TERMO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL URBANO

Votuporanga/SP, 05 de setembro de 2.024

Para: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimentos Terra dos Pinhais do Paraná e Noroeste – SICREDI / Planalto da Água PR/SP

Solicitante: Márcia Aparecida Loquette Garcia

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: "Um terreno medindo dezesseis (16) metros de frente, igual dimensão nos fundos, por quarenta (40) metros de cada lado, correspondentes a 640,00 metros quadrados, constituído do lote sete (7), da quadra cinco (5), CADASTRO MUNICIPAL SO 11 15 04 02, situado à avenida Prestes Maia, lado ímpar, no bairro "CIDADE NOVA", nesta cidade, distrito, município e comarca de VOTUPORANGA, confrontando pela frente com a avenida Prestes Maia, do lado direito com o lote oito (8), do lado esquerdo com o lote seis (6) e nos fundos com o lote cinco (5); imóvel esse distante 9,00 metros em reta, mais 15,70 metros em curva da esquina da rua Quatorze."

Encontra-se o referido imóvel cadastrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos Votuporanga/SP, sob a **matrícula n° 29.797.**

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Venho descrever as características e anexar o relatório fotográfico do imóvel avaliando. Terreno bem localizado em uma das avenidas da cidade, de "zona mista", sol da manhã, com a topografia plana, testada (metragem de frente) que favorece uma construção para fins comerciais. A frente do terreno está cercada com alambrado, para quem olha de frente no lado direito cercado com muro de alvenaria (vizinhos) e ao lado esquerdo não possui cerca/muro de divisa.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:
Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, iluminação pública, água e esgoto, energia elétrica, telefone, internet, correio, coleta de lixo e coleta seletiva. Avenida de mão dupla com fluxo sentido centro-bairro e bairro-centro.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

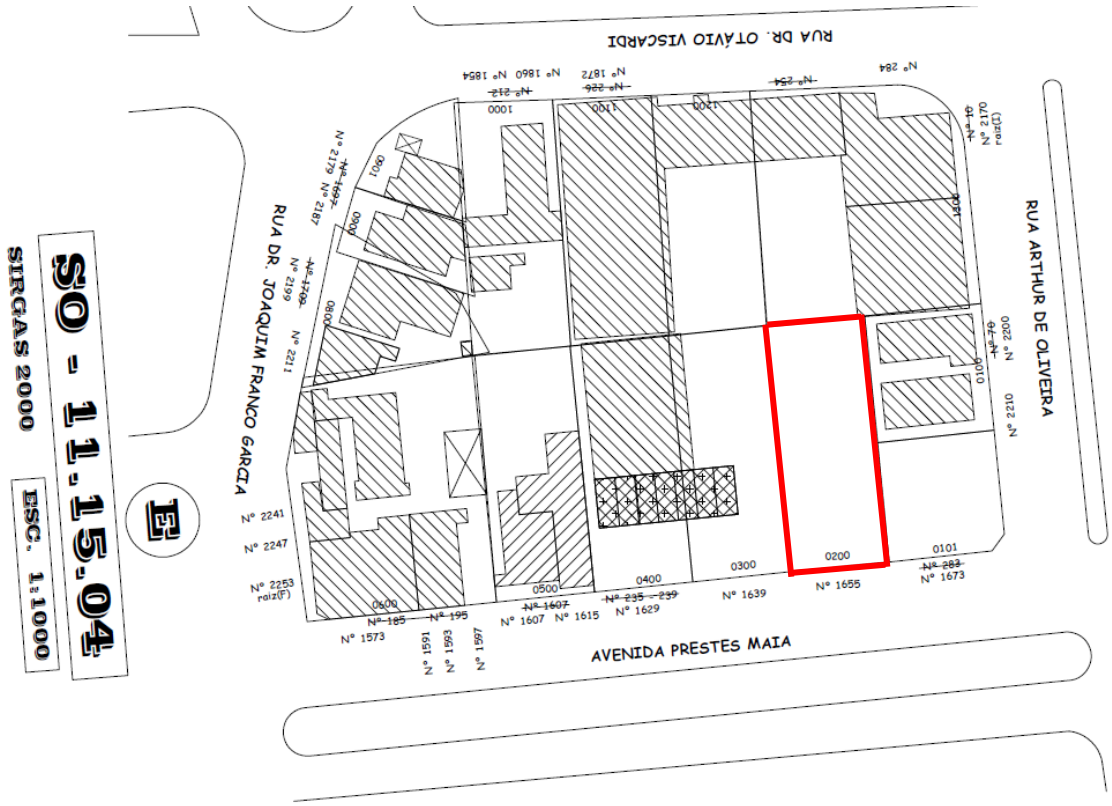
Imóvel bem localizado na avenida.

