

279/12  
**Rogério Eduardo Ferreira**

Engenheiro Civil, Sanitarista e de Segurança do Trabalho  
CREA nº 060.118.762-0 - Membro Titular do IBAPE/SP

## **1. PRELIMINARES**

## **2. VISTORIA**

## **3. METODOLOGIA**

## **4. CÁLCULOS**

## **5. CONCLUSÃO**

## **6. ENCERRAMENTO**

### **ANEXOS:**

- 01. Pesquisas Imobiliárias**
- 02. Avaliação de terreno- Vivenda 379**

## **1. PRELIMINARES** Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil, Sanitarista e de Segurança do Trabalho  
CREA nº 060.118.762-0 - MEMBRO TITULAR DO IBAP/SP

1.1. O presente trabalho tem como objeto o lote de terreno denominado Vivenda 379, localizado no Condomínio Fazenda Orypaba. O imóvel representado por 1/620 do imóvel Fazenda Três Pontes, localizado no Bairro de Três Pontes, Município de Monte Alegre do Sul e Comarca de Amparo (SP), é objeto da Matrícula nº 7.249 do Cartório de Registro de Amparo, com frente para a Alameda das Gabirobas e possui área superficial de 1.170,00 m<sup>2</sup>.

1.2. Por objetivo apurar o **JUSTO VALOR DE MERCADO** do referido imóvel, de acordo com o Auto de Penhora e Depósito de fls. 195 dos autos.

1.3. Além destas consultas e da vistoria realizada "in loco", para melhor embasamento na determinação do valor final desta avaliação, houve a necessidade de consulta a profissionais das áreas de consultoria de imóveis, como também a jornais e revistas especializadas.

1.4. Não foram consultados Órgãos Públicos, no que se refere à situação fiscal da área perante os mesmos.

## **2. VISTORIA**

As características do lote de terreno foram obtidas baseando-se na vistoria "in loco" e consultas no mercado.

### **2.1. DA REGIÃO**

A região, embora apresentando de expansão urbana, especificamente com o aparecimento de condomínios e núcleo de chácaras, é considerada rural, formada por diversas propriedades com bom desenvolvimento agrícola, mas também com economia voltada a exploração do turismo e lazer.

222/2  
**Rogério Eduardo Ferreira**

Engenheiro Civil, Sanitarista e de Segurança do Trabalho  
CREA nº 060.118.762-0 - MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

Faz parte do Bairro Três Pontes, localizado no Município de Monte Alegre do Sul e também no Município de Amparo. Consultando o Departamento de Cadastro da Prefeitura Municipal de Amparo fomos informados que o cadastramento do Condomínio Fazenda Orypaba é feito em Monte Alegre do Sul. Não há individualização do lote no Cartório de Registro de Imóveis.

O loteamento é servido por rede de energia elétrica, água, guias, sarjetas e asfalto.

O acesso ao local é feito pela Rodovia Amparo – Serra Negra, até o trevo de acesso a Monte Alegre (cerca de 5 Km). Daí até a entrada do Condomínio à esquerda, por aproximadamente 3.000 metros.

## **2.2. DO LOTE DE TERRENO**

Como já mencionado, o lote de terreno - vivenda faz parte do Condomínio Fazenda Orypaba, que é formado por lotes residenciais com áreas superiores a 1.000m<sup>2</sup>, e também por uma sede que contém área de lazer com piscina, salas, sauna, quadras, etc., integrada ao condomínio, além da portaria. As vias de circulação do condomínio são asfaltadas, possuindo guias e sarjetas. Sua topografia é acidentada. O lote é descrito da seguinte forma:

**VIVENDA 379:** *"Inicia-se no ponto 1, com frente para a Alameda das Gabirobas; seguindo em direção aos fundos na distância de 27,00 metros até o ponto 2; daí vira à direita e segue 46,00 metros em direção ao ponto 3, daí vira à direita e segue 28,00 metros até o ponto 4, daí vira novamente à direita e segue 41,50 metros pelo alinhamento da Alameda das Gabirobas até o ponto inicial 1, perfazendo a **área superficial total de 1.170,00 m<sup>2</sup>**".*

Está cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Monte Alegre do Sul sob nº 01.01.071.0001.001-9





227  
B

**Rogério Eduardo Ferreira**

Engenheiro Civil, Sanitarista e de Segurança do Trabalho  
CREA nº 060.118.762-0 - MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP



Foto 01 – Vista do imóvel pela Alameda das Gabirobas



Foto 02 – Vista do imóvel por outro ângulo.



