



CRECI nº 17921-J

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO

Barueri, 06 de Fevereiro de 2.023.

Ao
Sr. MARCELO TIMÓTTI LUIZ
RG. 25.984.908-X CPF/ME 152.208.038-40

REF: IMÓVEIS DA RUA "P" Constituído pelos lotes 42 da Quadra 12 objeto da matrículas 172.024, Loteamento fechado RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL, nome fantasia Cipasa **ALTAVIS**, localizado na Chácara Boa Vista Santana de Parnaíba – SP.

Prezados Senhores:

Em resposta à solicitação de V.Sa., vimos com a presente apresentar a conclusão do nosso Departamento de Avaliações, quanto ao **VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO** do imóvel referenciado.



CONCLUSÃO: Trata-se de um lote com a área de **421,60m²** em **active** medido 14,11 metros de frente para Rua "P", do lado esquerdo da rua de quem olha para imóvel mede 30,00 metros, confrontando com lote 43; do lado direito mede 30,00 metros, confrontando com o lote 41; mede 14,00 metros nos fundos onde confronta com parte do lote 21 encerrando área acima descrita, em ótima localização.



CRECI nº 17921-J

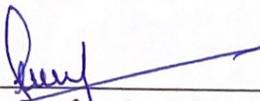
Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos; e, benefícios como clube iluminação subterrânea e outras benfeitorias que credencia a residencial tipo, categoria “AAA”; Avalia o imóvel quanto ao **VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO em:**

R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais), por metro quadrado de área correspondente a área existente ao total de **R\$ 463.730,00** (Quatrocentos e Sessenta e Três Mil Setecentos e Trinta reais).

Para melhor elucidar a presente avaliação foi verificados os diversos lotes a venda no residencial “Altavis” abrangendo varias quadras e lotes de Proprietários diversos, onde o preço varia em até \$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais) p/m², fazendo a média de tudo disponível no mercado a qual pode ser tranquilamente comprovado com anúncios e outras imobiliárias se necessário for, para que a presente avaliação seja seja justa para sua finalidade.

Portanto, avaliados os referidos imóveis para venda no valor de **R\$ 463.730,00** (Quatrocentos e Sessenta e Três Mil. Setecentos e Trinta reais).

Sem mais para o momento,



~~Orion Imóveis S/C Ltda.~~

CRECI nº 17.921-J

Resp. Marcos Alex Vieira de Almeida

CRECI nº 42.609-F



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Bem Imóvel

Conforme solicitado pelo sr. Marcelo Timótti Luiz, portador da cédula de identidade RG 25984908-x e inscrito no CPF sob o nº 152.208.038-40, comunicamos o nosso parecer técnico concernente ao valor de venda do seguinte imóvel:

Terreno residencial urbano, situado na "Rua P", constituído pelo **lote nº42, da quadra 12**, do loteamento denominado "**RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL**", tendo como fachada o nome "**Altavis**", localizado no bairro Chácara Boa Vista, distrito e município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, e sob o número de matrícula 172.024. Medindo 14,11m com raio de 715,81m, de frente para a Rua "P"; do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, mede 30,00m, confrontando com o lote nº43; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº41; fundos, mede 14m em curva com raio de 685,81m, confrontando com parte do lote nº21; encerrando a área total de 421,60m².

Terreno se encontra bem situado, com vista para as montanhas e em local bem ensolarado, topografia em acive e de fácil acesso. Não consta nenhuma alteração em sua topografia, como escavação ou qualquer outra ocorrência provocada pela ação humana, ou não, e que venha a servir de fator de depreciação.



