



Alvelino Silagyi

Corretor de Imóveis

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Finalidade do parecer: Determinação do valor mercadológico de venda.

OBJETIVO:

Este Parecer Técnico tem por objetivo, determinar o valor de mercado para venda da casa situada na rua Sabia nº 2131, quadra **E**, do Lote sob **nº 14**, no bairro da Lagoinha, em zona urbana, hoje constituída como Condomínio recanto da lagoinha (SARELA), Ubatuba / SP, de propriedade de **LEONIDAS POSSATO**, com sede na Rua João Stanis Nº 05 apto 101, Taquaral Campinas/SP, CPF: 282.908.958-87. situado na cidade de Ubatuba, região Litorânea.

A presente avaliação está sendo realizada seguindo critérios usuais, devemos salientar que o valor do presente imóvel no final deste Laudo foi determinado pela realidade do mercado, ou seja, função da lei da oferta e da procura.

O valor atribuído é aquele pelo qual se pode vender, comprar, desincorporar, dar ou receber em pagamento, aferido pela oferta e procura na cidade de Ubatuba. —Com vocação para imóvel residencial.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel este descrito nos termos da matrícula nº **18.567** do Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de Ubatuba/SP” com o contribuinte inscrito sob o nº**10.354.032-6**.

medindo 600m² de Terreno e 294,67m² de Construção.



VISTORIA

O imóvel foi vistoriado, no dia 26/10/2022 sendo conferida a metragem da área, verificado ainda localização e as benfeitorias ao redor.

O imóvel encontra-se fechado e necessitando de reparos comparando com as demais residências



Estando o **IMÓVEL AVALIANDO** livre de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, **CONCLUIMOS** que:

Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representada nesta data a importância de **R\$ 1.275.630,00 (Um milhão duzentos e setenta e cinco mil e seiscentos e trinta reais)**.



Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando

imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% (cinco por cento) nos valores acima expressos (- 5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Pelo que foi exposto esperamos ter atendido a solicitação, continuando assim a sua inteira disposição.

Ubatuba, 29 de Outubro de 2022.

AVALIADOR

ALVELINO SILAGYI

CRECI:151788-F

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Esta Avaliação é feita com o valor de mercado para VENDA da Residência situada na rua Sabia nº 2131, Quadra E, do Lote sob nº 14, no bairro da Lagoinha, no Condomínio recanto da lagoinha (SARELA), Ubatuba / SP, de propriedade de LEONIDAS POSSATO, com sede na Rua João Stanis Nº 05 apto 101, Taquaral Campinas/SP, CPF: 282.908.958-87.

O Imóvel da matrícula nº 18.567 do Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP, e devidamente cadastrado junto a "Prefeitura Municipal de Ubatuba/SP" com o contribuinte inscrito sob o nº10.354.032-6.

Medindo 600m² de Terreno e 294,67m² de Construção como constado na matrícula.



AVALIAÇÃO: realizada com base no valor de mercado Imobiliário no município de Ubatuba/SP.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Matricula nº 18.567, se trata de um Imóvel Residencial de ótimo padrão, com total de 600m² de Terreno e 294,67m² de Construção,

VISTORIA

O imóvel foi vistoriado no dia 22/10/2022 sendo conferida a metragem da área, verificado ainda localização e as benfeitorias ao redor.

Uma terreno de 600,00.m² onde conforme a matricula em anexo, existe a referida averbação de uma construção de 294,67m².

Em visita de reconhecimento realizada conforme acima mencionado, podemos verificar que