### **3. METODOLOGIA**

A definição de preços e valor na Engenharia de Avaliações, bem como as metodologias a serem adotadas para obtermos um resultado satisfatório, devem ser feitos de forma criteriosa, para evitar distorções no montante a ser avaliado.

Conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, a "expressão monetária de valor deverá corresponder, ao preço médio que seria obtido, em uma data de referência, em negociações que atendessem à lei da oferta e da procura por elementos amostrais semelhantes, ou à sua moda, quando estiver evidenciada de forma inequívoca".

#### **METODOLOGIA EMPREGADA**

Considerando o que preconiza a norma, preferencialmente devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou em casos de total impossibilidade de aplicação dos primeiros.

O método direto é aquele que define de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados; temos neste caso o conhecido Método Comparativo. Já os métodos indiretos, utilizam-se para a definição do valor do imóvel, processos de cálculos com o emprego de sub-métodos auxiliares como o método de custo, o da renda e o involutivo, dentre outros.

Assim, em razão de termos encontrado números de elementos comparativos assemelhados com os paradigmas, e nas mesmas regiões geoeconômicas dos mesmos, utilizamos diretamente o renomado Método Comparativo para obtenção do valor do terreno, sempre obedecendo às recomendações técnicas do IBAPE/SP.

## **4. CÁLCULOS**

Conforme a metodologia especificada anteriormente, fizemos os cálculos para obtenção do valor do imóvel avaliando. Tais cálculos são apresentados no ANEXO 02 que faz parte integrante deste Laudo de Avaliação.

### **4.1. VALOR DO TERRENO**

Objetivando determinar o valor real do terreno, através de comparações com lotes de terreno na mesma região geo-econômica, buscamos coletar elementos nas condições dos paradigmas. Desta forma, colhemos informações de imobiliárias para embasar este trabalho, considerando as instruções normativas do IBAPE.

Com base nas pesquisas imobiliárias realizadas, estimamos o valor do metro quadrado para o imóvel (vivenda 379), praticado na região do imóvel avaliando, aplicando para isso o Método Comparativo.

Portanto, para a obtenção do valor unitário foram pesquisados 07 (sete) elementos provenientes de ofertas e negócios realizados, os quais estão relacionados no **ANEXO 01**.

Os valores destes elementos coletados foram homogeneizados de acordo com as Normas Técnicas, os quais apresentamos na tabela **ANEXO 02**. Portanto, o valor médio unitário saneado (q) encontrado para a região é de R\$38,14.

Considerando as características intrínsecas do lote de terreno, obtivemos o seguinte valor para o terreno:

~~Vt = R\$ 45.100,00~~  
**(quarenta e cinco mil e cem reais)**

276  
R

**Rogério Eduardo Ferreira**

Engenheiro Civil, Sanitarista e de Segurança do Trabalho  
CREA nº 060.118.762-0 - MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

## 5. CONCLUSÃO

Portanto, o valor total do bem avaliado localizado à Alameda das Gabirobas nº 379 é de:

**R\$45.100,00**

(quarenta e cinco mil e com reais)

## 6. ENCERRAMENTO

O presente trabalho expedido consta de 08 (oito) folhas e 05 (cinco) folhas anexas, impressas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada por este Perito.

Amparo, 12 de janeiro de 2006.

