomínio Comercial Edifício São Lucas, Rua 6, nº 1460, Centro, Rio Claro-SP – CEP.13.500-190

Inscrição Municipal: 01.24.002.0320.031

Matrícula nº: 48.719 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro (SP)

Característica do Imóvel: Sala comercial composta de 03 salas, 02 WC, cozinha com pia equipada com gabinete. Lajotada, piso cerâmico, sala nº 01 com carpete, interfone e sem vaga de garagem.
Área construída: 62,10 m²

Finalidade do Parecer: Avaliação Mercadológica para venda

Validade: 90 dias

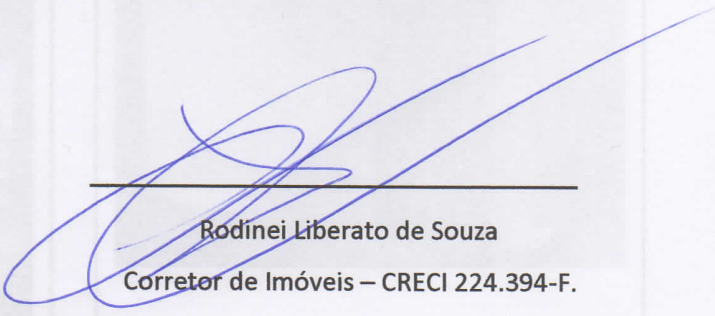
Conforme solicitação, informo que a avaliação mercadológica foi realizada através de pesquisas de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normativas que permitem a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, considerando os índices de edificação e construção que normalmente difere das flutuações e tendências de outros ramos da economia, bem como a localização do imóvel, conclui-se que:

Valor de venda do Imóvel Avaliando (I.A.) : R\$ 210.660,77 (duzentos e dez mil, seiscentos e sessenta reais e setenta e sete centavos)

Sem mais, coloco-me à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Rio Claro, 22 de fevereiro de 2022.

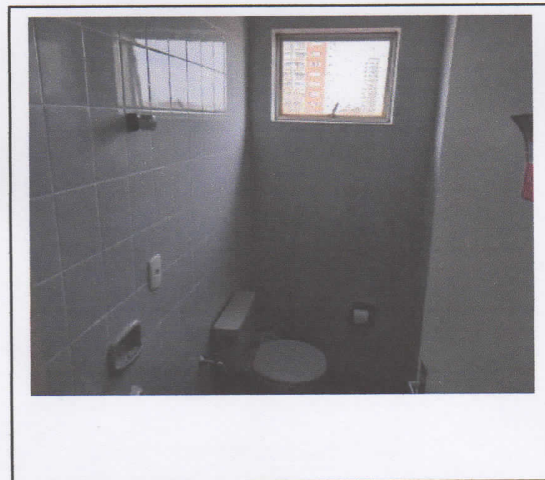
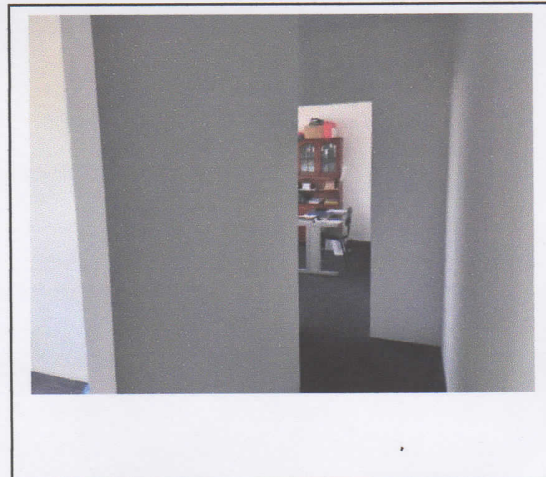
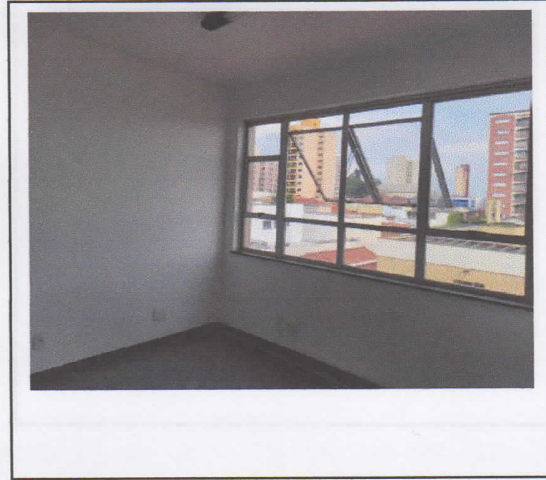

Rodinei Liberato de Souza
Corretor de Imóveis – CRECI 224.394-F.

