

IRAN SILVA MORAIS

Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373

iranmoraes@creci.org.br

Contato: +55 11 9-7432-7283

Avaliação de Imóveis

Atendimento ao Processo nº 1004827-39.2021.8.26.0604

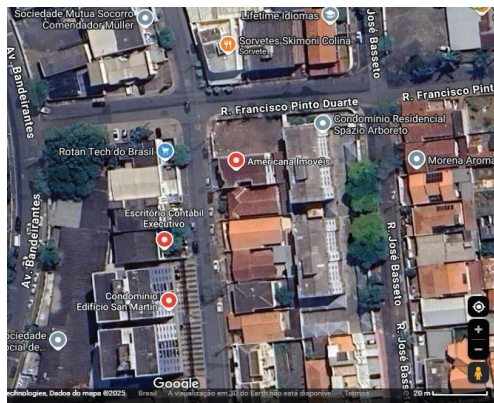
Imóvel Salão Comercial na R: Tarquinio Benencasse, nº 99

Vila Santo Angelo - Americana - SP.

A avaliação imobiliária tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel. **Imóvel descrito na matrícula nº 13.374 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana.**

Imóvel com área construída de 494,88m² e área total de 318m², sendo salão comercial composto de 3 pavimentos (térreo, mezanino e superior), conforme dados extraídos da referida matrícula. Imóvel devidamente registrado na Prefeitura contribuinte nº 003.0036.0083;

Foto da fachada e aérea do referido imóvel



Realizada análise das informações do imóvel qualificado acima, verifiquei imóveis semelhantes na mesma região e considerando o valor do m² da região e o valor de venda. Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", Resolução COFECI 1066/2007, em acordo com a ABNT NBR 14.653-1 e Art. 3º da Lei nº 6.530/78.

Média do m² na região = R\$3.191,80

Valor Final Homogeneizado: R\$1.575.000,00

Conforme decisão fls.150 do processo em epigrafe foi deferido penhora da parte ideal (50%) do imóvel, sendo o valor de R\$787.500,00

Iran da Silva Moraes

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 181.100-F

Avaliador de Imóveis - CNAI/COFECI nº 40.373

Office: Av. Paulista, nº 2.202 conjunto 61 A - Ed. Avenida Paulista
Cep: 01310-300 - São Paulo - SP

Avaliação Imobiliária para Venda

<i>Processo</i>	1004827-39.2021.8.26.0604 - 2ª Vara Cível Foro de Sumaré
<i>Localização do IA</i>	Rua Tarquinio Benencase nº 99 - Vila Santo Ângelo - Americana CEP: 13.478-120
<i>Registro Matrícula</i> <i>Registro Contribuinte</i>	13.374 - Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Americana 003-0036-0083 – Prefeitura Municipal de Americana
<i>Descrição</i>	PARTE IDEAL de 50%, do imóvel desta matrícula (13.374) conforme menção na AV.15 neste lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob número 9, da QUADRA “F”, situado no loteamento “VILA SANTO ANGELO”, em Americana, medindo 12,00 metros de frente para a Rua 2; 12,00 metros na linha dos fundos, confrontando com quem de direito; 27,00 metros de um lado, confrontando com o lote nº 8; e 26,00 metros de outro lado, confrontando com o lote nº 10, compreendendo a área de 318,00m². Conforme Av.04/Av.11 a Rua 2 atualmente denomina-se Rua Tarquínio Benencase e composto um salão comercial com 3 pavimentos (térreo, mezanino e superior), com área construída de 494,88 m², que recebeu o nº 99.
<i>Fundamentação</i>	Pesquisas: Órgãos públicos, consultas georeferenciais, mapas digitais, subsidiando preliminarmente, o valor de mercado para o IA (Imóvel Avaliando) . Adotou-se o “ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ”, Resolução COFECI 1066/2007, Artigo 3º da Lei 6.530/78 e conciliado com Termos da ABNT NBR 14.653.