Figura 1 Terreno residencial em acive Quadra 12, Lote 42 - Altavis



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Bem Imóvel

Conforme solicitado pelo sr. Marcelo Timótti Luiz, portador da cédula de identidade RG 25984908-x e inscrito no CPF sob o nº 152.208.038-40, comunicamos o nosso parecer técnico concernente ao valor de venda do seguinte imóvel:

Terreno residencial urbano, situado na "Rua P", constituído pelo lote nº42, da quadra 12, do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", tendo como fachada o nome "Altavis", localizado no bairro Chácara Boa Vista, distrito e município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, e sob o número de matrícula 172.024. Medindo 14,11m com raio de 715,81m, de frente para a Rua "P"; do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, mede 30,00m, confrontando com o lote nº43; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº41; fundos, mede 14m em curva com raio de 685,81m, confrontando com parte do lote nº21; encerrando a área total de 421,60m².

Terreno se encontra bem situado, com vista para as montanhas e em local bem ensolarado, topografia em aclave e de fácil acesso. Não consta nenhuma alteração em sua topografia, como escavação ou qualquer outra ocorrência provocada pela ação humana, ou não, e que venha a servir de fator de depreciação.





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Bem Imóvel

Conforme solicitado pelo sr. Marcelo Timótti Luiz, portador da cédula de identidade RG 25984908-x e inscrito no CPF sob o nº 152.208.038-40, comunicamos o nosso parecer técnico concernente ao valor de venda do seguinte imóvel:

Terreno residencial urbano, situado na "Rua P", constituído pelo **lote nº42, da quadra 12**, do loteamento denominado "**RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL**", tendo como fachada o nome "**Altavis**", localizado no bairro Chácara Boa Vista, distrito e município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, e sob o número de matrícula 172.024. Medindo 14,11m com raio de 715,81m, de frente para a Rua "P"; do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, mede 30,00m, confrontando com o lote nº43; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº41; fundos, mede 14m em curva com raio de 685,81m, confrontando com parte do lote nº21; encerrando a área total de 421,60m².

Terreno se encontra bem situado, com vista para as montanhas e em local bem ensolarado, topografia em aclave e de fácil acesso. Não consta nenhuma alteração em sua topografia, como escavação ou qualquer outra ocorrência provocada pela ação humana, ou não, e que venha a servir de fator de depreciação.



Figura 1 Terreno residencial em aclave Quadra 12, Lote 42 - Altavis

Levamos em conta alguns fatores para chegarmos no valor aproximado, como: oferta e demanda atual de mercado, metragem do terreno, localização, bem como as características gerais do imóvel, e chegamos no valor médio de venda de **R\$527.000 (quinhentos e vinte e sete reais)**.

Sem o que mais a acrescentar, eu, **Fabrizio Brandão Rodrigues**, inscrito no CRECI sob o número 203010, certifico o exposto acima.

Barueri, 10 de fevereiro de 2023.



Fabrizio B. Rodrigues

“AVALIAÇÃO”

Barueri, 08 de fevereiro de 2023.

Ào

Sr. Marcelo Timótti

Prezado Senhor:

Conforme vossa solicitação, venho apresentar avaliação, do imóvel quanto ao **VALOR DE MERCADO**:

imóvel a RUA “P” QUADRA 12 LOTE 42 – RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL, Chacara boa vista, nome fantasia Cipasa “ALTAVIS”, com a área de **421,60m²** de terreno, objeto da matrícula 172.024

Considerando a localização, os serviços públicos e residenciais, comércio ao seu redor, os imóveis a venda no mesmo perímetro, residencial de alto padrão com toda infra estrutura, rede elétrica subterrânea, clube e dentre outras s benfeitorias, e de acordo com mercado de revenda nesse momento especificamente pela área total do lote avalio o imóvel quanto ao preço de mercado, da seguinte forma: considerando o metro quadrado do terreno por R\$ 1.060,00 (hum mil e sessenta reais), totalizando para venda no valor de **R\$ 445.000,00 (Quatrocentos e quarenta e cinco mil reais) ;**

Atenciosamente,



ALEXANDRE HENRIQUE PEREIRA DE LIRA.

RG. 17.969.952-0

CRECI nº 68.313 –F

Rua Av. dos Pinheiros 820 – Aldeia da Serra
Barueri - SP,