

PARECER OPINATIVO

AVALIAÇÃO COM PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

SENHORES: Conforme solicitação apresento parecer OPINATIVO (LEI nº 6.530 COFECI), do valor de mercado do imóvel abaixo descrito:

REQUERENTE: . **SILVIA BISSACOT DE MELLO**, brasileira, maior, portadora do RG: **6.936.258-SSP/SP**, CPF sob. Nº: **931.600.898-00**–SSP/SP

FINALIDADE:

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

IMÓVEL:

"IMÓVEL: **UM PREDIO** e seu terreno, situados a Avenida Santana sob nº 653, na quádra formada pelas ruas Cel. Fonseca, General Telles e Djalma Dutra, no distrito, município e comarca de Botucatu, 1ª circunscrição, medindo 17,30m de frente, igual medida nos fundos, por 35m da frente aos fundos, de ambos os lados, medidas essas aproximadas, confrontando de um lado com Afonso Nogueira Rodrigues, de outro lado, com Carlos Antonio Conceição Domingues e, nos fundos com Manoel Martins Seabra. Ultimo registro R21/14.677, em 03 de agosto de 2020. Imóvel matriculado sob o nº 14.677, ficha 1, º Ofício de Registro de Imóveis de Botucatu.

Tomando-se por base os dados acima descritos e as informações prévias, estas levantadas através de documentação do imóvel e estudo do mercado, e tendo em vista que, o IMÓVEL se encontra na área urbana, dispondo de ampla infraestrutura, avalia-se de forma opinativa e levando em consideração, somente, o valor de mercado do metro quadrado da região onde se encontra o bem imóvel antes descrito, quanto ao valor de comercialização estaria na faixa de:

AVALIADO PARA COMERCIALIZAÇÃO

Considerando localização e condições do mercado e de oferta, avalia-se que o referido imóvel acima descrito, na presente data, encontra-se em valor de **R\$ 1.600.000,00 (UM MILHÃO E SEISCENTOS MIL DE REAIS)**. E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Samuel Rodrigues, CPF: 187.033.858-84, Corretor de Imóveis e Avaliador de Imóveis, inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 133365-F, representando a empresa Proserv Negócios Imobiliários CNPJ: 20.645.296/0001-02, CRECI: 044839-j, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78

Botucatu, 26 de agosto de 2024.

Documento assinado digitalmente

gov.br

SAMUEL RODRIGUES

Data: 26/07/2024 00:17:40-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

INTERESSADO:

ROBERTO NIBI

DATA DA VISTORIA:

25/07/2024

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Prédio Avenida Santana,653, Centro, Botucatu-SP.

Identificação da Prefeitura – 03.0100.0012.

ÁREA ESTIMADA DO IMÓVEL:

Área do terreno 605,00 m²

Área construída aproximada 250,00 m²

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Prédio construído em área comercial, região de fácil acesso, terreno topografia plana, acabamento simples, falta manutenção, próximo de supermercados, escola, comércios em geral, etc ...

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

Em se tratando de imóvel urbano, temos que levar em consideração, área do terreno, o logradouro, zoneamento da prefeitura local, acessibilidade, topografia, e benfeitorias feitas na propriedade.

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R\$ 2.000,00 (dois mil reais) o metro quadrado da área do terreno.

R\$ 1.500,00 (mil quinhentos reais) o metro quadrado da construção.

Totalizando o valor de R\$1.585.000,00 (um milhão quinhentos e oitenta e cinco mil reais)

FOTO FACHADA.

João Carlos Padovani
Garcia & Padovani Imóveis
CRECI 129.270-F
14 9 9744 4929



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Fundado na NBR 14653-2 da ABNT, o objetivo de dos dados levantados é a obtenção de uma amostra para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel está engajado constituindo assim como base do processo de avaliação.

Vale ressaltar, que os valores fixados no presente **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO**, é provisório e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar que, atualmente, encontramos retração no mercado imobiliário, conseqüentemente, os preços tendem a sofrer oscilação.

Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário e subscrevemo-nos mui,

Botucatu, 25 de julho de 2024.

Atenciosamente.

Corretor responsável:

JOÃO CARLOS PADOVAN
CRECI Nº 129.270-F

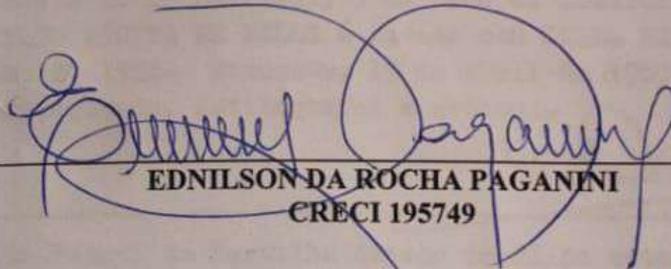
João Carlos Padovan
Garcia & Padovan Imóveis
CRECI 129.270-F
☎ 14 9 9744 4929

PARECER TÉCNICO

Atendendo a solicitação do interessado, visitamos o Imóvel/terreno abaixo com a finalidade de fazermos a avaliação. Concluimos que, pelos parâmetros hoje praticados no mercado imobiliário de Botucatu/SP e ponderados os fatores como localização e valores praticados nessa região:

<i>Descrição</i>	<i>Avaliação para venda</i>
<p>A quem possa interessar: Finalidade do imóvel: Um prédio e um terreno -Localizada na Avenida Santana, 653, Bairro centro, Botucatu/SP. Imóvel Sob matrícula 14677, 1º cartório de registro de imóveis.</p>	<p>R\$1.816.500,00 (Um milhão e oitocentos mil e dezesseis mil e quinhentos reais).</p>
<p>Imóvel: Prédio terreno, medindo 17,30m² de frente por 35m² de fundo.</p>	<p><i>Valor para locação</i></p>

Botucatu (SP), 12 de julho de 2024.


 EDNILSON DA ROCHA PAGANINI
 CRECI 195749