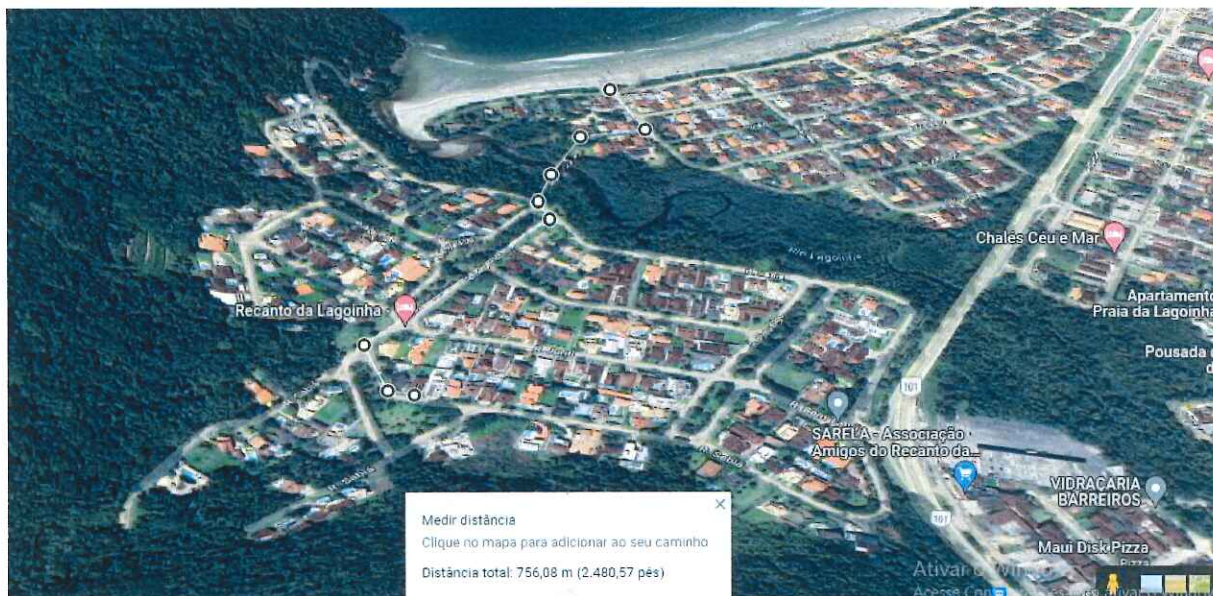
O imóvel encontra-se fechado:

Todas as ruas do entorno, são de terra batida e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico, linha de transporte coletivo urbano, escolas Estaduais e Municipais, panificadoras, lojas e escritórios de prestação de serviços, postos de gasolina bem próximos ao bairro.

CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 18567 do Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba-SP e faz em parte integrante deste Parecer; possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO/VISTA AÉREA
CONDOMÍNIO RECANTO LAGOINHA.



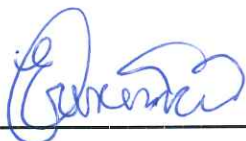
Estando o **IMÓVEL AVALIANDO** livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, **CONCLUIMOS** que:

Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, a importância de **R\$ 1.280,00 (Um milhão duzentos e oitenta mil reais)**.

Por tratar-se de uma Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

A avaliação realizada levou-se em conta a localização e as características do imóvel bem como o valor atual de mercado imobiliário do município de Ubatuba/SP.

Ubatuba, 26 de outubro de 2022.



Corretor: Elias Crescêncio.

CRECI: 220966-F

Currículo do Corretor de Imóveis emissor desta Avaliação

- Nome: ELIAS CRESCENCIO.
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 220966-F – 2º Região (São Paulo)
- Telefone: (12)99654-4923 / (12)99734-3644
- E-mail: eliascrescencio@creci.org.br

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 30/04/2021.
- Documentação imobiliária desde 2022.
- Curso Lucro Imobiliário 2022.

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Esta Avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** da Residência situada na rua Sabia nº 2131, quadra E, do Lote sob nº 14, no bairro da Lagoinha, em zona urbana, hoje constituída como Condomínio recanto da lagoinha (SARELA), Ubatuba / SP, de propriedade de **LEONIDAS POSSATO**, com sede na Rua João Stanis N° 05 apto 101, ,Taquaral Campinas/SP, CPF: 282.908.958-87.

imóvel este descrito nos termos da matrícula nº **18.567** do Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de Ubatuba/SP” com o contribuinte inscrito sob o nº **10.354.032-6**.

medindo 600m² de Terreno e 294,67m² de Construção como constado na matrícula sobre a av.6



AVALIAÇÃO: realizada com base no valor de mercado Imobiliário no município de **Ubatuba/SP**.

Matricula nº 18.567, se trata de um Imóvel Sobrado Residencial de ótimo padrão, com total de 600m² de Terreno e 294,67m² de Construção,

VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor, no dia 25/10/2022 no período da tarde sendo conferida a metragem da área, verificado ainda localização e as benfeitorias ao redor. Imóvel encontra-se fechado.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabela a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Uma terreno de 600,00.m² onde conforme a matricula em anexo, existe a referida averbação de uma construção de 294,67m².