Principais vias de acessos	Av da Saudade e rua dr. Joaquim Franco Garcia.

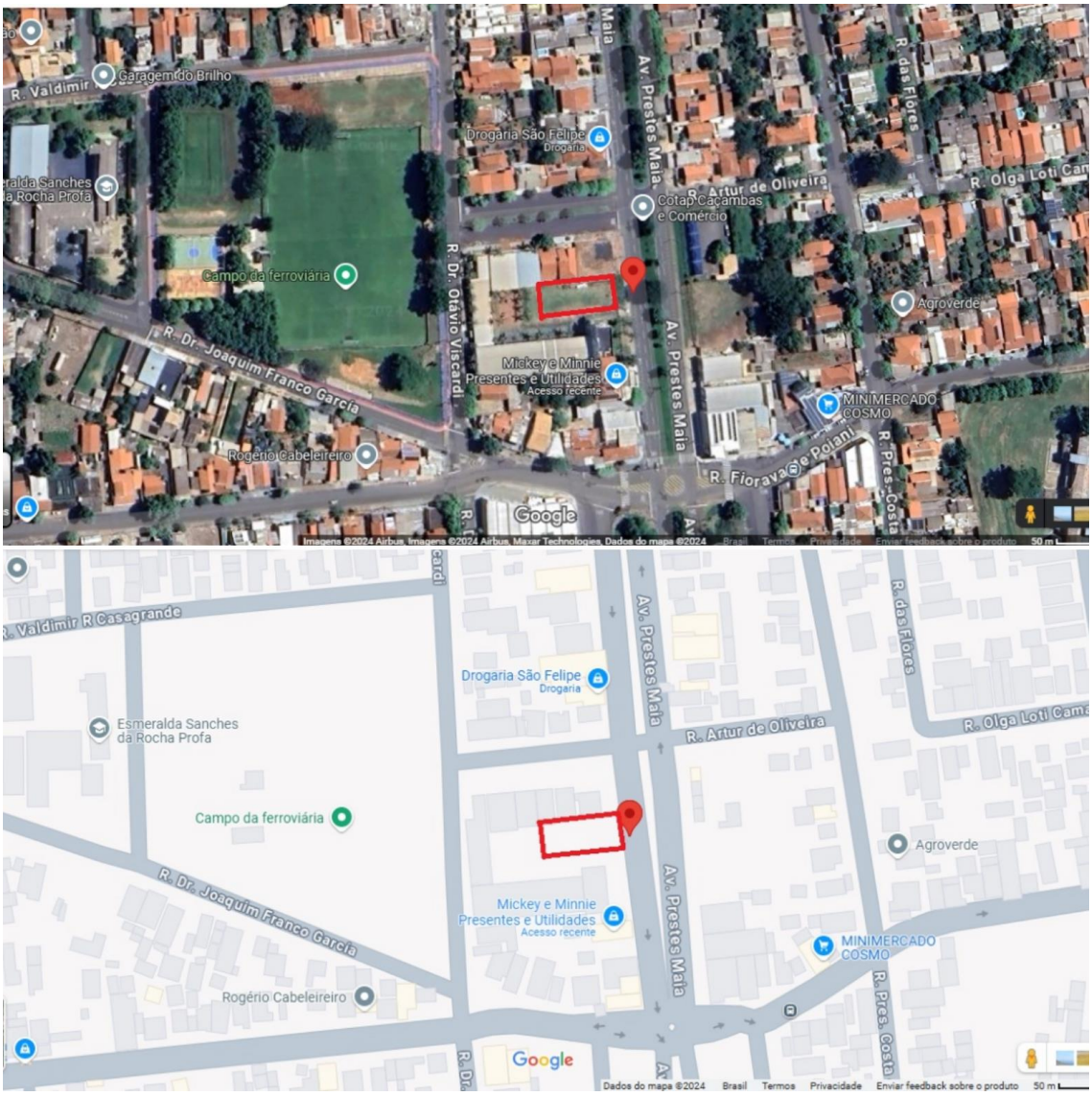
Elementos valorizantes nas proximidades:

Mini Mercado;
Igrejas;
Escola;
Posto de Saúde;
Posto de Combustível;
Loja material de construção (Ciafer e Vocical);
Campo da Ferroviária;
Estação Ferroviária;
Fórum;
Farmácia;
Lanchonete, sorveteria e lojas em geral.

CROQUI MAPA: QUADRA SO 11 15 04 **Lote:** 02



CROQUI MAPA: SATÉLITE / LOCALIZAÇÃO



FOTOS: Vista do terreno pela outra parte da avenida





FOTOS: terreno plano





METODOLOGIA UTILIZADA

Pelo método aplicado, foi levado em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação do valor do imóvel.

NOTA

Todos os imóveis referidos para cálculos comparativos neste termo, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesmas características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisas de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Termo de Avaliação.

AVALIAÇÃO

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R$ 335.629,67

(Trezentos e trinta e cinco um mil, seiscentos e vinte e nove reais e sessenta e sete centavos)

Por tratar-se de um Termo de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localizações distintas, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu(s) proprietário(s).

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, e colocando á disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente,

THIAGO DIAS PEREIRA DA SILVA:21709158859

Assinado de forma digital por THIAGO DIAS PEREIRA DA SILVA:21709158859
Dados: 2024.09.09 14:51:59 -03'00'

_____

Thiago Dias Pereira da Silva
CORRETOR DE IMÓVEIS / PERITO AVALIADOR
CRECI 2a. REGIÃO n°: 162.378-F

ANEXOS:

- Certidão da Matrícula n° 29.797 (página n° 1 de identificação do imóvel);
- Relatório de cadastro imobiliário Prefeitura Municipal;
- Croqui da quadra.

Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Termo de Avaliação:

Nome: **THIAGO DIAS PEREIRA DA SILVA**
Qualificação: Corretor de Imóveis
CRECI-SP n°: 162.378-F - 2° Região
Endereço comercial: Rua Pernambuco, 3760, Centro – Votuporanga/SP
Contatos: (17) 9.9725-7575 / 9.8155-3940
E-mail: tdias@thiagodiascorretor.com.br
Site: **www.thiagodiascorretor.com.br**

Habilidades Profissionais no segmento:

- ✓ Experiência no segmento imobiliário como corretor de imóveis desde 16 de janeiro de 2016 atuando na região de Votuporanga e Catanduva/SP;
- ✓ Perito Avaliador com experiência em avaliação de imóveis desde 2018.

Formação Acadêmica:

- ✓ Técnico em Transações Imobiliárias;
- ✓ Bacharel em Administração de Empresas;
- ✓ Pós-Graduação em Gestão Empresarial.

CERTIDÃO

CNM:126417.2.0029797-60

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
VOTUPORANGA - SP

MATRÍCULA 29.797 | FICHA nº 1

VOTUPORANGA, 23 DE agosto DE 1995.

