



Laudo de Avaliação

Imobiliária

Laudo de Avaliação Requerido pela Sr. Pedro Ribeiro Sobrinho, brasileiro, portador do RG nº 15.806.995-X e do CPF nº 046.240.758-62, residente e domiciliado na Rua Luiz Ferrari nº 125 – Pq. das Nações – Bauru/SP.

O imóvel avaliado encontra-se localizado na: Rua Pitanga nº 202 - Jd.Ypê IV - Mogi Guaçu/SP (CEP 13846-110), construído sob o lote '40' da Quadra 'C', cadastrado na Prefeitura Municipal desta Comarca sob o NO-21-11-14-040-000; registrado no Cartório de Registro de Imóveis Local sob a matrícula nº 26.272.

O imóvel foi vistoriado no dia 26 de Setembro de 2024.

O imóvel vistoriado é residencial, a área construída é de alvenaria, a casa contém: 3 dormitórios, sala, cozinha, 3 banheiros, garagem e área na parte dos fundos.

A casa é de um padrão popular (simples), foi observado pelo corretor de imóveis, que a casa falta bastante acabamento para terminar, este imóvel que está sendo avaliado faz parte de um conjunto de casas construídas pela empresa PROGUAÇU, neste conjunto de casas construídas pela PROGUAÇU não existe madeiramento, a laje é inclinada e as telhas são colocadas sobre a laje. O bairro não tem uma boa aceitação por parte dos compradores, pelo motivo de uma parte do imóvel, a laje ser diferente (inclinada), e o bairro também já teve problemas com enchentes, quando chove muito forte.

A documentação do imóvel não está totalmente regularizada.

Valor avaliado nesta data para venda é de R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Mil Reais) à R\$ 220.000,00 (Duzentos e Vinte Mil Reais).

Colocamos a sua inteira disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se fizer necessário.

Mogi Guaçu, 30 de Setembro de 2024.


BENEDITO MARQUES / CRECI nº 95.308-F
RG nº 15.430.630-7 / CPF nº 046.090.418-39

Imobiliária Ypê
CRECI 95 308

Imobiliária Ypê CRECI 95.308-F - Av. Bandeirantes nº 2255 - Jd. Ypê II
Mogi Guaçu/SP Fone:(19) 3569-8890 / (19) 9 9764.7919

pág. 1/1

Laudo de Avaliação para Venda de Imóvel

A pedido do Sr. Pedro Ribeiro Sobrinho, brasileiro, portador do RG nº 15.806.995-X e do CPF nº 046.240.758-62, residente e domiciliado na Rua Luiz Ferrari nº 125 – Pq. das Nações – Bauru/SP, consta laudo de avaliação:

O imóvel encontra-se localizado na: Rua Pitanga nº 202 - Jd.Ypê IV - Mogi Guaçu/SP (CEP 13846-110). A avaliação do imóvel foi feita no dia 26 de Setembro de 2024, acompanhado de Oficial de Justiça:

Prefeitura desta Comarca: sob o NO-21-11-14-040-000

Registro de Imóveis Local sob a matrícula nº 26.272

PROGUAÇU, Lote '40' da Quadra 'C'

O imóvel é residencial feito pela **PROGUAÇU**, original com: dois dormitórios, sala e cozinha conjugado e banheiro.

A construção é popular simples de alvenaria, e está semi-acabado, observando que a laje é inclinada e não possui reboco em um dos dormitórios; feito um aumento de laje normal (laje reta), sendo: uma cozinha e um dormitório com suíte **sem terminar**, garagem com coberta com telha brasilit.

O bairro tem problemas de inundação toda vez que chove forte, onde há uma desvalorização do imóvel (local onde se encontra o imóvel).

Imóvel não está regularizado.

Valor estimado atual do imóvel, por estar sem terminar é de **aproximadamente R\$ 190.000,00 (Cento e Noventa Mil Reais)**.

Colocamos a sua inteira disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se fizer necessário.

Mogi Guaçu, 01 de Outubro de 2024.

A handwritten signature in blue ink that reads "Eliane Maldonado Ghetti".

Eliane Maldonado Ghetti / CRECI nº 62.413-F

RG nº 16.130.412-6 / CPF nº 047.398.968-93

Opinão de Valor de mercado para imóvel



Imóvel residencial: **Rua Pitanga, 202, Jardim Ipê IV, Mogi Guaçu -SP**
 Corretor de Imóveis: **Silvio Cesar do Carmo – Creci 152.144 / CNAI 30.497**
 Data da avaliação: **30 de setembro de 2.024**

Sumário	Página
Solicitante	2
Finalidade do Parecer	2
Competência	2
Identificação e características do imóvel avaliando	2
Descrição da Vistoria	3
Encerramento	3

Solicitante

Pedro Ribeiro Sobrinho, RG 15.806.995-X, CPF 046.240.758-62

Finalidade do Parecer

Este parecer técnico tem por finalidade apresentar pelo método de comparativo de dados, apresentar o valor de mercado para o imóvel em análise. Imóvel residencial situado à Rua Pitanga, 202, Jardim Ipê IV, Mogi Guaçu, SP. Imóvel descrito na matrícula nr. 26.272 do Cartório de Registro de Mogi Guaçu. Inscrição na Prefeitura: NO-21.11.14.040-000.

Da Competência

Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3º. da Lei 6.530 de 1978, que ora reproduzo: "Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária."

Identificação e características do imóvel avaliando

Área do terreno: 200 metros

Visita in-loco ao imóvel, no dia 27 de setembro de 2024.

A residência não consta averbada na matrícula do imóvel.

Imóvel é disposto com 2 quartos, 1 banheiros, sala, cozinha interna e externa. 1 quarto, 1 banheiro, cozinha externa nos fundos do terreno; ampla área coberta também nos fundos; Garagem coberta na frente. Originalmente construída como residência popular pela PROGUAÇU Empresa de Desenvolvimento de Habitação de Mogi Guaçu;

Descrição da Vistoria

Trata-se de uma casa popular que dispõe de laje inclinada em sua construção original. Imóvel recebeu melhorias (substituição de piso cerâmico) e ampliações como construção de novos quartos (02); Alguns itens estão inacabados (suíte) e também quarto sem reboco na laje; No fundo da casa também foi edificado uma cozinha adicional. Tem garagem coberta e portão deslizante com portal social embutido.

Embora recursos financeiros foram investidos no imóvel, para efeito de avaliação de valor de mercado alguns fatores são bastante significativos para o imóvel em análise.

Destaco que a localização da rua já sofreu no passado com inundações quando chuvas fortes atingia o bairro, o que embora atualmente, após obras de escoamento, o impacto seja menor, ainda gera forte resistência por interessados em imóveis nesta localização; Assim, mesmo próximo de outros bairros com melhor encaixe em negociações imobiliárias, imóveis neste local não usufruem da mesma condição. Padrão de acabamento simples.

Posição em relação a rua: levemente acima do nível da rua;

Encerramento

Com base em pesquisa de imóveis e características próprias do imóvel avaliando e sua localização, contendo elementos e características comparáveis 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 que o Valor de Mercado do imóvel objeto de avaliação é de: **R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais).**

Admite-se uma variação de até 5% (cinco por cento) do valores acima apresentados, para mais ou para menos, devido a margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada.

Mogi Guaçu, SP, 30 de setembro de 2024



Silvio Cesar do Carmo

Corretor de Imóveis – Creci 152.144-F / Cnai 30.497