Em visita de reconhecimento realizada conforme acima mencionado, pudemos verificar que:

O imóvel encontra-se fechado e necessitando de reparos comparando com as demais residências ao seu redor este imóvel foge um pouco ao contexto padrão,

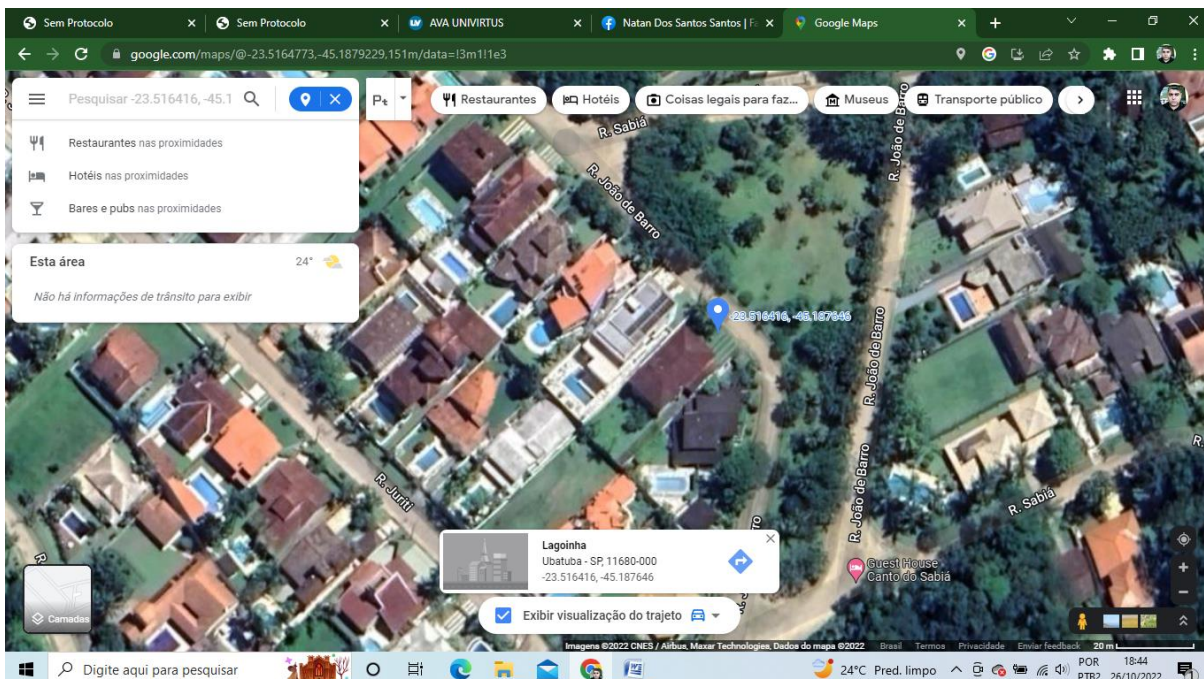
O local onde está situado o imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada como zona Urbana.

Todas as ruas do entorno, são de terra batida e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico, linha de transporte coletivo urbano, escolas Estaduais e Municipais, panificadoras, lojas e escritórios de prestação de serviços e postos de gasolina bem próximos ao bairro.

CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 18567 do Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba-SP e faz em parte integrante deste Parecer; possíveis alterações estarão contidas nas averbações nestes documentos.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO/VISTA AÉREA



Local descrito em Azul com sua latitude e longitude via google.

atlantismoveis.com.br/1737-casa-em-ubatuba-bairro-recanto-da-lagoinha.html

Página Inicial > Casa > Ubatuba > Recanto da Lagoinha > Detalhes do Imóvel

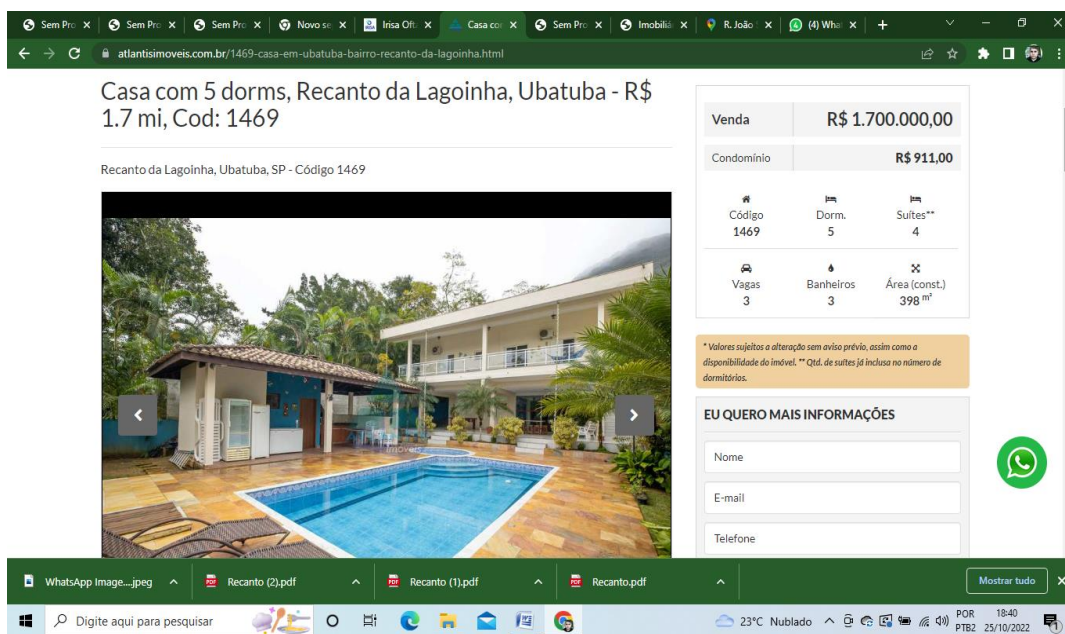
Casa com 4 dorms, Recanto da Lagoinha, Ubatuba - R\$ 1.3 mi, Cod: 1737