Parecer Opinativo Mercadológico

FOTOS



X



X

Parecer Opinativo Mercadológico

fls. 187



Características do imóvel: Sala comercial composta de 02 salas, 02 WC, cozinha com pia equipada com gabinete, fogão, pia, geladeira, pia de 02 com cerâmica, interfone e portão de segurança.
Área construída: 62,10 m².

Finalidade da Perícia: Avaliação mercadológica para venda

Validade: 90 dias

Conforme solicitação, informo que a avaliação mercadológica foi realizada através de pesquisas de imóveis de natureza e características semelhantes e semelhantes semelhantes, utilizando o método comparativo dentro de dados do mercado, ponderando as características e as condições que foram obtidas por meio de técnicas de homogeneização estatística que permitem a obtenção de valor, levando em consideração as diversas tendências e características de mercado imobiliário, considerando os índices de avaliação e construção que representam fatores das tendências e tendências de estruturas das economias, bem como a localização do imóvel, conclui-se que:

Valor de venda do imóvel Avaliado (V.A.): R\$ 210.580,77 (duzentos e dez mil, cinquenta e oito reais e setenta e sete centavos)

Sem mais, coloco-me à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se possam requerer.

Assinatura:

No Rio de Janeiro, 22 de Janeiro de 2022.

Assinatura do Avaliador
Tribunal de Justiça - CRECI 224.394-E

LAUDO DE AVALIAÇÃO OPNATIVA

SOLICITAÇÃO:

Atendendo à solicitação da Condomínio Edifício Comercial São Lucas localizado na rua 06 n° 1460 - Centro - CEP 13.500-190, nesta cidade de Rio Claro - SP, inscrito no CNPJ/MF sob n° 55.360.390/0001-00 para o seguinte Parecer Opinativo de Valores;

RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

MARIVANIA AUGUSTO DE CAMPOS, brasileira, solteira, técnica em transações imobiliárias (Lei 6.530 de 12 de maio de 1978), portadora da carteira do CRECI (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis) 2° Região São Paulo n° 153.656, registro no CNAI (cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) 21.186, portadora da Cédula de Identidade RG n° 23.827.660-0 SSP/SP e inscrita no CPF n° 123.707.568-88.

INDICAÇÃO DO IMÓVEL A SER AVALIADO:

- Endereço: RUA 6, 1460, - Sala 47- CENTRO, RIO CLARO-SP, CEP.13.500-190 - Condomínio Edifício Comercial São Lucas
- Cadastro Municipal: 01.24.002.0320.031
- Matrícula: 48.719 - 2° Cartório de Registro de Imóveis

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

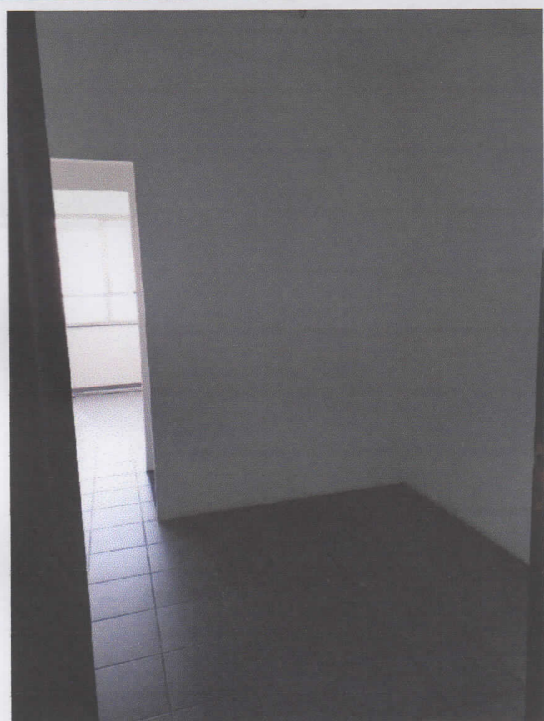
Sala comercial, localizada em excelente edifício comercial, porém sem vaga de garagem e, se tratando da parte estética do imóvel, não houve alterações, modificações ou modernizações nas salas.

