

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

À Pedido das pessoas interessadas, Douglas dos Santos Bernardes, brasileiro, advogado OAB/SP nº 328.548 e inscrito no CPF/MF sob nº 283.290.568-48, e, Douglas Benevenuto da Silva, brasileiro, advogado OAB/SP nº 326.177 e inscrito no CPF/MF sob nº 281.653.338-79, residentes e domiciliados na cidade de Araras/SP, com endereço comercial a Rua Floriano Peixoto, 516, centro -CEP: 13600-200, venho fazer a Avaliação para possível venda do imóvel.

Conclusões Resumidas

Valor De Venda

O valor de mercado referente ao imóvel urbano da matrícula nº 48881 denominado “Um terreno”, com benfeitoria e construção, caracterizado pelo lote n.º 05 (cinco), da quadra B, situado nesta cidade; comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com frente para a Rua 01, no loteamento denominado Jardim das Araras I, com a área total de 250,00 metros quadrados, medindo, integralmente, na frente e nos fundos, dez metros (10,00), e, dos lados vinte e cinco metros (25,00), confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o lote n.º 06, do lado esquerdo, com o lote n.º 04, e, nos fundos com o Jardim Campestre. No lote foi construído um prédio próprio para residência com área total construída de 152,63, conforme planta aprovada na Prefeitura Municipal de Araras/SP sobre a inscrição cadastral 12.5.14.78.005.000, com frente para a Rua Aristeu Franzini o qual recebeu o número 140, o imóvel contém:

- Área construída de 152,63 metros quadrados;
- 3 (três) dormitórios, sendo uma suíte;
- Sala de estar;
- Sala de jantar;
- Jardim de inverno;
- Cozinha;
- 1 Banheiro social;
- Lavanderia coberta;

- 2 entradas de garagens com dois portões basculantes, sendo uma coberta para 2 automóveis e outras 2 vagas descoberta;

O imóvel é delimitado por um polígono regular, com as divisas bem definidas, imóvel em frente à Rua Aristeu Franzini nº 140, Jardim Araras I. O referido imóvel contém em seu interior fino acabamento, porcelanato, portas e janelas em perfeito estado e com material de qualidade, pintura, sem sinais de infiltração, imóvel com pouco mais de 5 anos de construção.

A pesquisa de imóvel levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou na região de Araras, Estado de São Paulo. Foram feitas pesquisa de mercado em relação a avaliação, passo minhas considerações e ressaltando que, o imóvel em questão fica no Bairro Jardim Araras I, que segue:

- a) Valor do lote, sem construção considere o valor de **R\$ 460,00 m²** (quatrocentos e sessenta reais o metro quadrado), o que totaliza **R\$ 115.000,00** (cento e quinze mil reais), respectivamente, sendo como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário;
- b) O valor da construção, considere o valor de **R\$ 2.850,00 m²** (dois mil e oitocentos e cinquenta o metro quadrado), o que totaliza **R\$ 434.995,50** (quatrocentos e trinta e quatro mil novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta centavos).

Considerações Preliminares

Tem por objeto o presente laudo sugerir o valor de venda do imóvel Urbano denominado "Imóvel Residencial" situado no município de Araras/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal de Araras nº 12.5.14.78.005.000 com área total de 250,00 m² de terreno, sendo 152,63 m² de construção conforme as características relatadas no decorrer deste trabalho.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização geoeconômica do imóvel avaliado.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região conforme anexo folha 7 desta avaliação.

c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.

Vistoria e caracterização do imóvel

Nas vistorias e diligências datadas de 21/07/2023 visando caracterizar o imóvel objeto desta avaliação, nos baseamos em loco e em documentações fornecidas pelo contratante, onde pudemos apurar os seguintes pontos relevantes a seguir descritos:

Localização e roteiro de acesso do imóvel avaliado: O mesmo situa-se na Zona Urbana região Leste pertencente aos limites do município de Araras, Estado de São Paulo, Jardim Araras I nas Coordenadas UTM Latitude -22.3585589"S e Longitude -47.3580734"O.