Recanto da Lagoinha, Ubatuba, SP - Código 1737

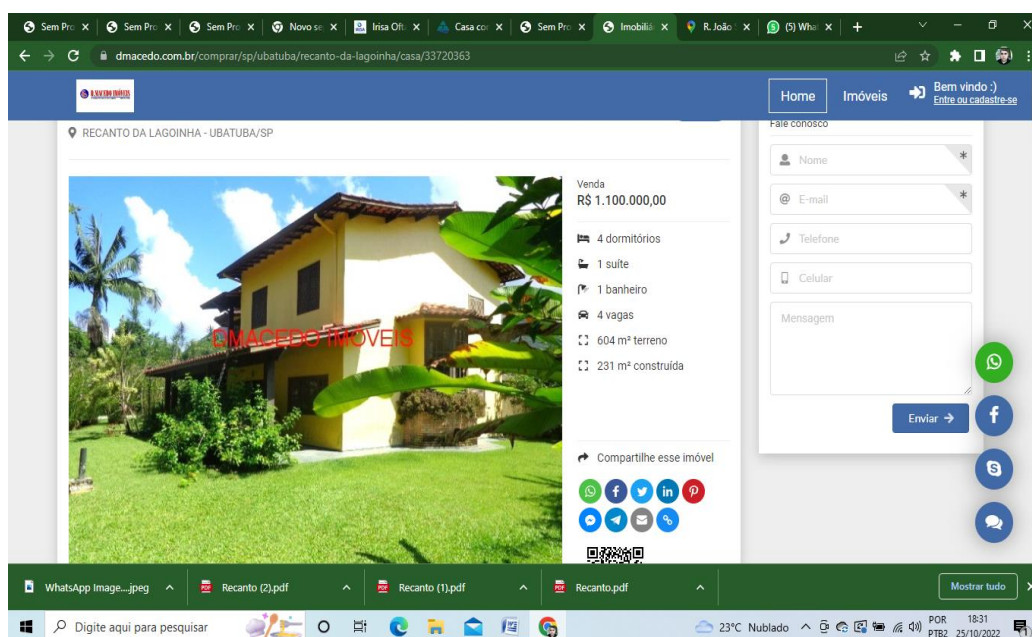
Venda	R\$ 1.300.000,00	
Temporada a partir de:	R\$ 750,00 (Diária)	
Taxa de Limpeza	R\$ 200,00	
IPTU	R\$ 4.786,00	
Condomínio	R\$ 911,00	
Código 1737	Dorm. 4	Suites** 3
Vagas 2	Banheiros 1	Área (const.) 215 m²

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Qtd. de suítes já inclusa no número de dormitórios.

Recanto (2).pdf, Recanto (1).pdf, Recanto.pdf



R - 2



R - 3

FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes a o imóvel avaliando e identificados como “R1 a R3”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico

CONCLUSÃO:

Em vistoria, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos;

Estando o **IMÓVEL AVALIANDO** livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, **CONCLUIMOS** que:

Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representada nesta data a importância de **R\$ 1.258.638,00 (Um milhão duzentos e cinquenta e oito mil seiscentos e trinta e oito reais).**

Em segunda instância, seguindo os mesmos princípios e comentários acima apresentados, **CONCLUIMOS** que:

Por tratar-se de uma Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

A avaliação realizada levou-se em conta a localização e as características do imóvel bem como o valor atual de mercado imobiliário do município de Ubatuba/SP.

Ubatuba, 25 de outubro de 2022.



Corretor: Alexandre Alves da Silva
CRECI:103859

Currículo do Corretor de Imóveis emissor desta Avaliação

- Nome: **ALEXANDRO ALVES DA SILVA**
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 103859-F – 2º Região (São Paulo)
- Telefone:(12)99779-1797
- E-mail: lecubatuba@creci.org.br

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 23/12/2010
- Perito Judicial desde 2019.
- Curso documentação Imobiliária desde 2020.