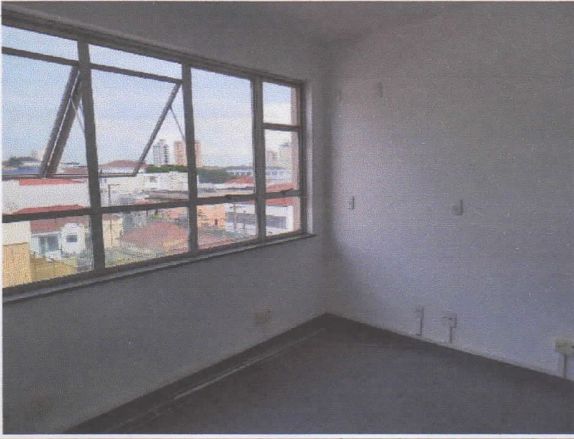
Ela está localizada no 4° andar do edifício, com 62,10 m² dispondo de 03 salas, 02 banheiros, cozinha com pia e gabinete, piso cerâmico em bom estado e, em uma das salas com carpete, interfone.

VALIDADE AVALIAÇÃO:

90 dias.

FOTOS DO IMÓVEL:





VALOR SUGERIDO:

R\$ 230.234,69 (duzentos e trinta mil, duzentos e trinta e quatro reais e sessenta e nove centavos)

AMOSTRAS :

Prédio comercial, com poucas salas a venda ou locação, por isso, foi usado também como comparativo, imóveis no mesmo bairro, em prédios comerciais e com metragem e tipo de construção.

Amostras de salas comerciais a venda - Rio Claro - SP - Data 28/02/22					
REFERÊNCIA	IMOBILIÁRIA	VALOR	M² DE CONSTRUÇÃO	LINK IMOBILIÁRIA	
1	SA0070 - Edifício Colúmbia	Imobiliária Master	360.000,00	70,00	https://imobiliariamaster.com.br/imovel/sala-70-m-venda-por-360000-ou-aluguel-por-1900-mes-centro-rio-claro-sp/SA0070-H15H 
2	SA0096 - Edifício Colúmbia	Rino Imóveis	210.000,00	70,00	https://www.rinoinoveis.com.br/imovel/sala-de-70-m-centro-rio-claro-a-venda-por-210000-ou-aluguel-por-950-mes/SA0096-R1NP 
3	SA0107 - Edifício São Lucas	Hoffling Imóveis	300.000,00	62,00	https://www.hofflingimoveis.com.br/imovel/sala-de-1-m-centro-rio-claro-a-venda-por-300000/SA0107-HOFL 
4	SA0108 - Edifício Colúmbia	Hoffling Imóveis	220.000,00	92,00	https://www.hofflingimoveis.com.br/imovel/sala-de-92-m-centro-rio-claro-a-venda-por-220000/SA0108-HOFL 
Total		1.090.000,00	294,00		
Média		272.500,00	73,50		
Valor médio Construção		3.707,48			
IA	LOCALIZAÇÃO	Matrícula	VALOR DO 1º SEGUNDO MÉDIA	M² DE CONSTRUÇÃO	
	Sala Comercial 47	48.719 2ª CRI	230.234,69	62,10	
	Edifício São Lucas				

VALOR SUGERIDO:

R\$ 230.234,69 (duzentos e trinta mil, duzentos e trinta e quatro reais e sessenta e nove centavos)

CNAI: 21186

CONCLUSÃO:

Por tratar-se de um Laudo Opinativo de Valores, expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Sugerimos que para venda/compra do imóvel deverá ser consultado todas as certidões do imóvel e seus proprietários para analisar toda a situação financeira, para assim não haver problemas futuros, pois até a data deste parecer opinativo, já se encontra apensado na matrícula a indisponibilidade para a venda.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Rio Claro, 28 de fevereiro de 2022.