  
**Rogério Eduardo Ferreira**  
Engenheiro Civil



PESQUISAS IMOBILIÁRIAS

ANEXO 01

Proc. 070/01 - 2º Amparo

11/1/2006

**ELEMENTO 01**

- ⇒ ☐ CIDADE Monte Alegre do Sul  
BAIRRO: CONDOMÍNIO FAZENDA ORYPABA  
LOCALIZAÇÃO: Alameda dos Ingás - 418
- ⇒ ☐ OFERTA: **R\$40.000,00** Ff = **0,90**  
CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: à vista  
MELHORAMENTOS PÚBLICOS: todos do condomínio
- ⇒ ☐ ÁREA DO TERRENO: **1106,00 m2** Fe= **16,00 m**  
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: **69,13 m**  
ÁREA CONSTRUÍDA: não há  
IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO:  
VALOR APROXIMADO:
- ⇒ ☐ FONTE DE INFORMAÇÃO: Classificados do Condomínio  
DATA DA OFERTA: dez/05  
ÍNDICE LOCAL ADOTADO: **40**

**ELEMENTO 02**

- ⇒ ☐ CIDADE Monte Alegre do Sul  
BAIRRO: CONDOMÍNIO FAZENDA ORYPABA  
LOCALIZAÇÃO: Alameda das Laranjas - 482
- ⇒ ☐ OFERTA: **R\$30.000,00** Ff = **0,90**  
CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: à vista  
MELHORAMENTOS PÚBLICOS: todos do condomínio
- ⇒ ☐ ÁREA DO TERRENO: **1036,00 m2** Fe= **20,00 m**  
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: **51,80 m**  
ÁREA CONSTRUÍDA: não há  
IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO:  
VALOR APROXIMADO:
- ⇒ ☐ FONTE DE INFORMAÇÃO: Classificados do Condomínio  
DATA DA OFERTA: dez/05  
ÍNDICE LOCAL ADOTADO: **40**

**ELEMENTO 03**

- ⇒ ☐ CIDADE Monte Alegre do Sul  
BAIRRO: CONDOMÍNIO FAZENDA ORYPABA  
LOCALIZAÇÃO: Alameda das Pinhas - 494
- ⇒ ☐ OFERTA: **R\$30.000,00** Ff = **0,90**  
CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: à vista  
MELHORAMENTOS PÚBLICOS: todos do condomínio
- ⇒ ☐ ÁREA DO TERRENO: **1000,00 m2** Fe= **20,00 m**  
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: **50,00 m**  
ÁREA CONSTRUÍDA: não há  
IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO:  
VALOR APROXIMADO:
- ⇒ ☐ FONTE DE INFORMAÇÃO: Classificados do Condomínio  
DATA DA OFERTA: dez/05  
ÍNDICE LOCAL ADOTADO: **40**

PESQUISAS IMOBILIÁRIAS

**ANEXO 01**

Proc. 070/01 - 2º Amparo

11/1/2006

**ELEMENTO 04**

- ⇒ □ CIDADE Monte Alegre do Sul  
BAIRRO: CONDOMÍNIO FAZENDA ORYPABA  
LOCALIZAÇÃO: Alameda dos Cambucis - 499
- ⇒ □ OFERTA: **R\$15.000,00** Ff = **0,90**  
CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: à vista  
MELHORAMENTOS PÚBLICOS: todos do condomínio
- ⇒ □ ÁREA DO TERRENO: **1030,00 m²** Fe= **10,00 m**  
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: **103,00 m**  
ÁREA CONSTRUÍDA: não há  
IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO:
- ⇒ □ FONTE DE INFORMAÇÃO: Classificados do Condomínio  
DATA DA OFERTA: dez/05  
ÍNDICE LOCAL ADOTADO: **30**

**ELEMENTO 05**

- ⇒ □ CIDADE Monte Alegre do Sul  
BAIRRO: CONDOMÍNIO FAZENDA ORYPABA  
LOCALIZAÇÃO: Alameda dos Cambucis - 564
- ⇒ □ OFERTA: **R\$42.000,00** Ff = **0,90**  
CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: à vista  
MELHORAMENTOS PÚBLICOS: todos do condomínio
- ⇒ □ ÁREA DO TERRENO: **1003,00 m²** Fe= **17,00 m**  
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: **59,00 m**  
ÁREA CONSTRUÍDA: não há  
IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO:
- ⇒ □ FONTE DE INFORMAÇÃO: Classificados do Condomínio  
DATA DA OFERTA: dez/05  
ÍNDICE LOCAL ADOTADO: **40**