Conclusões

Valor de venda:

Conforme levantamento, tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área, construção, acabamento, peças e afins, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro e acesso, avalio quanto ao valor de mercado referente ao imóvel urbano objeto da matrícula no Oficial de Registro de Imóveis de Araras-SP sob a **Matrícula nº 48881**, é de:

Cálculo realizado por M²
Lote 250,00 m² e área construída de 152,63 m²
Valor de mercado do terreno: R\$ 460,00 o m²
Valor de mercado da construção: R\$ 2.850,00 m²
Valor de venda R\$ 549.995,50

Araras, 24 de julho de 2023.

Atenciosas Saudações;



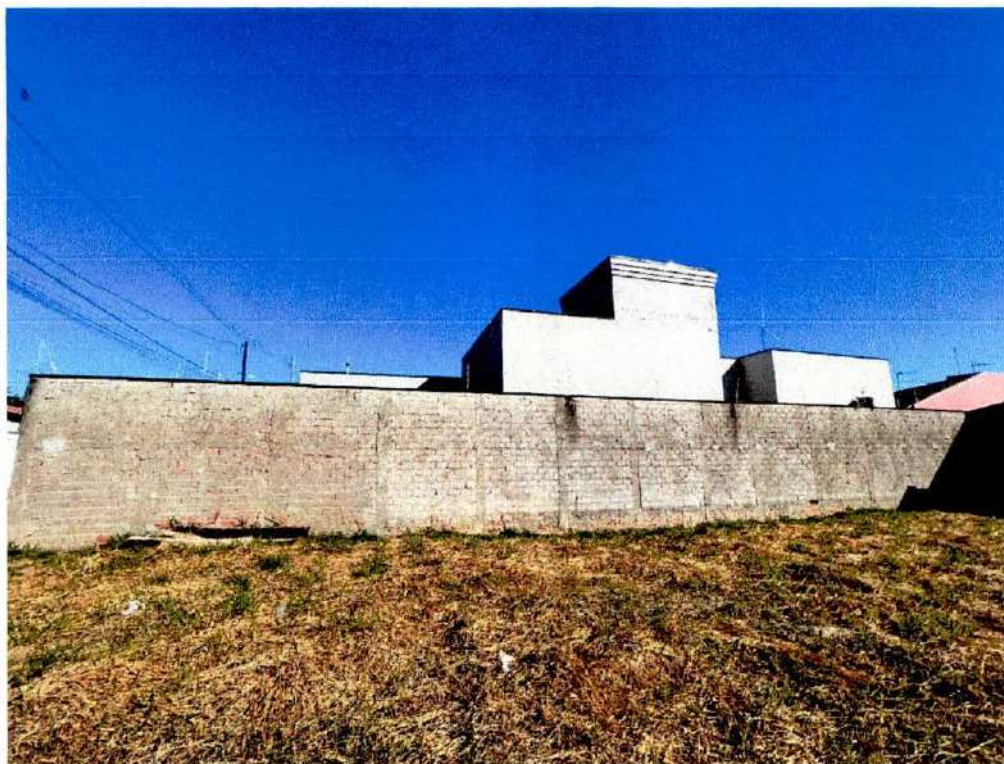
Edson Zancheta Corretor de Imóveis
CRECI: 33258f
CPF nº 002.044.928-31
E-mail: edsonzancheta@gmail.com
Rua: Professor Oscar Alves Janeiro nº 93, Araras-SP

FOTOS DO IMÓVEL

FACHADA DO IMÓVEL



VISTA LATERAL DO IMÓVEL



ANÚNCIOS DE IMOVEIS SEMELHANTES NO MESMO BAIRRO E REGIÃO



Imóveis Disponíveis, Venda, Casa, Araras 1

Imóveis: 1 | Página: 1 de 1



1274

Casa para Venda em Araras, ARARAS 1

R\$ 550.000,00

3 Dormitórios 2 Banheiros 2 Vagas

1 Suíte 188,00 m² Construído

ENVIAR MENSAGEM

CONVER



Araras, Jardim Campestre

Casa para Venda, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 vagas, área construída 189,80 m²