MARIVANIA AUGUSTO DE CAMPOS
CRECI: 153.656-F

Livro Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

48.719

FICHA

01

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

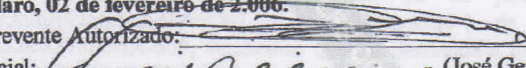
IMÓVEL: Conjunto Comercial sob n.º 47, localizado no 4.º andar, do Condomínio Edifício Comercial São Lucas, situado nesta cidade de Rio Claro, na Rua 6, sob n.º 1.460, sendo o conjunto comercial composto de sala, dois WC. com AC (sendo um com duto de ventilação), com as seguintes áreas: útil de 62,1000 metros quadrados; comum de 23,2573 metros quadrados; total de 85,3573 metros quadrados; fração ideal de 24,6755 metros quadrados ou 2,905671% no terreno do condomínio.

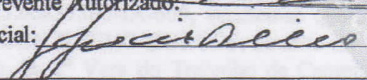
CADASTRO MUNICIPAL: N.º 01.24.002.0320.031.

PROPRIETÁRIA: BASESTACA - FUNDAÇÕES, ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta cidade de Rio Claro, na Rua 28, n.º 370, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 43.965.524/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: R.1-14.185, feito em 02 de junho de 1.982; R.1-27.419, feito em 07 de abril de 1.989 e R.6-10.916, feito em 10 de maio de 1.993 (título aquisitivo); R.2-14.185, R.2-27.419 e R.4-10.916, feitos em 06 de novembro de 1.989 (incorporação); e R.5-33.275, feito em 27 de outubro de 1.994 (instituição e especificação do condomínio), todos deste Registro Imobiliário.

Rio Claro, 02 de fevereiro de 2.006.

O Escrevente Autorizado:  - (Oswaldo Ferreira da Silva).

O Oficial:  - (José Gentil Cibien Filho).

R.1-48.719.- Rio Claro, 02 de fevereiro de 2.006.

- VENDA E COMPRA -

Por escritura pública lavrada em 09 de dezembro de 2.005, no 1.º Tabelião de Notas desta cidade e comarca, no Livro n.º 680, folhas 291, a proprietária, BASESTACA - FUNDAÇÕES, ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., já qualificada, legalmente representada, vendeu o imóvel desta matrícula a MARCIA CHRISTINA ROLIM PROCHNOW BORGES, brasileira, publicitária, portadora da Cédula de Identidade RG. n.º 13.644.520-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob n.º 067.677.758-94, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com EDSON BUENO BORGES, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. n.º 11.185.740-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob n.º 029.442.368-06, residentes e domiciliados na Avenida Princesa D' Oeste, n.º 1.180, apto. 142, na cidade de Campinas-SP, pelo preço de R\$30.000,00 (trinta mil reais). Em nome da outorgante vendedora foram apresentadas, no ato notarial, Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS sob n.º 040742005-21029050, emitida em 05/10/2005 e Certidão Conjunta Negativa de Tributos e Contribuições Federais e à Dívida Ativa de União, sob n.º B7A4.9561.A5B2.BF75, emitida em 24/10/2005. (PROTOCOLO N.º 100.593).

O Escrevente Autorizado:  (Oswaldo Ferreira da Silva).

AV.2-48.719.- Rio Claro, 17 de junho de 2.016.

- PENHORA -

Nos termos da Certidão publicada em 15 de junho de 2.016, sob Protocolo de Penhora Online: PH000127532, no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, oriunda do Juízo da Vara do Trabalho da Comarca de Campinas/SP, passada nos autos de Execução Trabalhista n.º 0001461-20.2011.5.15.0053, movida por REGIANE DE SOUZA GONÇALVES, inscrita no (continua no verso)

