



## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**INTERESSADO:** Carlos Eduardo Torso da Cunha

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Benedita de Souza Pupo, 76, Bairro Novo Cruzeiro, Itatiba-SP

**DATA DA VISTORIA:** 23/06/2018

**CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Residencial

**ÁREA DO TERRENO:** 137,50 m<sup>2</sup>

**ÁREA DA CONSTRUÇÃO:** 118,50m<sup>2</sup>

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** Trata-se de imóvel residencial com 1 (um) dormitório, 1 (uma) suíte, banheiro social, sala, cozinha, corredor, quintal, garagem para 2 (dois) carros.

**CONSIDERAÇÕES GERAIS:** Em imóveis residenciais, a idade é fator irrelevante, o importante é a conservação e localização, encontra-se este em bom estado de uso e conservação, localizado em bairro tradicionalmente bem valorizado e com boa aceitação mercadológica.

**AVALIAÇÃO:** Utilizamos os métodos de visita "in loco", comparativo, bem como a análise de dados de mercado, onde o valor do imóvel é determinado através de comparações diretas com características semelhantes, de acordo com a sua forma, área, dimensão, topografia e possibilidade de uso do solo. Assim podemos dizer que os valores estimados para este imóvel sejam:

**Para locação:** R\$ 1.000,00 (hum mil reais).

**Para venda:** R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

Obs.: Vale ressaltar que os valores ora fixados estejam sujeitos a alterações, em virtude do grande número de imóveis residenciais com estas características disponíveis para locação e venda momentaneamente, conseqüentemente, os preços tendem a sofrerem oscilações.

Fico a disposição para mais esclarecimentos necessários.

Itatiba-SP, 28 de junho de 2018.

Atenciosamente,

Benedito Justino – Corretor responsável.

CRECI Nº 70722

### PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Segue meu parecer de avaliação imobiliário ao proprietário Carlos Eduardo Torso da Cunha, divorciado, mecânico, portador do RG 280.246.15, registrado sob o CPF nº 268.566.568.40. A requerimento verbal do interessado acima, executei perícia no imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado

#### LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na rua Benedita de Souza Pupo nº 70, bairro Novo Cruzeiro, com toda infra estrutura, água, esgoto, energia elétrica e asfalto, registrado sob o nº 03240, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Itatiba sob o contribuinte de nº. 23453-54-68-00725-0-0308-00000.

#### CARACTERÍSTICAS


Casa residencial com 118,50 m<sup>2</sup> de construção, sendo 137,50 m<sup>2</sup> de terreno, contendo 2 dormitórios, sendo 1 suite, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço, churrasqueira, garagem coberta com 2 vagas para veículos, portão eletrônico, ambos em perfeito estado de conservação.

#### AVALIO

- ✓ Valor aluguel: R\$ 1.000,00 (MIL REAIS)
- ✓ Valor patrimonial R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS)

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes.

Itatiba, 04 de Julho de 2018

  
Correfor Edson C. Evangelista Jr.  
CRECI Nº 142377

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Imóvel :** Casa Residencial

2 Dormitórios , sendo 1 suite , Sala estar , cozinha , banheiro social , área serviço coberta , 2 vgs garagem coberta e quintal .

**Localização :** Rua Benedita de Souza Pupo , 70  
Loteamento Novo Cruzeiro - Município de Itatiba-SP

Registrado na Prefeitura Municipal sob CTM 41213.61.14.01859.0.0425.00000

**Area de construção :** 118,50 M2      **Area Terreno :** 137,50 M2

### Valores da Avaliação

**Venda :** R\$ 320.000,00 ( Trezentos e vinte mil reais )

**Locacao :** R\$ 1.200,00 ( Hum mil e duzentos reais )


### Características Relevantes do Imóvel

Imóvel situado em rua dotada de toda infraestrutura , asfalto , rede de esgoto , água encanada , energia elétrica , bairro classificado como classe media .

### Crítérios da Avaliação

- O valor do terreno foi tomado com base em pesquisa de imóveis disponíveis a venda na região , devidamente corrigido pela sua forma, testada , área , dimensão, topografia, localização, e possibilidade de uso do solo.
- Os valor da construção foi baseada em valores de construções novas , devidamente depreciadas e ajustadas de acordo com o tempo da construção e classificadas como padrão médio .

Itatiba , 05 Julho , 2018

  
\_\_\_\_\_  
**Leandro Cassaro CRECI 67.508**  
**Tec. Transacoes Imobiliarias**



Rua Luiz Scavone, 528 – Jd. De Lucca - Itatiba/SP - CEP 13255.290  
Telefax: 11- 4594-1700 e-mail: [contato@imoveisevolucao.com.br](mailto:contato@imoveisevolucao.com.br)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE ITATIBA**

**FORO DE ITATIBA**

**1ª VARA CÍVEL**

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)

4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1002627-97.2017.8.26.0281**  
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerente: **Evelyn Moreira Landmann Torso da Cunha**  
 Requerido: **Carlos Eduardo Torso da Cunha**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATA HELOISA DA SILVA SALLES**

Vistos.

Fls. 179: Indefiro.

Analisando as avaliações trazidas a fls. 170/172, fixo o valor do imóvel pela média, ou seja, R\$ 323.334,00.

Manifestem-se as partes no sentido de interesse na aquisição do bem.

Intime-se.

Itatiba, 20 de setembro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**