823

R\$ 450.000,00

189,80 m² Construído 250,00 m² Terreno

Cômodos

✓ Área de Serviço ✓ Cozinha

Proximidades

✓ Bares e Restaurantes



EZ

TERRENO
JARDIM ARARAS I

Q Cidade:Araras/SP ✖ Área total: 250 metros quadrados

R\$ 115 Mil



Edson Zancheta
Corretor de Imóveis, CRECI 13053-1
Contato (19) 99628-7024



Imóvel à venda Jardim Araras I

R. Luiz Irineu Bettin, 100

• 2 dormitórios, sendo uma suíte

• Sala de estar e jantar

• Wc social

• Lavanderia

• Garagem para 2 automóveis

• Quintal

Valor R\$480 mil

contato:

(19) 3544-3347

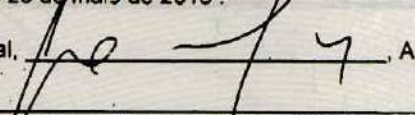
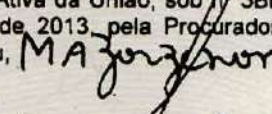
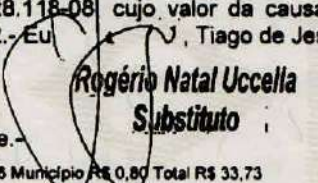
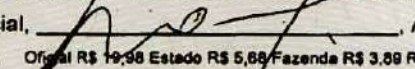
(19) 99628-2696

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO

CNPJ: 51.325.058/0001-46

Matrícula nº 48.881 - Página 1 de 2

Ficha 001.-

MATRÍCULA Nº 48881	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAS - SP
FOLHAS Nº 281	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
Araras, 01 de Agosto de 2013	
IMÓVEL - Um terreno, sem benfeitorias, nem construções, caracterizado pelo lote nº 05 (cinco), da quadra B, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com frente para a Rua 01, no loteamento denominado Jardim das Araras I, com a área total de 250,00 metros quadrados, medindo, integralmente, na frente e nos fundos, dez metros (10,00), e, dos lados vinte e cinco metros (25,00), confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o lote nº 06, do lado esquerdo, com o lote nº 04, e, nos fundos com o Jardim Campestre.-	
PROPRIETÁRIA - MELCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 10.546.154/0001-37, com sede nesta cidade, na Avenida Loreto, s/nº, Bairro Loreto.-	
Registro Anterior - Registro nº 05, da Matrícula nº 38918, do Livro 2, de Registro Geral, desta Serventia, em data de 29 de maio de 2013.-	
O Oficial,  , Antonio Roberto de Souza Valle.-	
R.01-M.48.881 - VENDA E COMPRA.- Araras, 01 de Agosto de 2013.- Transmitente - MELCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada.- Adquirente - JOSE JOSINO DE SANTANA, motorista, portador do RG/SSP/SP nº 12.800.891 e do CPF nº 017.421.958-06, casado no regime da comunhão parcial de bens, depois da Lei 6.515/77, com BENEDITA MARIA DE JESUS SANTANA, do lar, portadora do RG/SSP/SP nº 25.751.953-1 e do CPF nº 027.728.118-08, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Hugo de Campos Martins, nº 658, Jardim José Ometto II.- Título - Venda e Compra.- Forma do Título - Escritura Pública, lavrada em 25/07/2013, no 1.º Tabelionato local, no Livro nº 724, páginas 185/188, prenotada sob nº 74353, em 30/07/2013.- Valor - R\$ 83.425,00 (oitenta e três mil, quatrocentos e vinte e cinco reais).- Condições - No ato da escritura, foram apresentados pela empresa vendedora, na forma em que se encontrava representada, a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros, sob nº 000692013-21040154, emitida em 19 de junho de 2013, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob nº 3BEE.0737.E945.DE8E, emitida via internet às 19:10:19 horas do dia 08 de fevereiro de 2013, pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.- Eu,  , Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-	
O Oficial,  , Antonio Roberto de Souza Valle.-	
Oficial R\$ 581,59 Estado R\$ 165,30 Ipeesp R\$ 122,44 Reg. Civil R\$ 30,61 Trib. Justiça R\$ 30,61 Total R\$ 930,55	
Av.02-M.48.881 - AJUIZAMENTO DE AÇÃO.- Araras, 03 de maio de 2022.- Conforme certidão expedida em 31/03/2022, pelo Chefe de Seção Judiciária do Cartório da 2ª Vara Cível local, acompanhada por requerimento, foi distribuída, no dia 17/04/2020 e admitida em julgo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 0000044-70.2021.8.26.0038, entre partes:- exequentes :- 01) DOUGLAS BENEVENUTO DA SILVA, CPF nº 281.653.338-79; e, 02) DOUGLAS DOS SANTOS BERNARDES, CPF nº 283.290.568-48, e, executada :- BENEDITA MARIA DE JESUS SANTANA, CPF nº 027.728.118-08 cujo valor da causa é R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).- Prenotação nº 127189, de 25/04/2022.- Eu,  , Rogério Natal Uccella, Tiago de Jesus Miranda, escrevente que digitei e subscrevi.-	
SELO DIGITAL nº 120550331000000542721223	
O Oficial,  , Antônio Roberto de Souza Valle.-	
Oficial R\$ 19,98 Estado R\$ 5,68 Fazenda R\$ 3,89 Reg. Civil R\$ 1,05 T.J. R\$ 1,37 M.P. R\$ 0,96 Município R\$ 0,80 Total R\$ 33,73	

