

AVALIAÇÃO PREDIAL PARA VALOR DE IMÓVEL

PRESSUPOSTOS

INTERESSADO

ANGESTA MÓVEIS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA inscrita no **CNPJ** sob o nº **60.512.696/0001-67**.

OBJETIVO DO TRABALHO

Trabalho de avaliação para determinar o valor de mercado do imóvel, localizado no município de Eldorado/SP. O imóvel está inscrito na **MATRÍCULA nº 1.517**, lavrado no Cartório de Registro de Imóveis na comarca de Eldorado/SP.

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Individualização

Trabalho para avaliar o imóvel descrito como terreno e com algumas construções, além de obter ainda potencial qualificado, assim aumentando seu valor de mercado devido à localização na cidade.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Na presente avaliação, admite-se que como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedade são bons e que as informações oferecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

VISTÓRIA

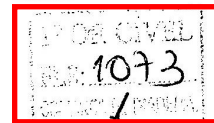
No mês de novembro deste mesmo ano, este corretor de imóveis efetuou a vistoria do imóvel a ser precificado, devidamente documentado através de matrícula e das fotografias e anexadas ao presente labor.

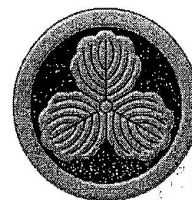
CRECI/SP: 112.248-F

Av. Clara Gianotti de Souza, nº 1.985, Vila Nova Ribeira – Registro/SP

E-mail: alexandreyassunaga@hotmail.com – Cel.: (13) 99745-8225

Página 1 de 7





LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo encontram-se localizado na cidade de Eldorado/SP, na Rua da Serraria, S/N, CEP: 11.960-000.

ACESSO

O acesso ao imóvel é feito pela BR-116 (sentido Curitiba), pegando o acesso saída 475, seguindo pela Marginal depois virar à direita, depois virar à esquerda na Av. Adhemar de Barros, na SP-193 (direção para cidade de Eldorado) seguir por 25 km, chegando em Eldorado na rotaria, entrar à direita na última da rotatória na Rua Edward Fouquet, seguir mais 270 metros e entrar à direita na Rua Serraria, seguir por mais 300 metros, o imóvel estará localizado a sua direita.

CARACTERÍSTICAS

O imóvel em apreço localiza-se em área urbana do município de Eldorado. O imóvel tem uma **área total de 22.458 m²** (Vinte e dois mil e Quatrocentos e cinquenta e oito metros quadrados) e contanto com um barracão de 960 m², duas casas de madeira de 110 m² e outra casa de madeira de 125m² dando num total de **área construída de 1.305 m²** (Um mil e trezentos e cinco metros quadrados), até a presente data.

TOPOGRAFIA

O terreno referente ao imóvel avaliando possui frente acima do nível da rua para qual está desenvolvendo topografia sendo plano ao longo de toda a sua extensão, somente perto de suas divisas existe um declive bem acentuado. O solo é seco e de boa consistência, por isso os imóveis se mostra em boas condições.

MELHORAMENTO PÚBLICO

O imóvel em apreço possui melhoramento públicos com captação de esgoto e redes de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, arborização, coleta de lixo e já tem planejado público para a colocação de guia de concreto e asfalto na rua.

REPOSTAGEM FOTOGRÁFICA

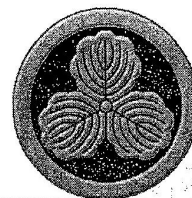
Em vistoria realizada no local dos imóveis objeto deste trabalho obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar o estado em que os mesmos se encontram. Foram tiradas fotos da área exterior do imóvel.

CRECI/SP: 112.248-F

Av. Clara Gianotti de Souza, nº 1.985, Vila Nova Ribeira – Registro/SP

E-mail: alexandreyassunaga@hotmail.com – Cel.: (13) 99745-8225

Página 2 de 7



1075
A



FOTO 01: Frente do Imóvel.



FOTO 02: Frente do Imóvel da entrada para Rua Serraria.

