

SÉRGIO VIEIRA

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 75.691-F

INSCRIÇÃO MUNICIPAL N. 6057

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1. SOLICITANTE (S):

LUIZ HENRIQUE BECCARIA, portador da cédula de identidade RG nº. 30078067-SSP/SP e do CPF nº. 324.071.888-02;

2. DATA BASE DA VISTÓRIA:

Dia 08 de fevereiro de 2.024;

3. OBJETIVO:

Determinação do valor mercadológico do Imóvel Urbano;

4. INDICAÇÃO DO METODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

MCDDM – Método Comparativo direto de dados de mercado;

5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

5.1. Localização do Imóvel:

Um Lote de Terreno Urbano, situado na Rua Francisco Montini (antiga Rua Assis Brasil), no Loteamento Vila Carvalho, perímetro urbano desta cidade e comarca de Presidente Bernardes, Estado de São Paulo sem benfeitorias, com as seguintes confrontações, distâncias e azimutes:

De	Para	Azimute	Distância(m)	Confrontações
1	2	286°15'37"	65,00	Rua Assis Brasil-PM de P. Bernardes
2	3	22°27'38"	85,00	Rua Nilo Peçanha-PM de P. Bernardes
3	4	110°06'12"	65,00	Rua XV de Novembro-PM de P. Bernardes
4	1	202°27'38"	80,00	Rua Rui Barbosa-PM de P. Bernardes
			Área	5.362,50 m²

Sérgio Vieira – Corretor de Imóveis – CRECI/SP n. 75.691-F
Rua Dr. Arthur Falcone, nº. 61, Centro, Presidente Bernardes-SP – Tel.: (18) 99755-2237
e-mail: sergiovieiracorreitor@hotmail.com

5.2. Número da Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis e Cadastro na Prefeitura Municipal:

Matrícula nº. 8.477, no CRI da comarca de Presidente Bernardes-SP;

Cadastrado sob o nº. 3.500-0, junto a Prefeitura Municipal da comarca de Presidente Bernardes-SP;

5.3. Área e dimensão, Características e Descrição Sumária do Imóvel:

ÁREA: Um Lote de Terras Urbano, abrangendo área de **5.362,50 metros quadrados**;

- Conforme visualização "in loco", não constam benfeitorias no referida imóvel avaliando;
- Localização que tem como finalidade edificação de estabelecimentos Residenciais e Comerciais; facilidade de transportes e serviços públicos;
- O Imóvel avaliando (terreno) possui boa topografia, e confrontações com Ruas, favorecendo parcelamento do solo (loteamento);

6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

De acordo com a solicitação de V. (s) Sa. (s), apresento a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização do Imóvel Urbano situado na Rua Francisco Montini (antiga Rua Assis Brasil), no Loteamento Vila Carvalho, perímetro urbano desta cidade e comarca de Presidente Bernardes, Estado de São Paulo; já devidamente descrito;

Tomando-se por base as considerações descritas e tendo em vista, quanto à localização do imóvel, formato, topografia, características, padrão, situação e serviços públicos, condições de aproveitamento e analisando o valor de mercado da região além de consultas realizadas para comparação; avalio o imóvel quanto aos valores de comercialização imobiliária, para pagamento a vista, o que segue abaixo:

ÁREA TOTAL: R\$ 910.000,00 (novecentos e dez mil reais).

Valor válido para a data da presente avaliação – fevereiro/2024

Sérgio Vieira – Corretor de Imóveis – CRECI/SP n. 75.691-F
Rua Dr. Arthur Falcone, nº. 61, Centro, Presidente Bernardes-SP – Tel.: (18) 99755-2237
e-mail: sergiovieiracorreitor@hotmail.com



7. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

- 7.1.** O Avaliador, não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação;
- 7.2.** O Avaliador, não têm nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo de Avaliação;
- 7.3.** No melhor conhecimento e crédito do Avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas, em dados, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- 7.4.** Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente Laudo de Avaliação, que é composto por 06 (seis) folhas, todas numeradas e devidamente rubricadas;

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **SÉRGIO JÚNIOR VIEIRA**, Corretor de Imóveis devidamente inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº. 75.691-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Presidente Bernardes-SP., 09 de fevereiro de 2.024.

Atenciosamente,



SÉRGIO JÚNIOR VIEIRA
Corretor de Imóveis
CRECI/SP nº. 75.691-F

ANEXOS:

1. Croqui de localização do imóvel avaliando.
2. Descrição fotográfica do imóvel avaliando.

ANEXO 1 Croqui de localização do imóvel avaliando:

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM ESTUDO (GOOGLE EARTH)



Sérgio Vieira – Corretor de Imóveis – CRECI/SP n. 75.691-F
Rua Dr. Arthur Falcone, nº. 61, Centro, Presidente Bernardes-SP – Tel.: (18) 99755-2237
e-mail: sergiovieiracorreitor@hotmail.com

(Handwritten signature)

ANEXO 2
Descrição fotográfica do imóvel avaliando:

Foto 1



Foto 2



Sérgio Vieira - Corretor de Imóveis - CRECI/SP n. 75.691-F
Rua Dr. Arthur Falcone, nº. 61, Centro, Presidente Bernardes-SP - Tel.: (18) 99755-2237
e-mail: sergiovieiracorretor@hotmail.com

9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVIDE HENRIQUE VIANNA DE FREITAS** e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em **23/08/2024** às **19:20**, sob o número **WPSB24700066889**. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo **0000429-80.2022.8.26.0080** e código **930456MYEX**.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **DAVIDE HENRIQUE VIANNA DE FREITAS** e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em **23/08/2024** às **19:20**, sob o número **WPSB24700066889**. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo **0000429-80.2022.8.26.0080** e código **930456MYEX**.