(continua no verso)

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta cópia tem valor de certidão, conforme faculta o §1º, do artigo 19, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, expressando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES, até o dia útil imediatamente anterior à presente data.- Serve a presente como certidão VINTENARIA no caso da abertura da matrícula ou registro anterior ter sido feito há mais de 20 anos (Prov. 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 11/11/1991, que alterou o item 47 do cap. XX das Normas de Serviço da mesma Corregedoria).- **CERTIFICO** finalmente que, o último ato praticado na matrícula nº 48.881 é o constante da averbação nº 02.- O referido é verdade e da fé.- Araras, 08 de maio de 2022.-



Verifique a procedência desta certidão em <https://selodigital.tjsp.jus.br/> Leia o QR Code impresso ou consulte o número do Selo Digital abaixo:-
1205503C3000000054272322F

Rogério Natal Uccella - Substituto

Servente R\$ 38,17 Estado R\$ 10,85 Fazenda R\$ 7,43 Reg. Civil R\$ 2,01 T.J. R\$ 2,62 MP. R\$ 1,83 ISS. R\$ 1,53 Total R\$ 64,44

Processo	Interessado	Área Aprovada	Objetivo	Planta Aprovada	Obra Concluída	Certidão Habite-se ou Aceite	Área Concluída
12866/2016	JOSE JOSINO DE SANTANA	152,63	CONSTRUCAO DE UM PREDIO PROPRIO PARA RESIDENCIA	23/01/2017			0,00

Nome	Data	Protocolo	Tipo
Certidão de Conclusão de Obra			
Habite-se/Aceite Expedição			
Certidão Construção			
Certidão Demolição			



Município de Araras
Secretaria Municipal da Fazenda

Coordenadoria Tributação e Controle

CNPJ: 44.215.846/0001-14

Rua Pedro Álvares Cabral, 83 - CENTRO - FONE: (19) 3547-3030

CEP: 13600-790 - ARARAS - SP

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

Referência Cadastral

12.5.14.78.005.000

Nome do Proprietário

JOSE JOSINO DE SANTANA

RG: 12.800.891 CPF: 01742195806

Descrição do Imóvel

ARISTEU FRANZINI 0, JARDIM DAS ARARAS I

Araras / SP , QUADRA 0B - lote 005 CEP: 13600000 CÓDIGO: 60830

Certificamos para os devidos fins que para o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do exercício de 2021, referente ao imóvel acima identificado, foram considerados os seguintes valores:

Valor Venal do Terreno(250,00 mts)	R\$98.541,00
Valor Venal do Contrução(0,00 mts)	R\$0,00
Valor Venal do Imóvel	R\$98.541,00
Valor de Mercado Para Recolhimento de I.T.B.I :	R\$98.541,00
(Lei Complementar N°22/2012)	

A aceitação desta Certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço

<http://www.araras.sp.gov.br>

- Certidão emitida em 10/04/2021 16:13
- Código de Controle da Certidão: 3779119c
- Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.