CRECI/SP: 112.248-F

Av. Clara Gianotti de Souza, nº 1.985, Vila Nova Ribeira – Registro/SP
E-mail: alexandreyassunaga@hotmail.com – Cel.: (13) 99745-8225

Página 3 de 7

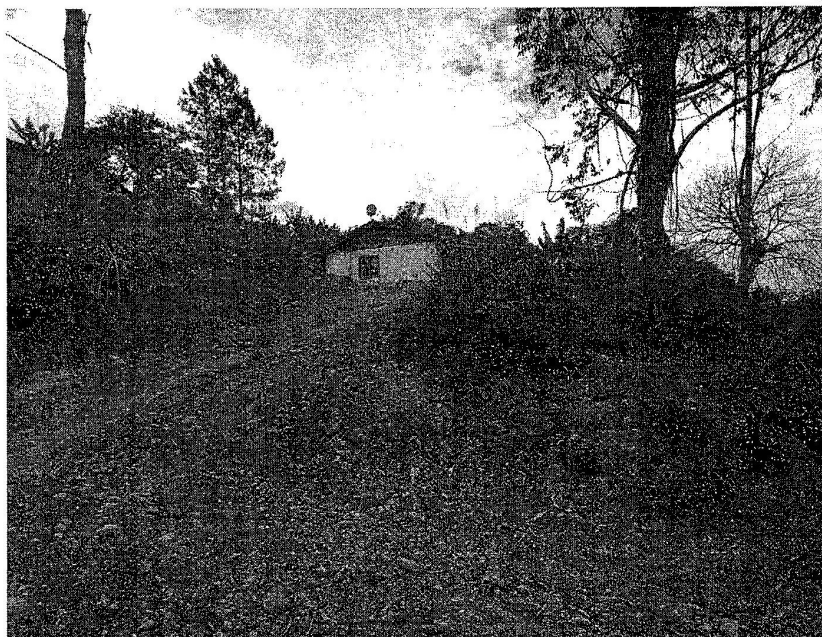
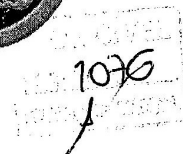
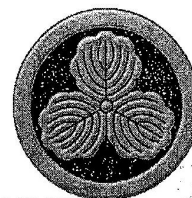


FOTO 03: Entrada uma da primeira casa de madeira de 110 m².

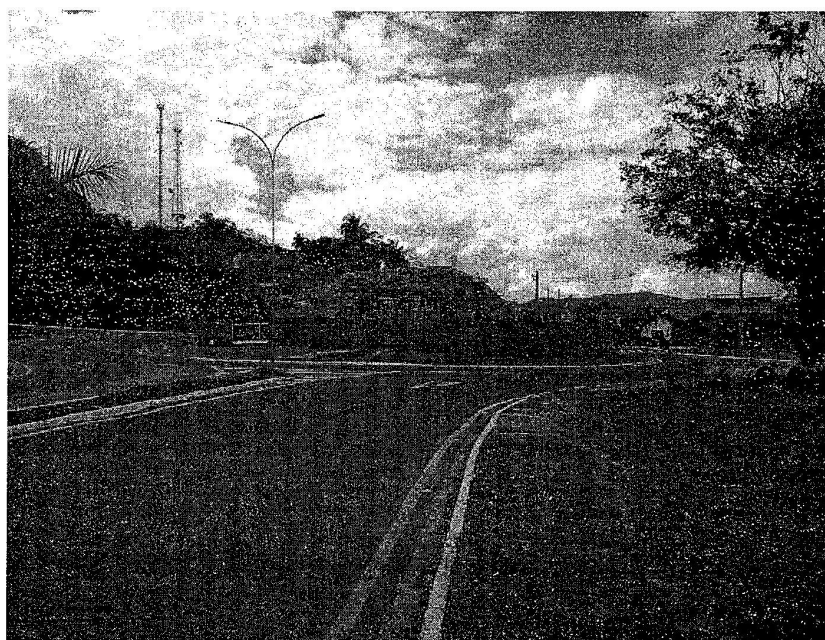


FOTO 04: Entrada da cidade, visão para rotatória.