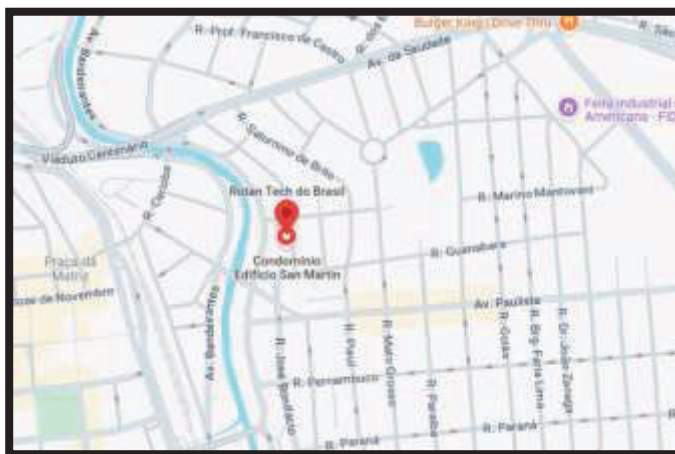
Conclusão

Considerando imóveis semelhantes e sua localização, área construída e condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade e tipo do terreno, nesta data, concluo que imóvel descrito foi avaliado em :

R\$ 780.000,00 (Setecentos e Oitenta e Mil Reais)

Relatório Fotográfico do IA

FOTO DA FACHADA E MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



São Paulo, 11/03/2025.

Marcor M

Marcos Nogueira

058.686.218-83

Signatário



Avaliação Imobiliária para Venda

Corretor Mário Santos - Creci 211536

Apresento nesta, em atendimento ao processo 1004827-39.2021.8.26.0604 da 2ª Vara Cível do Foro de Sumaré, avaliação imobiliária para **VENDA DA PARTE IDEAL DE 50,00% (cinquenta por cento) do imóvel UM PRÉDIO COMERCIAL E SEU TERRENO** situado à RUA TARQUÍNIO BENENCASSE, nº 99, Bairro Jardim Santana, Cidade de Americana - SP, CEP 13478-120; portanto considerando:

Matrícula: 13.374 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana - SP

Contribuinte nº: 003-0036-0083 Prefeitura Municipal de Americana

Imóvel Avaliando

UM PRÉDIO COMERCIAL E SEU TERRENO situado à RUA TARQUÍNIO BENENCASSE, nº 99, Bairro Jardim Santana, Cidade de Americana; Prédio composto de 3 pavimentos sendo térreo, mezanino e superior, com a área construída de 494,88 m² e seu terreno medindo 12,00m de frente; 12,00m na linha dos fundos, 27,00m de um lado e 26,00m de outro lado, compreendendo a área de 318,00 m².

Fundamentação

Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", conforme a Resolução COFECI 1066/2007, Artigo 3º da Lei 6.530/78 e conciliado com os Termos da ABNT 14.653. A obtenção dos dados sobre o imóvel avaliando é feita através de Pesquisas e Análises em órgãos públicos, consultas georeferenciais, mapas digitais com raio aproximado de 100mts, subsidiando preliminarmente, o valor de mercado para o IA (Imóvel Avaliando).

Conclusão

Nesta data concluo que o imóvel descrito foi avaliado para VENDA considerando os imóveis referenciais pela sua localização, área de terreno, área construída e condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade e tipo do prédio, obtendo o valor abaixo:

R\$808.000,00 (Oitocentos e oito mil reais)

Relatório fotográfico do imóvel avaliando



Vista da fachada do prédio

Observação: Ressalto que o valor avaliado poderá sofrer flutuação de 10%, positivo ou negativo, a título de Demanda X Procura, Regularização Notarial e Registral, de imóveis com características semelhantes e valores correntes das transações no mercado imobiliário.

Encerramento: Atesto que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios:

- Não possuo nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida nesta Avaliação, nem tampouco interesse presente ou futuro nos bens objeto desta avaliação;
- As análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Sem mais, coloco-me ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 15 de Março de 2025.

Mario da Silva Santos Filho

Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECI SP 211536 F