MATRÍCULA

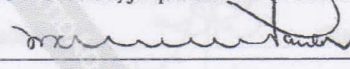
48.719

FICHA

01

VERSO

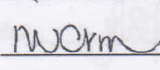
CPF/MF. sob nº 298.501.578-28, em face de **MARCIO LUIS VENCESLAU DE MACEDO**, inscrito no CPF/MF. sob nº 024.997.358-80, **T.M.C. TRANSFORMADORES MAGNÉTICOS CAMPINAS LTDA.-ME**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 05.116.624/0001-92, **VERINALDO NASCIMENTO PALMEIRA**, inscrito no CPF/MF. sob nº 317.158.851-04, **JOSÉ CAVALCANTE DE JESUS**, inscrito no CPF/MF. sob nº 461.512.575-53, **TRAFOTEC EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS LTDA.-ME**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 65.932.584/0001-89, e o proprietário **EDSON BUENO BORGES**, inscrito no CPF/MF. sob nº 029.442.368-06, procedo a averbação da penhora que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula, cuja constrição foi levada à efeito em 15/06/2016 (data do auto ou termo) para garantia da execução da dívida importe de R\$13.500,93, sendo nomeado depositário, o executado **EDSON BUENO BORGES**, já qualificado. (Protocolo nº 164.750).

A Escrevente Autorizada:  (Mônica Cruz de Paula).

AV.3-48.719.- Rio Claro, 14 de junho de 2019.

-INDISPONIBILIDADE -

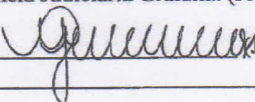
Nos termos do comunicado cadastrado em 12 de junho de 2019, no site <https://www.indisponibilidade.org.br/>, sob Protocolo da Indisponibilidade nº 201906.1217.00837300-IA-609, verifica-se que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de **EDSON BUENO BORGES**, inscrito no CPF/MF. nº 029.442.368-06, por r. decisão do D. Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Campinas/SP, proferida nos autos do Processo nº 0011505-54.2017.5.15.0032. (Protocolo nº 183.095).

A Escrevente Autorizada:  (Mariana Muhlbauer Cibien Zardo).

AV.4-48.719.- Rio Claro, 01 de agosto de 2019.

- PENHORA -

Nos termos da certidão de penhora publicada em 31 de julho de 2019, sob Protocolo de Penhora Online: PH000279022, no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, oriunda Central de Mandados da comarca de Campinas-SP, passada nos autos de Execução Trabalhista nº 00110412420175150131, tendo como exequente, **RALF AFONSO**, inscrito no CPF/MF. nº 310.150.108-30; e como executados, **MARCIO LUIS VENCESLAU DE MACEDO**, inscrito no CPF/MF. nº 024.997.358-80; **EDSON BUENO BORGES**, inscrito no CPF/MF. nº 029.442.368-06 (o qual foi nomeado depositário); **T.M.C. TRANSFORMADORES MAGNÉTICOS CAMPINAS LTDA.-ME**, inscrita no CNPJ/MF. nº 05.116.624/0001-92; e **T.C. TRANSFORMADORES CAMPINAS EIRELI - EPP**, inscrita no CNPJ/MF. nº 20.124.468/0001-03, procedo a averbação da penhora que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula, cuja constrição foi levada à efeito nos referidos autos em 16/05/2019 (data do auto ou termo) para garantia da execução da dívida no valor de R\$39.207,68. Averbação isenta de custas e emolumentos - Assistência Judiciária Gratuita. (Protocolo nº 183.836).

A Escrevente Autorizada:  (Jéssica Cristina Moraes).

(continua na ficha 02)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 28/02/2022 14:17:58

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

48.719

FICHA

02

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 11.253-2

AV.5-48.719.- Rio Claro, 08 de novembro de 2.019.

- PENHORA -

Nos termos da certidão de penhora publicada em 21 de outubro de 2.019, sob Protocolo de Penhora Online: PH000293364, no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, oriunda do 3º Ofício Cível da comarca de Campinas-SP, passada nos autos de Execução Civil nº 1006889-72.2018.8.26.0114, tendo como exequente, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMERCIAL SÃO LUCAS**, inscrito no CNPJ/MF. nº 55.360.390/0001-00; e como executado, **EDSON BUENO BORGES**, inscrito no CPF/MF. nº 029.442.368-06 (o qual foi nomeado depositário), **procedo a averbação da penhora que recaiu sobre 50% do imóvel objeto desta matrícula**, cuja constrição foi levada à efeito nos referidos autos em 17/10/2019 (data do auto ou termo) para garantia da execução da dívida no valor de R\$10.913,28. (Protocolo nº 185.441).