**ELEMENTO 06**

- ⇒ □ CIDADE Monte Alegre do Sul  
BAIRRO: CONDOMÍNIO FAZENDA ORYPABA  
LOCALIZAÇÃO: Alameda das Gabirobas
- ⇒ □ OFERTA: **R\$45.000,00** Ff = **0,90**  
CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: à vista  
MELHORAMENTOS PÚBLICOS: todos do condomínio
- ⇒ □ ÁREA DO TERRENO: **1110,00 m²** Fe= **40,00 m**  
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: **27,75 m**  
ÁREA CONSTRUÍDA: não há  
IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO:
- ⇒ □ FONTE DE INFORMAÇÃO: CRM Imóveis (Célia) - 3807-0203  
DATA DA OFERTA: dez/05  
ÍNDICE LOCAL ADOTADO: **45**

229  
2

**Rogério Eduardo Ferreira**

Engenheiro Civil, Sanitarista e de Segurança do Trabalho  
CREA nº 060.118.762-0 - MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

**PESQUISAS IMOBILIÁRIAS**

**ANEXO 01**

Proc. 070/01 - 2º Amparo

11/1/2006

**ELEMENTO 07**

- ⇒ ☐ CIDADE Monte Alegre do Sul  
BAIRRO: CONDOMÍNIO FAZENDA ORYPABA  
LOCALIZAÇÃO: Alamedas Dos Abacaxis
- ⇒ **VENDA** **R\$50.000,00** **Ff = 1,00**  
CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: à vista  
MELHORAMENTOS PÚBLICOS: todos do condomínio
- ⇒ ☐ ÁREA DO TERRENO: **1000,00 m2** **Fe= 20,00 m**  
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: **50,00 m**  
ÁREA CONSTRUÍDA: não há  
IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO:  
VALOR APROXIMADO:
- ⇒ ☐ FONTE DE INFORMAÇÃO: CRM Imóveis (Célia) - 3807-0203  
DATA DA OFERTA: dez/05  
ÍNDICE LOCAL ADOTADO: **50**
- 



# Rogério Eduardo Ferreira

Engenheiro Civil, Sanitarista e de Segurança do Trabalho  
CREA nº 060.118.762-0 - MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

## AVALIAÇÃO DE TERRENO

Processo 070/01 - 2º Amparo

Alameda das Gabirobas - Vivenda 379  
Condomínio Fazenda Orypaba  
Monte Alegre do Sul - SP

ANEXO 02

11/1/2006

### VIVENDAS 379 - ALAMEDA DAS GABIROBAS - CONDOMÍNIO ORYPABA

#### 1. PADRÕES ADOTADOS PARA O LOCAL:

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| a) Frente de Referência (m): | 20,00 |
| b) Profundidade Mínima (m):  | 25,00 |
| c) Profundidade Máxima (m):  | 60,00 |
| d) Índ. Loc. - Avaliando:    | 45,00 |

#### 2. DADOS COMPARATIVOS (Ver Pesquisa Imobiliária):

| ELEMENTO | OFERTA/<br>VENDA<br>(R\$) | VALOR DE<br>BENFEIT.<br>(R\$) | ÁREA DO<br>TERRENO<br>(m²) | TESTADA<br>[m] | TEST.SEC.<br>[m] | PROFUND.<br>EQUIVAL.<br>(m) | ÍNDICE<br>LOCAL<br>(Pref. Mun.) | FATOR<br>OFERTA/FONTE<br>(F) |
|----------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| 1        | R\$40.000,00              | 0,00                          | 1.106,00                   | 16,00          | 0,00             | 69,13                       | 40,00                           | 0,90                         |
| 2        | R\$30.000,00              | 0,00                          | 1.036,00                   | 20,00          | 0,00             | 51,80                       | 40,00                           | 0,90                         |
| 3        | R\$30.000,00              | 0,00                          | 1.000,00                   | 20,00          | 0,00             | 50,00                       | 40,00                           | 0,90                         |
| 4        | R\$15.000,00              | 0,00                          | 1.030,00                   | 10,00          | 0,00             | 103,00                      | 30,00                           | 0,90                         |
| 5        | R\$42.000,00              | 0,00                          | 1.003,00                   | 17,00          | 0,00             | 59,00                       | 40,00                           | 0,90                         |
| 6        | R\$45.000,00              | 0,00                          | 1.110,00                   | 40,00          | 0,00             | 27,75                       | 45,00                           | 0,90                         |
| 7        | R\$50.000,00              | 0,00                          | 1.000,00                   | 20,00          | 0,00             | 50,00                       | 50,00                           | 1,00                         |

