



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Barueri, 17 de Fevereiro de 2.023.

Ao  
Sr. **RICARDO VIEIRA**

**REF: IMÓVEIS DA RUA "I" Constituído pelo lote 23 da Quadra 20 objeto da matrículas 172.289, 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 **435,74m<sup>2</sup>** em acíve forte 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



CRECI nº 17921-J

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\$ 1.200,00** (um mil e duzentos reais), por metro quadrado de área correspondente a área existente ao total de **R\$ 522.888,00** (Quinhentos e Vinte e Dois Mil e Oitocentos e Oitenta 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/m<sup>2</sup>, 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, avaliado os referido imóvel para venda no valor de R\$ 522.888,00 (Quinhentos e Vinte e Dois Mil e Oitocentos e Oitenta e Oito Reais).**

Sem mais para o momento,

i

  
\_\_\_\_\_  
**Orion Imóveis S/C Ltda.**

CRECI nº 17.921-J

Resp. Marcos Alex Vieira de Almeida

CRECI nº 42.609-F



## “AVALIAÇÃO”

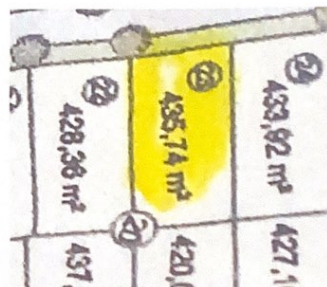
Barueri, 17 de fevereiro de 2023.

Prezados Senhores:

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

imóvel situado á RUA “I” atual Rua Aconcáguas - QUADRA 20 LOTE 23

RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL, Chacara Boa Vista, nome fantasia Cipasa “ALTAVIS”, com a área de 435,74 m<sup>2</sup> de terreno, objeto da matrícula 172.289.



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\$ 1.150,00 (hum mil cento e cinqüenta reais ), totalizando para venda no valor de **R\$ 501.101,00 (quinhentos e hum mil, cento e hum reais )** .

Atenciosamente,

**ALEXANDRE HENRIQUE PEREIRA DE LIRA.**  
RG. 17.969.952-0  
CRECI nº 68.313 -F  
Avenida João Del Papa 214 - Osasco



## Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Bem Imóvel

Conforme solicitado pelo Sr. Ricardo Vieira, portador da cédula de identidade RG 25.078.090 e inscrito no CPF sob o nº 132.930.228-12, comunicamos o nosso parecer técnico concernente ao valor de venda do seguinte imóvel:

Terreno residencial urbano, situado na "Rua I", constituído pelo lote nº23, da quadra 20, 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 172.289. Medindo 15,05m em curva com raio de 784,00m, de frente para a Rua "I"; do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, mede 30,00m, confrontando com o lote nº24; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº22; fundos, mede 14,00m em curva com raio de 754,00m, confrontando com o lote nº07; encerrando a área total de 435,74m<sup>2</sup>.

Terreno se encontra bem situado em local bem ensolarado, topografia em declive de fundo e lateral 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 Altavis quadra 20, lote 23

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\$525.000 (quinhentos e vinte e cinco mil reais)**.

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

Barueri, 17 de fevereiro de 2023.



**Fabrizio B. Rodrigues**