IMÓVEL: um terreno medindo dezesseis (16) metros de frente, = igual dimensão nos fundos, por quarenta (40) metros de cada = lado, correspondentes a 640,00 metros quadrados, constituido= do lote sete (7), da quadra cinco (5), CADASTRO MUNICIPAL -= 50 11 15 04 02, situado à avenida Prestes Maia, lado impar, = no bairro "Cidade Nova", nesta cidade, distrito, municipio e comarca de VOTUPORANGA, confrontando pela frente com a aveni- da Prestes Maia, do lado direito com o lote oito (8), do lado esquerdo com o lote seis (6) e nos fundos com o lote cinco -= (5); imóvel esse distante 9,00 metros em reta, mais 15,70 me- tros em curva da esquina da rua Quatorze.- Proprietário: José Garcia, RG. 7.537.116-SP, CPF: 327.406.898-53, brasileiro, do comércio, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da = Lei 6.515/77, com d. Edna Motta Garcia, RG. 7.231.117-SP, re- sidente à rua 8 de Agosto, nº 457, nesta cidade.- ORIGEM: = transcrição nº 33.115 (data: 9/4/1973), deste Registro Imobi-= liário.- Eu, _____ (José Carlos Gonçalves), escre- vente autorizado, datilografei.- Eu, _____ (Emilio = Liévana), Oficial, subscrevi.-

R. 1-29.797, feito em 23 de agosto de 1995, da PENHORA sobre o imóvel supra matriculado, figurando como credora a Fazenda= Nacional,- e de outro lado, como devedora a firma JCL Estru-= turas Metálicas Ltda., em virtude de Execução Fiscal (proc. = 95/95), do valor de R$67,41, que tramita pelo Juízo da 2ª Va- ra desta comarca. O imóvel foi avaliado por R$6.500,00, tendo sido nomeado fiel depositário o sr. José Garcia, C.P.F. nº = 327.406.898-53, conforme auto lavrado aos 10 de agosto de - = 1995, o qual fica arquivado neste cartório (prot. 84.514), -= juntamente com uma via do mandado expedido aos 16 de maio de= 1995.- Ficou constando do auto que a penhora foi feita em bem do executado José Garcia, do que dou fé.- Eu, _____ (José Carlos Gonçalves), escrevente autorizado, datilografei. Eu, _____ (Emilio Liévana), Oficial, subscrevi.- -

R. 2-29.797, feito em 23 de agosto de 1995, da PENHORA sobre= o imóvel supra matriculado, figurando como credora a Fazenda= Nacional,- e de outro lado, como devedora a firma JCL Estru-= turas Metálicas Ltda., em virtude de Execução Fiscal (proc. =

(CONTINUA NO VERSO)

Rua Mato Grosso, 3.574 - CEP 15505-185 - Votuporanga - SP - Tel. (17) 3426-8383 - E-mail: atendicartoriovotu@terra.c