|                     |      |          |       |      |       |
|---------------------|------|----------|-------|------|-------|
| Avaliando Viv. 379: | 0,00 | 1.170,00 | 41,50 | 0,00 | 28,19 |
|---------------------|------|----------|-------|------|-------|

#### 3. CÁLCULOS:

##### 3.1 - DO TERRENO:

| ELEMENTO | V. UNIT.<br>TERRENO<br>(R\$/m²) | FATOR<br>TESTADA | FATOR<br>ESQUINA | FATOR<br>PROFUND. | FATOR<br>LOCALIZ. | FATOR<br>TOPOGR. | VALOR<br>HOMOGEN.<br>(R\$/m²) | ANÁLISE DOS<br>RESULTADOS |
|----------|---------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 1        | 32,55                           | 1,057            | 1,000            | 1,073             | 1,125             | 0,90             | 46,18                         | 46,18                     |
| 2        | 26,06                           | 1,000            | 1,000            | 1,000             | 1,125             | 0,90             | 32,58                         | 32,58                     |
| 3        | 27,00                           | 1,000            | 1,000            | 1,000             | 1,125             | 0,95             | 31,97                         | 31,97                     |
| 4        | 13,11                           | 1,189            | 1,000            | 1,310             | 1,500             | 0,75             | 40,84                         | 40,84                     |
| 5        | 37,69                           | 1,041            | 1,000            | 1,000             | 1,125             | 1,11             | 39,74                         | 39,74                     |
| 6        | 36,49                           | 0,841            | 1,000            | 1,000             | 1,000             | 1,00             | 30,69                         | 30,69                     |
| 7        | 50,00                           | 1,000            | 1,000            | 1,000             | 0,900             | 1,00             | 45,00                         | 45,00                     |

|                     |       |       |       |      |
|---------------------|-------|-------|-------|------|
| Avaliando Viv. 379: | 1,189 | 1,000 | 1,000 | 0,85 |
|---------------------|-------|-------|-------|------|

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL: | 38,14 |
|---------------------------|-------|

INTERVALO A 30% DA MÉDIA:

|             |       |
|-------------|-------|
| 0,70*Média: | 26,70 |
| 1,30*Média: | 49,59 |

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| MÉDIA ARITMÉTICA FINAL SANEADA (R\$/m²): | R\$38,14 |
|------------------------------------------|----------|

|                |      |
|----------------|------|
| DESVIO PADRÃO: | 6,40 |
|----------------|------|

**Rogério Eduardo Ferreira**

Engenheiro Civil, Sanitarista e de Segurança do Trabalho  
CREA nº 060.118.762-0 - MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

**AVALIAÇÃO DE TERRENO**

Processo 070/01 - 2º Amparo

Alameda das Gabirobas - Vivenda 379  
Condomínio Fazenda Orypaba  
Monte Alegre do Sul - SP

**ANEXO 02**

11/1/2006

**Características do Terreno Avaliando - Vivenda 379:**

Área do Terreno **1.170,00 m2**

Fator Topog. **0,85** active

Fator Testada **1,19**

Fator Prof. **1,00**

Fator Esquina **1,00**

**VALOR ATUAL DO m<sup>2</sup> (local) ..... R\$38,55**

**VALOR DA VIVENDA 379:**

**R\$ 45.100,00**

**Arnaldo Luis Lixandrão**

Advogado

Rua Barão de Campinas, 463 – Centro – Amparo – SP – CEP 13900-110 · Tel. (19) 3807-7423

