AVALIAÇÃO DE VENDA DE IMÓVEL

SOLICITANTE: Ribeiro Neves Sociedade de Advogados no CNPJ sob o nº 18.513.566/0001-82.
Este Parecer tem por finalidade determinar por estimativa o valor de mercado para Venda do imóvel situado na Avenida Cassatella, 695 Bairro Ivoturucaia na cidade de Jundiaí/SP.

DA COMPETÊNCIA:
Este parecer está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de Maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3°, o qual versa que **"Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.".**

IMÓVEL AVALIANDO POR ESTIMATIVA:
Trata-se de um imóvel localizado em condomínio, matrícula **128.029** com área útil do terreno de **5.792,60** metros quadrados, área comum no terreno de **1.437,46** metros quadrados e uma área total da unidade **7.203,06** metros quadrados, correspondendo a RUA SEIS, medindo **68,26** metros, do lado direito mede **93,78** metros, fazendo divisa com a UA 22, do lado esquerdo mede em curva por um desenvolvimento de **19,80** metros, dai segue por uma distância de 92,55 metros, fazendo divisa com a Rua Sete, fundos de **39,47** metros, fazendo divisa com parte da UA 20. **CADASTRO PM 99.024.0002**.
UNIDADE nº 21 da Quadra C do Condomínio Residencial Parque dos Manacás – Fase II Etapa 3.

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO:
O imóvel avaliado por avaliação de mercado, com informações apenas da matrícula, não estando presente em loco, portanto não temos informações concretas do imóvel citado acima, o mercado imobiliário avalia com estimativa de entorno de $349.000,00 a $650.000,00.
Pesquisa em 19/03/24 14h00 https://www.imovelweb.com.br/terrenos-venda-pagina-2-q-parque-dos-manacas-jundiai.html

Campo Limpo Paulista, 19 de Março de 2024.

Lilian Ap. da Costa Causs
CRECI-SP 206549

Lilian Aparecida da Costa Causs
CRECI: 206549

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS RIBEIRO NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2024 às 17:10 , sob o número WCAJ24700147520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005360-34.2010.8.26.0108 e código EZdrmQVe.
Digitalizado com CamScanner

CORRETOR JUNDIAÍ
Creci 244228-F

Jundiaí 10 de Março de 2024.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

De acordo com a solicitação, apresento a conclusão da análise mercadológica, quanto ao valor de comercialização do imóvel, situado no Condomínio Residencial Parque dos Manacás – Avenida Cassatella,695 – Ivoturucaia – Jundiaí – SP, descrito abaixo:

Trata-se de um imóvel constituído de UNIDADE 21, QUADRA C – FASE II - medindo 5.792,60m²).



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-condominio-parque-dos-manacas-em-2983071949.html

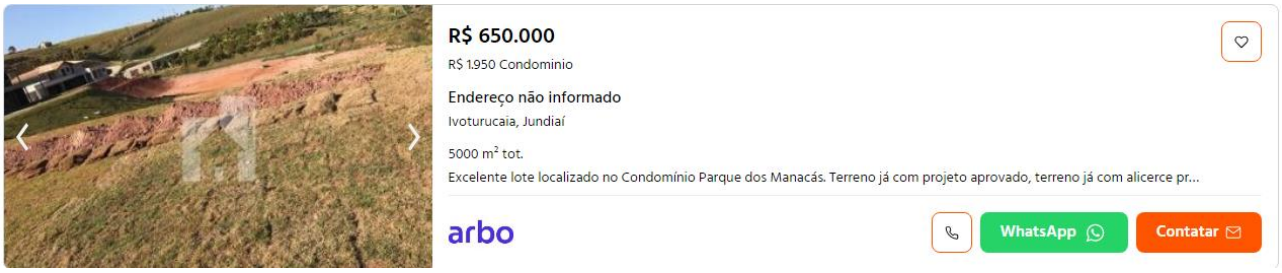
Valor m² - R$ 132,00m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS RIBEIRO NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2024 às 17:10 , sob o número WCAJ24700147520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005360-34.2010.8.26.0108 e código bOXCskGQ.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-condominio-residencial-parque-dos-2993475412.html

Valor m² - R$ 127,20m²



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-5000-m-condominio-parque-dos-2983924501.html

Valor m² - R$ 130,00m²

Seguindo amostras chegamos um valor de m² médio de R$ 129,73m².

R$ 129,73m2 x 5.792,60m² - Valor do terreno R$ 751.474,00

Atenciosamente,

Felipe Nadeu
CRECI 244228-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS RIBEIRO NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2024 às 17:10 , sob o número WCAJ24700147520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005360-34.2010.8.26.0108 e código bOXCskGQ.

Prefeitura de Jundiaí

Certidão de Contribuinte Imobiliário

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Unidade de Gestão de Governo e Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte **99.024.0085** tendo para o exercício de **2024** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel:	AV. CASSATELLA, 695 UNIDADE 21 QDC PQ. DOS MANACAS - FASE II
CEP:	13218-755
Área do Terreno:	1.037.365,00 m²
Padrão de Construção:	RESIDENCIAL HORIZONTAL BAIXO
Fração Ideal:	0,00700
Área Construída:	26,00 m²
Ano da Construção:	2008
Valor Venal Territorial:	R$ 27.993,29
Valor Venal Predial:	R$ 5.324,58
Zoneamento:	
Classificação Viária:	

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet , no endereço www.jundiai.sp.gov.br

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.
Emitida às **11:57:10** do dia **19/03/2024** (hora e data de Brasília).
Válida para o presente exercicio.
Código de Controle da Certidão: **9259.01E0.2676.AE1E**
Certidão emitida gratuitamente.
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS RIBEIRO NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2024 às 17:10 , sob o número WCAJ24700147520
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005360-34.2010.8.26.0108 e código X7TuvvIn.

AVALIAÇÃO DE VENDA DE IMÓVEL

Solicitante: Ribeiro Neves Sociedade de Advogados no CNPJ sob o nº 18.513.566/0001-82.

Da Competência:
Este parecer está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de Maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3°, o qual versa que **"Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.".**

Imóvel avaliando por estimativa: Este parecer tem por finalidade determinar por estimativa o valor de mercado para Venda do imóvel **situado na Avenida Cassatella, 695 Bairro Ivoturucaia na cidade de Jundiaí-SP,** UNIDADE nº 21 da Quadra C do Condomínio Residencial Parque dos Manacás – Fase II Etapa 3. Por trata-se de um imóvel localizado em condomínio, matrícula **128.029** com área útil do terreno de **5.792,60** metros quadrados, área comum no terreno de **1.437,46** metros quadrados e uma área total da unidade **7.203,06** metros quadrados, correspondendo a RUA SEIS, medindo **68,26** metros, do lado direito mede **93,78** metros, fazendo divisa com a UA 22, do lado esquerdo mede em curva por um desenvolvimento de **19,80** metros, daí segue por uma distância de 92,55 metros, fazendo divisa com a Rua Sete, fundos de **39,47** metros, fazendo divisa com parte da UA 20. **CADASTRO PM 99.024.0002**.

Pesquisa de mercado imobiliário:
Avaliação por estimativa, sem visitação em loco com informações apenas da matrícula, o mercado imobiliário avalia com estimativa de entorno de $420.300,00 a $600.000,00.

Campo Limpo Paulista, 02 de Abril de 2024.

Larissa Furoni Rossi
Creci 194778

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS RIBEIRO NEVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WCAJ24700179317
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005360-34.2010.8.26.0108 e código PgbOjcw4.

Digitalizado com CamScanner