Prefeitura do Município de Votuporanga

Relatorio do Cadastro Imobiliário Urbano

Inscrição: 41115040200000 - SATURNINO GARCIA **Código: 045937**

Localização: 000245-AVN PRESTES MAIA, 1655 ***Complemento:***

Bairro: DA ESTACAO - ***CEP:*** 15501-333

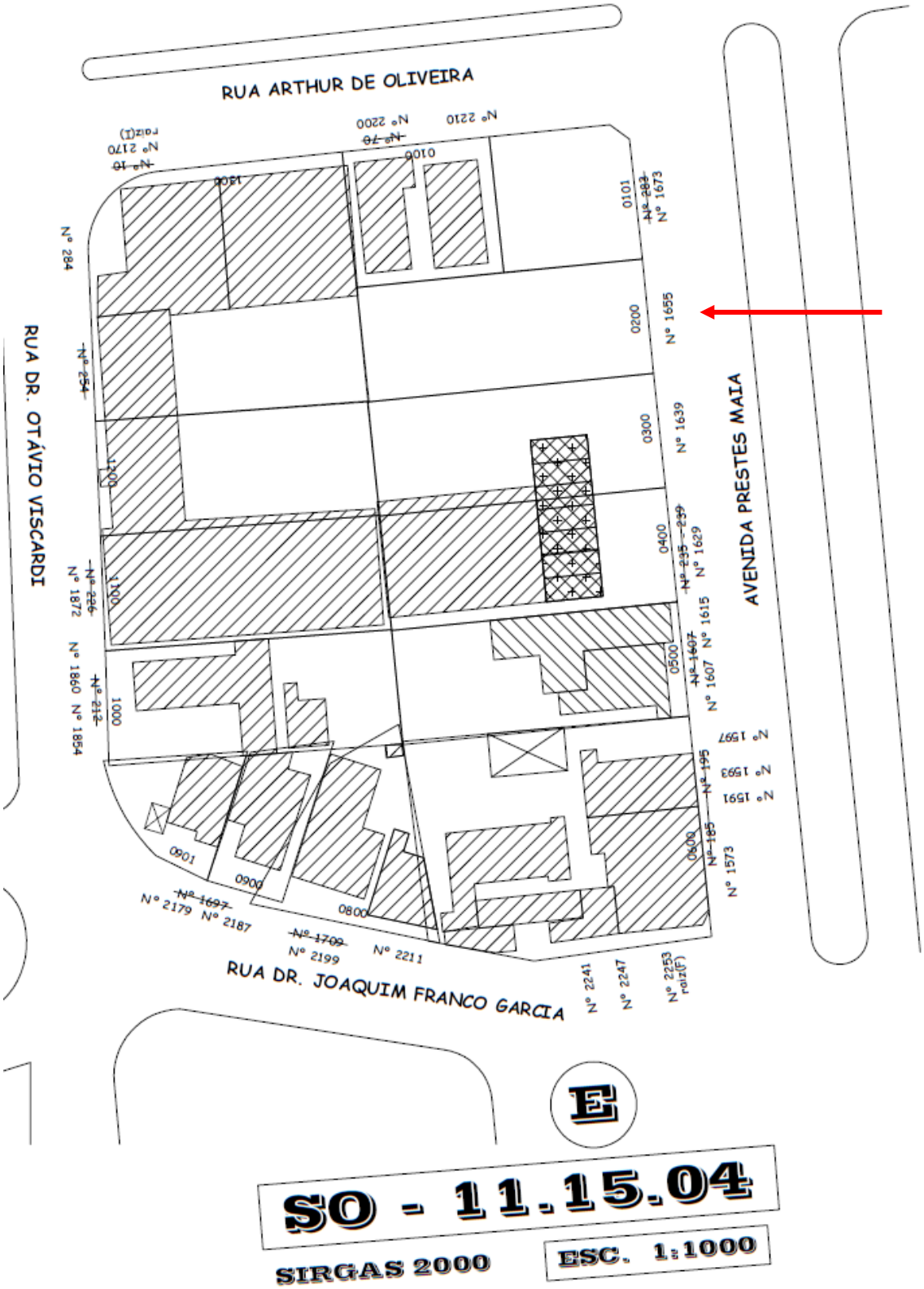
Área Terreno: 640,00 ***Testada:*** 16,00 ***Área Edificada:*** ***Isenção:*** NORMAL ***QD*** 04 ***LT*** 02

Débito bancário: ***Insc.Alternativa:***

Matrícula ***Cód. Imóvel:***

Compromissário

Compromissario:
MARCIA APARECIDA LOQUETTE GARCIA


RUA ARTHUR DE OLIVEIRA
RUA DR. OTÁVIO VISCARDI
AVENIDA PRESTES MAIA
RUA DR. JOAQUIM FRANCO GARCIA
E
SO - 11.15.04
SIRGAS 2000
ESC. 1:1000