CRECI/SP: 112.248-F

Av. Clara Gianotti de Souza, nº 1.985, Vila Nova Ribeira – Registro/SP

E-mail: alexandreyassunaga@hotmail.com – Cel.: (13) 99745-8225

Página 4 de 7

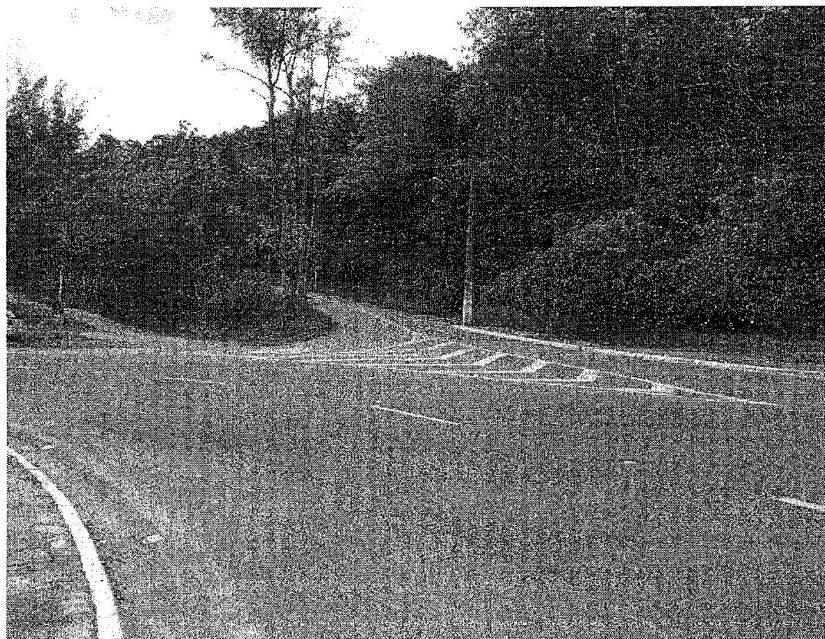
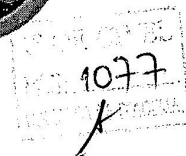
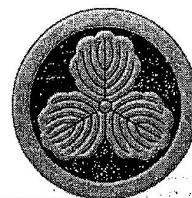


FOTO 05: Entrada para Rua Edward Fouquet.



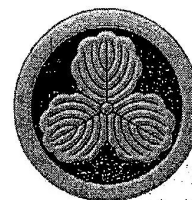
FOTO 06: Entrada para Rua da Serraria.

CRECI/SP: 112.248-F

Av. Clara Gianotti de Souza, nº 1.985, Vila Nova Ribeira – Registro/SP

E-mail: alexandreyassunaga@hotmail.com – Cel.: (13) 99745-8225

Página 5 de 7



AVALIAÇÃO

O imóvel tem mais 25 anos, em terreno de topografia plano em relação ao nível da rua, benfeitorias tem um barracão e casas de madeira, analisando que não houve por muito tempo benfeitorias no imóvel, vemos pelas fotografias.

Vemos as fachadas das casas de madeira fazem muito tempo que não são pintadas. Pude ver que as estruturas não estão danificadas pelo tempo, até mesmo na pintura que não está descascando, mas precisa de pintura, o fechamento da cobertura com telhas de fibrocimento e o piso e foro de madeira, que podemos ver em nossa avaliação interna por conta de outras avaliações que já fiz em outros imóveis. O imóvel está localizado num bairro residencial com fácil acesso, mesmo sendo uma rua de terra, tem ótima localização no bairro e aonde concentra uma boa parte da população. A região periférica é dotada de toda infraestrutura e serviços públicos.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Classificação do imóvel quanto à liquidez é MÉDIA LIQUIDEZ. O imóvel em análise encontra-se situado num bairro com imóveis de média liquidez, e isso acaba perdendo um pouco o valor, como não está próximo ao um centro comercial, pois a pouca movimentação de pessoas nesta rua, somente quem mora no bairro acessa esta rua para chegar mais rápido ao centro da cidade.

Dessa forma, devido ao fato de o imóvel apresentar construções antigas, avaliamos uma liquidez média para o imóvel no mercado local, assim não ficando em área de risco de enchentes que ocorrem muito em época de chuvas no município, o bairro é um dos mais procurados na cidade para se morar, mas o que pesa contra o imóvel é a construções antigas.

VALOR DE MERCADO

Com base na experiência de análise de mercado, localização, preço de mercado e a experiência em avaliações recentes, avaliamos vários imóveis urbanos. Tendo em vista o quanto foi calculado no decorrer do presente, na conformidade do quanto informamos no desenvolvimento do trabalho apresentado, obtivemos o valor.

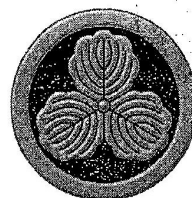
Tendo em vista a localização do imóvel, o estado de conservação e o mercado imobiliário urbano com pouca aceleração e como se trata de uma avaliação para saber seu **valor de IMÓVEIS URBANO** e sendo assim o **valor médio do metro quadrado na região**

CRECI/SP: 112.248-F

Av. Clara Gianotti de Souza, nº 1.985, Vila Nova Ribeira – Registro/SP

E-mail: alexandreyassunaga@hotmail.com – Cel.: (13) 99745-8225

Página 6 de 7



fls. 1181

1079

é de **R\$ 95,00 (Noventa e cinco reais)** para terrenos sem construção na região, segue abaixo os cálculos: **22.458 m² x R\$ 95,00 (por m²) = R\$ 2.133.510,00;**