A Escrevente Autorizada: _____ (Raissa Rodrigues Villanova).

AV.6-48.719.- Rio Claro, 28 de janeiro de 2022.

-INDISPONIBILIDADE -

Nos termos do comunicado cadastrado em 26 de janeiro de 2022, no site <https://www.indisponibilidade.org.br/>, sob Protocolo da Indisponibilidade nº 202201.2609.01982166-IA-450, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **EDSON BUENO BORGES**, inscrito no CPF/MF. nº 029.442.368-06, por r. decisão do D. Juízo da 11ª Vara do Trabalho de Campinas/SP, proferida nos autos do processo nº 00110920420185150130. (Título protocolado sob nº 201.522, em 26 de janeiro de 2022).

A Escrevente Autorizada: _____ (Juliana Helena de Oliveira).

>

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:28/02/2022 14:17:58

18/02/2022 08:25

Laudo de Valor Venal

**Prefeitura Municipal de Rio Claro**

Estado de São Paulo

LAUDO DE VALOR VENAL

De acordo com a Lei Municipal No. 2254/88 de 29 de dezembro de 1988, fica estabelecido para o imóvel abaixo, áreas e valores venais seguintes:

Código reduzido:	0025203
Referência Cadastral:	01.24.002.0320.031
Proprietário:	MARCIA CHRISTINA ROLIM PROCHNOW BORGES
Endereço do Imóvel:	13500190 6,R, No. 0001460
Complemento:	AGENCIAMENTO DE PROFISSIONAIS
Bairro:	ZONA CENTRAL
Quadra:	94 Lote:
Área do terreno:	0000000849,00 m2
Área de construção:	0000000100,00 m2
Preço por metro quadrado de Terreno:	R\$ 00000000349,98
Preço por metro quadrado de Construção:	R\$ 00000001176,42
Valor venal do terreno:	R\$ 00000009647,02
Valor venal da construção:	R\$ 00000117642,94
Valor venal do Imóvel:	R\$ 00000000127289,96

(cento e vinte e sete mil, duzentos e oitenta e nove reais e noventa e seis centavos)

Rio Claro, 18 de fevereiro de 2022

Obs: Referente ao exercício 2022.

No próximo exercício o valor venal poderá sofrer correção pelo IPCA/IBGE.

Caberá ao adquirente providenciar a transferência de nome junto ao **Cadastro Imobiliário Municipal** após o efetivo **Registro da Escritura**.

Lei Municipal n. 2254/1988 | Lei Municipal n. 3704/2006

Autenticidade do Laudo

Leia o Código QR ou acesse o link e digite o código abaixo:

<https://www.rioclaro.sp.gov.br/laudovv/validacao>

00252030241761



187.9.172.187:442/laudovv/certidao/l.php

1/1

MARIVANIA AUGUSTO DE CAMPOS | CRECI-SP 153.656-F | CNAI: 21.186

**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO**

Rua 03, 945 - Centro - CEP 13500-907
CNPJ 45.774.064/0001-88 Tel (19)3522-2070

SECRETARIA MUNICIPAL DE ECONOMIA E FINANÇAS

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

A Prefeitura Municipal de Rio Claro, Estado de São Paulo, nos termos do artigo 205 do Código Tributário Nacional, CERTIFICA que, segundo nossos arquivos o imóvel :

Referência Cadastral: 01.24.002.0320.031

Código Reduzido: 25203

Proprietário(s): MARCIA CHRISTINA ROLIM PROCHNOW BORGES

Endereço: 6,R , 1460

Compl.: AGENCIAMENTO DE PROFISSIONAIS

Bairro: ZONA CENTRAL

Quadra:94

Lote: *

Cartório:2º- Matrícula:33275

Cidade: RIO CLARO UF: SP CEP: 13500-190

DEVE à Fazenda Pública Municipal no que se refere a IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU), TAXAS DE SERVIÇOS PUBLICOS (TSP). Nada mais lhe cumpre certificar em virtude do pedido feito e, para tanto e maior clareza firma a presente certidão.