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMPARO-SP.**

Proc. nº 0002556-75.2001.8.26.0022

Diz o **CONDOMÍNIO FAZENDA ORYPABA**, através de seu advogado infra-assinado, pelos autos da **Ação de Cobrança c/c Perdas e Danos, em fase de Execução**, que promove contra **THEODORO SANCHEZ** e **OUTRAS**, que é a presente para, respeitosamente, requerer a juntada de 03 avaliações da vivenda penhorada, a saber:

**VIVENDA 379**

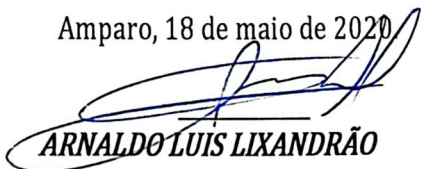
|                                                 |                        |
|-------------------------------------------------|------------------------|
| Luana de Oliveira – CRECI 135862:               | R\$-165.000,00-        |
| Ana Cristina Garcia Mastrangelo – CRECI 125456: | R\$-175.000,00-(média) |
| Marcos José Benatti – CRECI 61040:              | <u>R\$-117.000,00-</u> |
| Total:                                          | R\$-457.000,00.        |

**Média: R\$-457.000,00 : 03 = R\$-152.333,33.**

Termos em que, J. aos autos,

P. Deferimento.

Amparo, 18 de maio de 2020

  
**ARNALDO LUIS LIXANDRÃO**  
**OAB/SP 86.501**



Monte Alegre do Sul, 08 de Maio de 2020.

## **AUTO DE AVALIAÇÃO**

**Assunto:** AVALIAÇÃO TERRENO

**Endereço:** Alameda das Gabirobas, 379- Cond. Fazenda Orypaba

Venho através deste, a pedido do Condomínio Fazenda Orypaba, realizar uma avaliação do referido terreno, cujas medidas e confrontações são:

quem olha da alameda das Gabirobas de frente para o terreno, 41,50 metros confrontando-se com a alameda das Gabirobas, 28,00 metros do lado direito confrontando com a vivenda n. 380; 27,00 metros do lado esquerdo confrontando com a vivenda 378; 46,00 metros de fundo confrontando-se com as vivendas n. 369 e 370.

Encerrando uma área de 1.170 metros quadrados.

Essa avaliação consiste em passar um valor de mercado de acordo com as características topográficas e sua localização geográfica dentro do Condomínio Fazenda Orypaba.

Foram levados em consideração também valores aferidos nas negociações semelhantes dos últimos 6 (seis) meses.

**VALOR AVALIADO DO BEM IMÓVEL EM QUESTÃO:**

R\$ 165.000,00 ( CENTO E SESSENTA E CINCO MIL REAIS) A R\$ 185.000,00 ( CENTO E OITENTA E CINCO MIL REAIS)

**VALOR MÉDIO POR METRO QUADRADO:** DE R\$ 145,00 A R\$ 158,00

Sem mais,

  
*Ana Cristina Garcia Mastrangelo*

*Corretora de imóveis*

CRECI-SP 125459

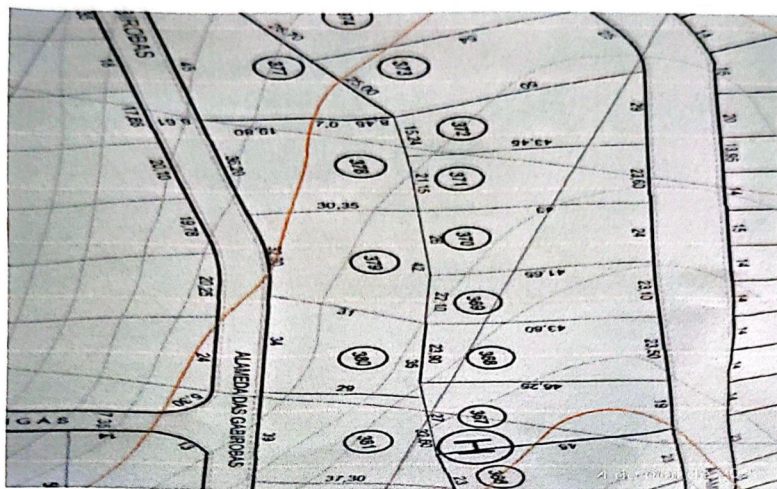
# BENATTI IMÓVEIS creci 61040

## Avaliação de imóvel

Amparo, 05 de maio de 2020.

