

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Bem Imóvel

Conforme solicitado pelo Sr. Renan Magalhães Marcatto, inscrito no RG nº 49.248.798-SSP/SP, e CPF nº 395.357.078-17, comunico o meu parecer técnico concernente ao valor de mercado para o seguinte imóvel:

Terreno residencial urbano, situado na "Rua P", constituído pelo **Lote nº 05, da Quadra 11**, 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 171.959, medindo 14,00m em curva com raio de 107,00m, de frente para Rua "P"; do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, mede 35,11, confrontando com o lote nº 06; do lado direito mede 39,38m, confrontando com o lote nº 04; e, nos fundos, mede 19,35m, em dois segmentos: 8,48m em reta e 10,87m em curva, com raio de 100,00m, confrontando nestes trechos com a Área Verde 05; encerrando a área total de 611,56m².

Terreno se encontra bem situado, com vista para a área verde, pertencente ao Residencial, e em local bem ensolarado, topografia em declive 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 declive, Lote 05 Quadra 11 – 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\$ 611.560,00 (Seiscentos e onze mil, quinhentos e sessenta reais)**.

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

Barueri, 01 de Junho de 2023.

Fabrizio B. Rodrigues



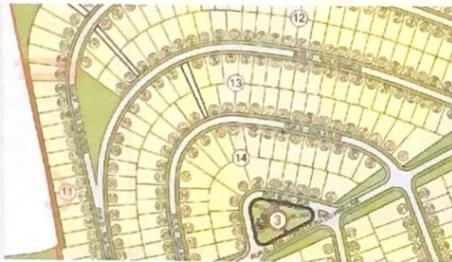
CRECI nº 17921-J

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Barueri, 31 de Maio de 2.023.

Ao
Sr. **RENAM MAGALHÃES MARCATTO.**

REF: IMÓVEIS DA RUA "F" Constituído pelo lote 05 da Quadra 11 objeto da matrícula 171.959, 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 01 (um) lote com a área de **611,56m²** lote em ótima localização.

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



CRECI nº 17921-J

credencia a residencial tipo, categoria “AAA”; Avalia o imóvel quanto ao **VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO em:**

R\$ 1.050,00 (um mil e cinquenta reais), por metro quadrado de área correspondente a área existente ao total de **R\$ 642.138,00** (Seiscentos e Quarenta e Dois Mil e Cento e Trinta e Oito 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 justa para sua finalidade.

Portanto, avaliado o referido imóvel para venda no valor R\$ 642.138,00 (Seiscentos e Quarenta e Dois Mil e Cento e Trinta e Oito 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

“AVALIAÇÃO”

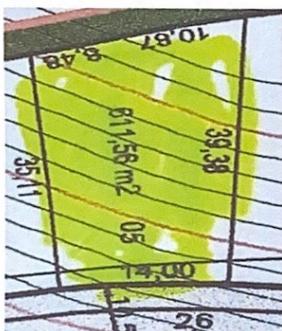
Barueri, 31 de maio de 2023

Prezado Senhor : Renan Magalhães Marcatto

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

imóvel a RUA “P” QUADRA 11 LOTE 05

RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL, Chacara Boa Vista, nome fantasia Cipasa “ALTAVIS”, com a área de 611,56 m² de terreno, objeto da matrícula 171.959



Considerando sua localização, topografia, 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 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\$ 1.100,00 (hum mil e cem reais), totalizando para venda no valor de **R\$ 672.716,00 (seiscentos e setenta e dois mil setecentos e dezesseis reais)**

Atenciosamente,

ALEXANDRE HENRIQUE PEREIRA DE LIRA.

RG. 17.969.952-0

CRECI nº 68.313 -F

Avenida João Del Papa 214 - Osasco