RIO CLARO , 28 de Fevereiro de 2022 .

ATENÇÃO

Qualquer rasura ou emenda invalidará esta Certidão.

Esta Certidão é válida por 180 dias a partir da data de emissão.

Código de verificação de autenticidade:25203-47055-CND

Acessar <https://www.rioclaro.sp.gov.br/certidoes>

MARIVANIA AUGUSTO DE CAMPOS | CRECI-SP 153.656-F | CNAI: 21.186

AO

EDIFÍCIO COMERCIAL SÃO LUCAS – CNPJ 55.360.390/0001-00

Em atenção à solicitação de V.Sa, apresento o **Parecer Opinitivo Mercadológico** do imóvel na cidade de Rio Claro-SP.

Imóvel Avaliado: Sala 47 no Condomínio Comercial Edifício São Lucas, Rua 6, nº 1460, Centro, Rio Claro-SP – CEP.13.500-190

Inscrição Municipal: 01.24.002.0320.031

Matrícula nº: 48.719 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro (SP)

Característica do Imóvel: Sala comercial no centro da cidade com toda a infraestrutura de serviços e elevador. Sala 47 no 4º Andar de 62,10 m² com hall de entrada, 03 salas, 02 banheiros, cozinha com pia e gabinete, piso cerâmico e uma das salas com carpete, interfone. Não possui vaga de garagem.

Finalidade do Parecer: Avaliação Mercadológica para venda

Validade: 90 dias

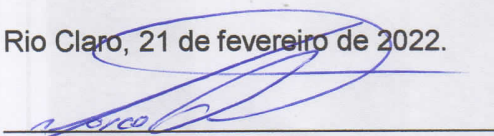
Conforme solicitação, informo que a avaliação mercadológica foi realizada através de pesquisas de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normativas que permitem a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, considerando os índices de edificação e construção que normalmente difere das flutuações e tendências de outros ramos da economia, bem como a localização do imóvel, conclui-se que:

Valor para venda do Imóvel Avaliando – I.A : R\$ 229.563,98 (duzentos e vinte e nove mil, quinhentos e sessenta e três reais e noventa e oito centavos)

Sem mais, coloco-me à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

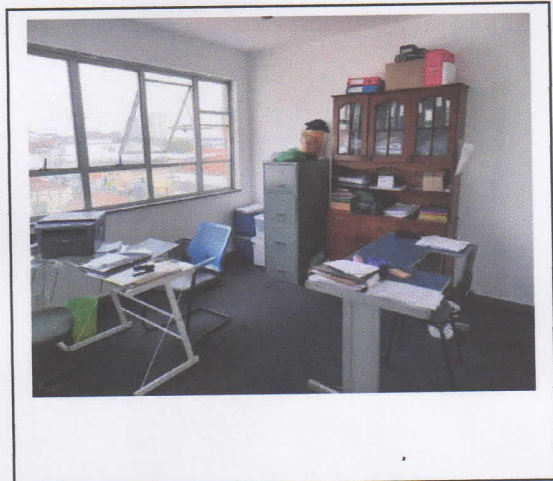
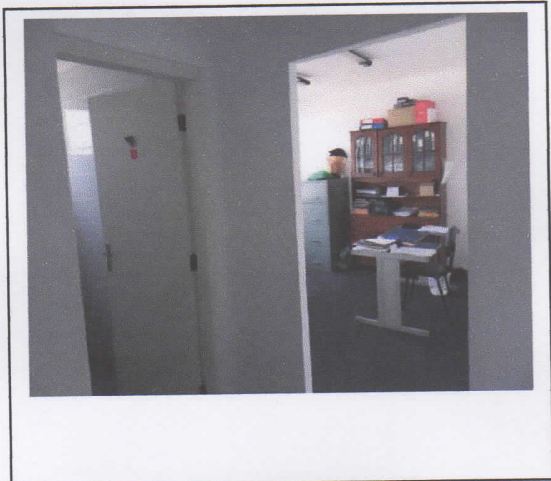
Rio Claro, 21 de fevereiro de 2022.