Pela estrutura existente no imóvel com três casas de madeira e um barracão podemos precificar por conta que se tratar de imóvel para moradia e comercial, com investimento baixo para os padrões de hoje para fornecer o conforto e eficiência, sendo feita a muitos anos, temos que precificar conforme está a estrutura de cada benfeitoria e o valor corrigido, abaixo segue o detalhamento das estruturas e os valores por metro quadrado:

- Valor total da área construída (três casas de madeira): 345 m² de área construída (casas)
x R\$ 100,00 (por m²) = R\$ 34.500,00;

- Valor total da área construído do galpão pré-moldado: 960 m² de pré-moldado x **R\$ 350,00 (por m²) = R\$ 336.000,00;**

Então posso concluir que o valor do imóvel hoje é de **R\$ 2.504.010,00 (Dois milhões e Quinhentos e quatro mil e dez reais).**

Vale ressaltar que o valor fixado no presente laudo é provisório e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar que atualmente, encontramos um grande número de imóveis, conseqüentemente, os preços tendem a sofrer ligeira oscilação.

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente laudo que consta 07 folhas desde papel impressas de um só lado, rubricadas, exceto esta que segue assinada para todos os fins de DIRETO.

Registro/SP, 06 de novembro de 2022.

ALEXANDRE TYUDO YASSUNAGA
Corretor de Imóveis
CRECI/SP nº 112.248-F

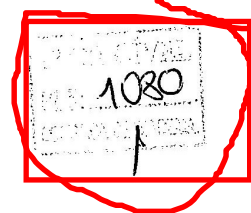
CRECI/SP: 112.248-F

Av. Clara Gianotti de Souza, nº 1.985, Vila Nova Ribeira – Registro/SP
E-mail: alexandreyassunaga@hotmail.com – Cel.: (13) 99745-8225

Página 7 de 7

autentique

Autenticação eletrônica 8/8
Data e horários em GMT -03:00 Brasília
Última atualização em 06 nov 2022 às 17:48:21
Identificação: #0228cc9ed2046eb7ed89d384e4704605455e3ac19aaa54400

Página de assinaturas


Alexandre Yassunaga
108.828.568-63
Signatário

HISTÓRICO

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| 06 nov 2022
17:39:50 |  | Alexandre Tyudo Yassunaga criou este documento. (E-mail: alexandreyassunaga@hotmail.com, CPF: 108.828.568-63) |
| 06 nov 2022
17:39:56 |  | Alexandre Tyudo Yassunaga (E-mail: alexandreyassunaga@hotmail.com, CPF: 108.828.568-63) visualizou este documento por meio do IP 170.83.2.56 localizado em Registro - Sao Paulo - Brazil. |
| 06 nov 2022
17:48:21 |  | Alexandre Tyudo Yassunaga (E-mail: alexandreyassunaga@hotmail.com, CPF: 108.828.568-63) assinou este documento por meio do IP 170.83.2.56 localizado em Registro - Sao Paulo - Brazil. |



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original #46ab7e98ff9cff41bafa47303f1a435849dc63b8d1f77ba89ee3cba23853b6b4
<https://valida.ae/0228cc9ed2046eb7ed89d384e4704605455e3ac19aaa54400>



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LETÍCIA DE ALMEIDA, liberado nos autos em 25/10/2024 às 10:09 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018123-88.1999.8.26.0161 e código PmE0iZLx.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE DIADEMA

FORO DE DIADEMA

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA SETE DE SETEMBRO, 409/413, Diadema-SP - CEP 09912-010

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1096
fls. 1197
Culmin...

DESPACHO

Processo Físico nº: 0018123-88.1999.8.26.0161
Classe – Assunto: Procedimento Comum Cível - Bancários
Requerente: Banco America do Sul Sa
Requerido: Angesta Moveis Industria e Comercio Ltda e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Erika Diniz

Vistos.

Ante as avaliações apresentadas, proceda-se ao leilão eletrônico, pela avaliação de fls. 1073/1080.

Cumpra-se fl. 1050.

Int.

Diadema, 29 de setembro de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO

Certifico e dou fê que a decisão de fls. 1096 foi:

- a) des. remetido ao DOJ em: 10/10/23
b) data da disponibilização: 10/10/23
c) data da publicação: 10/10/23

Diadema,

Eu, , escr.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ERIKA DINIZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0018123-88.1999.8.26.0161 e o código 4H000006BQBE.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LETÍCIA DE ALMEIDA, liberado nos autos em 25/10/2024 às 10:09.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018123-88.1999.8.26.0161 e código PmE0iZLx.