### 1) Objeto da Avaliação:

Avaliação realizada nos lotes 379 Alameda das Gabirobas situado no Condomínio Fazenda Orypaba, na cidade de Monte Alegre do Sul S/P, rodovia Amparo/ Monte Alegre do Sul Km 3,5 com as seguintes medidas, confrontações do mapa do condomínio abaixo:



Lote 379 com 1.170 mts2.

Em atenção à solicitação, a qual mereceu nossa atenção, com referência a propriedade mencionada, informamos o seguinte:

### 01) Topografia e localização:

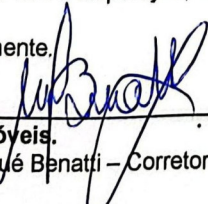
- Rede de água.
- Rede de energia elétrica.
- Iluminação pública.
- Rede de telefonia.
- Pavimentação asfáltica.
- Serviços de correios, limpeza, coleta de lixo.
- Terreno em alicie e condomínio com sede, academia, piscinas, playground, quadras, salão de festas, restaurante e lanchonete.

O valor de mercado de venda para esse lote é de R\$117.000,00 (cento e dezessete mil reais)

Esta avaliação é válida por 90 (noventa) dias

Encontramo-nos a disposição, em nosso escritório, para quaisquer outros esclarecimentos.

Atenciosamente.

  
Benatti Imóveis.

Marcos Josué Benatti – Corretor de Imóveis

Rua Dr. Alberico Prado Pastana nº. 81 Jd. Adélia – Amparo S/P

Telefones (19) 3817.1801 (19) 9910.2636 site: [www.imobiliariabenattiimoveis.com.br](http://www.imobiliariabenattiimoveis.com.br)

# BENATTI IMÓVEIS creci 61040

CRECI Nº. 61040



550

Rua Dr. Alberico Prado Pastana nº. 81 Jd. Adélia – Amparo S/P  
Telefones (19) 3817.1801 (19) 9910.2636 site: [www.imobiliariabenattiimoveis.com.br](http://www.imobiliariabenattiimoveis.com.br)



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

O presente laudo consiste em apresentar a análise conclusiva do trabalho desenvolvido pela empresa LUCEM INVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS Possibilitando a formação do valor patrimonial e levando em consideração o valor real para venda pedido dos interessados.

## **CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES**

O referido imóvel:  
LOTE VIVENDA Nº379 CONDOMINIO ORYPABA  
ÁREA 1.170M²

Esta avaliação foi levada em consideração:

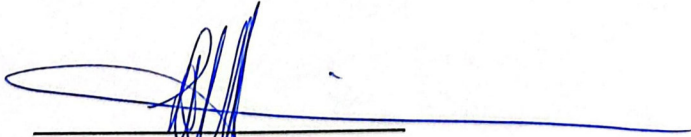
- 1-localização do imóvel
- 2-Acessibilidade
- 3-Potencialidade da área
- 4-Pesquisas de mercado
- 5-topografia
- 6-infraestrutura

**O REFERIDO IMÓVEL FOI AVALIADO VALOR DE R\$ 165.000,00**  
**(cento e sessenta e cinco mil reais)**

## **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Com apreciação de todos os itens supracitados, o valor de avaliação do imóvel podem haver uma variação de 10% a 15% do valor total crescente ou decrescente dependendo de uma negociação.

LUCEM IMOBILIÁRIA & EMPREENDIMENTOS  
RUA DR.ARRUDA 127 CENTRO

  
CORRETORA: LUANA DE OLIVEIRA CRECI- 135862  
11/05/2020



552

*[Handwritten signature]*