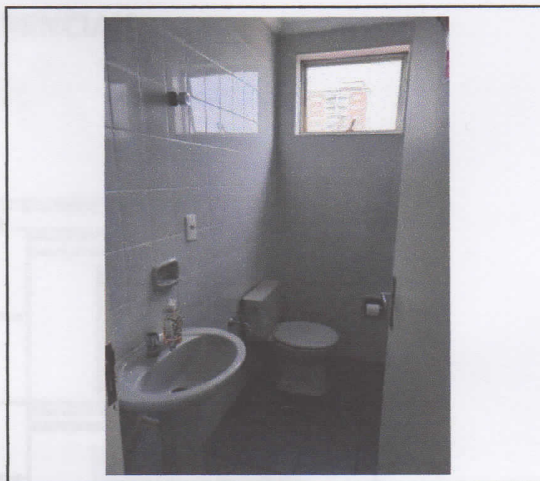
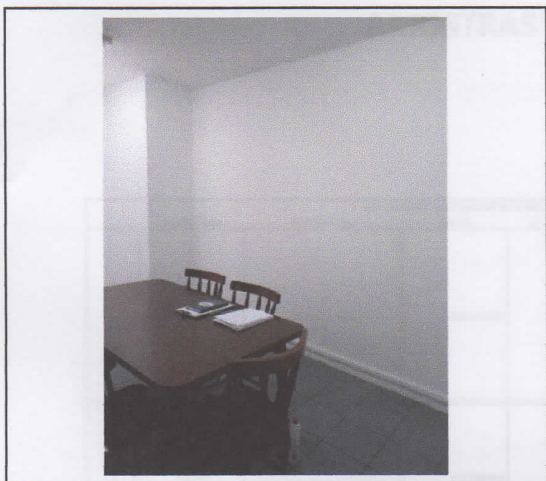

Marco Antônio Muniz - CRECI 166.530-F

Corretor, Avaliador de Imóveis e Perito Judicial na Avaliação de Imóveis.

FOTOS DO I.A







AMOSTRAS REFERENCIAIS

Amostras de salas comerciais à venda - Rio Claro - SP - Data 15/02/22					LINK IMOBILIÁRIA
REFERÊNCIA	IMOBILIÁRIA	VALOR	M² DE CONSTRUÇÃO		
1	SAD006	RINO IMÓVEIS	250.000,00	70,00	https://www.vivareal.com.br/immob/sala-comercial-centro-bairro-rio-claro-70m2-venda-R\$210000-45-250406895/ 
2	SAD028	MAIMONI & FERNANDES CORRETORA DE IMÓVEIS	250.000,00	82,00	https://www.vivareal.com.br/immob/sala-comercial-centro-bairro-rio-claro-82m2-venda-R\$210000-45-2541061157V 
3	11906	XAVIER CAMARGO IMOBILIÁRIA	360.000,00	70,00	https://www.vivareal.com.br/immob/sala-comercial-centro-bairro-rio-claro-70m2-venda-R\$360000-45-254750886/ 
4	SAD0018	IMÓVEL.COM	250.000,00	43,00	https://www.zapimoveis.com.br/immob/sala-comercial-centro-bairro-rio-claro-43m2-venda-R\$250354884/ 
5	SAD009	HOFLING IMÓVEIS	350.000,00	77,00	https://www.hoflingimoveis.com.br/immob/sala-a-venda-77-m-quadrado-centro-rio-claro-qp/SAD009-HOF78m2-venda 
6	SAD006	HOFLING IMÓVEIS	180.000,00	80,00	https://www.hoflingimoveis.com.br/immob/sala-a-venda-80-m-quadrado-centro-rio-claro-qp/SAD006-HOF78m2-venda 
Total		1.560.000,00	422,00		
Média		260.000,00	70,33		
Valor médio Construção		3.696,68			

IA	LOCALIZAÇÃO	Metrica	VALOR DO IA SEGUNDO MÉDIA	M² DE CONSTRUÇÃO
	Sala Comercial 47	48.719 24 CB	228.968,98	62,39
	Café São Lucas			

