

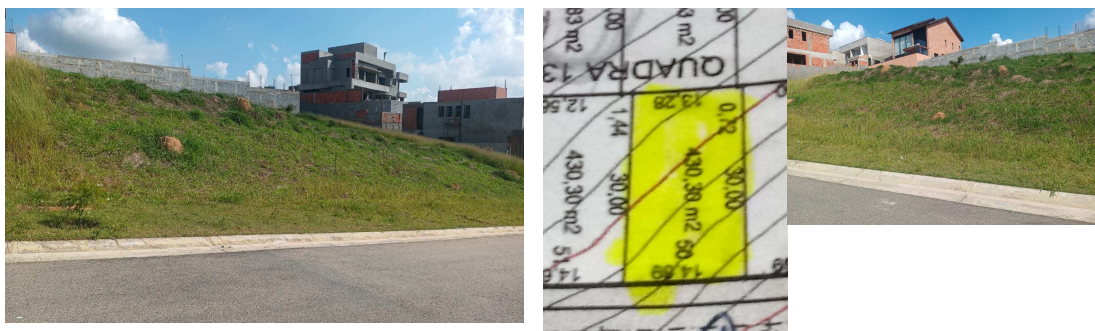
“AVALIAÇÃO”

Barueri, 12 de abril de 2023.

Prezado Senhor Fabiano Ongarato

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

imóvel á RUA “O” atual RUA PIRINEUS- QUADRA 13 LOTE 50 – RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL, Chacara Boa Vista, nome fantasia Cipasa “ALTAVIS”, com a área de 430,30m² de terreno, objeto da matricula 172.093



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\$ 1.200,00 (hum mil e duzentos reais), totalizando para venda no valor de **R\$ 516.360,00 (quinhentos e dezeseis mil trezentos e sessenta reais) ;**

Atenciosamente,

ALEXANDRE HENRIQUE PEREIRA DE LIRA.
RG. 17.969.952-0
CRECI n° 68.313 –F
Avenida João Del Papa 214 - Osasco



CRECI nº 17921-J

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Barueri, 13 de Abril de 2023.

Ao
Sr. **FABIANO ONGARATO**

REF: IMÓVEIS DA RUA "O" Constituído pelo lote 50 da Quadra 13 objeto da matrículas 172.093, 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.



CRECI nº 17921-J

CONCLUSÃO: Trata-se de 01 (um) lote com a área de **430,30m²** em aclave 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 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\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais), por metro quadrado de área correspondente a área existente ao total de **R\$ 559.390,00** (Quinhentos e Cinquenta e Nove Mil e trezentos e Noventa Mil 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 \$ 1.400,00 (um mil e Quatrocentos 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 os referido imóvel para venda no valor de R\$ 559.390,00 (Quinhentos e Cinquenta e Nove Mil e trezentos e Noventa Mil 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. Fabio Ongarato, inscrito no CPF sob o nº 263.718.868-51, comunicamos o nosso parecer técnico concernente ao valor de venda do seguinte imóvel:

Terreno residencial urbano, situado na "Rua O", constituído pelo Lote nº 50, da Quadra 13, 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 172.093. Medindo 14,69m em curva com raio de 641,81m, de frente para Rua "O"; do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, mede 30,00m, confrontando com o lote nº51; do lado direito mede 30,00m, confrontando com o lote nº49; fundos, mede 14m em curva com raio de 611,81m, em dois segmentos: 13,28m confrontando com parte do lote nº11 e 0,72m confrontando com parte do lote 12 ; encerrando a área total de 430,30m².

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 13, Lote 50 – Altavis



Figura 2 Terreno residencial em aclive Quadra 13, Lote 50 – 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\$537.875 (quinhentos e trinta e sete mil, oitocentos e setenta e cinco reais)**.

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

Barueri, 13 de Abril de 2023.

Fabrizio B. Rodrigues