

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**Solicitante:**

VINICIUS PERGAMO
C.P.F. nº: 011.314.048-74
R.G. nº: 5.485.794-6

Localização do imóvel:

Alameda Pardal - Loteamento: Parque Residencial Shambala II, situado na cidade de Atibaia – SP - CEP: 12952-497

Lote: **01** da Quadra "I" inscrito na matrícula sob nº **88.156**

Área do terreno: Área total de 810,63 m²

Matrícula nº: 88.156

Inscrição do IPTU nº: 18.082.001.00-0115754

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula nº 88.156)

IMÓVEL: LOTE 01 da QUADRA I, com à área de 810,63 m², do loteamento PARQUE RESIDENCIAL SHAMBALA II, situado no bairro do Rio Abaixo, também conhecido por Usina, perímetro urbano deste município e comarca de Atibaia, medindo 28.86m em curva de frente para a Alameda Pardal, 51.17m do lado direito de quem da Alameda olha para o imóvel, confrontando com uma viela, 40.21m do lado esquerdo seguindo a mesma orientação, confrontando com o lote 02, 12.00m nos fundos confrontando novamente com a viela.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Terreno bem localizado dentro de loteamento fechado; com casa já construída do lado esquerdo de quem olha de frente para o lote; possui construção parcial de muros nos fundos e nos dois lados do lote; topografia em declive bem leve; localização mais procurada dentro do condomínio por estar próximo a área de lazer e lago.

VALOR PARA VENDA

Para se chegar ao valor de venda de mercado, foram considerados: o cálculo por metro quadrado do terreno; a classificação do imóvel; benfeitorias já feitas (muro); consideração de que o lote se encontra em excelentes condições e apto para construção; análise de mercado dentro do loteamento e também na região em que está localizado.

Área de terreno: 810,63 metros quadrados.

Valor aplicado sobre o m²: R\$ 420,043 o metro quadrado.

Valor para Venda: R\$ 340.500,00 (Trezentos e quarenta mil e quinhentos reais).

Os valores aqui citados estão sujeitos a alterações conforme variações do mercado imobiliário, fatores econômicos e outros.

Atibaia, 21 de julho de 2020

Atenciosamente,



BRENDO WILLIAN CUNHA DE OLIVEIRA ORNELAS
CRECI nº 179.600-F

FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO

Eu, Brendo Willian Cunha de Oliveira Ornelas, corretor de imóveis em Atibaia, inscrito no CRECI sob nº 179.600-F, compareci no imóvel supracitado, e realizei o relatório fotográfico no dia 21 de Julho de 2020. E apurei que o lote já aqui mencionado no laudo encontra-se nas devidas condições de acordo com as fotos abaixo:



Atenciosamente,

Brendo Willian Cunha de Oliveira Ornelas
CRECI nº 179.600-F

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitante: Vinícius Pergamo
RG: 5.485.794-6
CPF: 011.314.048-74

Apresento-lhe a conclusão da avaliação do imóvel abaixo descrito, quanto ao valor de comercialização, localizado na Alameda Pardal do Loteamento Parque Residencial Shambala II, situado na cidade de Atibaia, estado de São Paulo, sob inscrição municipal nº 18.082.001.00-0115754, com a seguinte descrição: Lote 01 da quadra I, com área de 810,63, m² do loteamento Parque Residencial Shambala II, situado no bairro Rio Abaixo, também conhecido como Usina, perímetro urbano deste município e comarca de Atibaia, SP, medindo 28,86m em curva de frente para Alameda Pardal, 51,17 do lado direito para quem da Alameda olha para o imóvel, confrontando com uma viela, 41,21m do lado esquerdo seguindo a mesma orientação, confrontando com o lote 02, 12,00m nos fundos confrontando novamente com a viela.

A avaliação em si ponderou 26 imóveis, entre eles lotes e casas (nas quais houve a exclusão do preço do m² da construção), à venda ou vendidos recentemente, no mesmo loteamento fechado, garantindo desta maneira uma amostragem que se mostra confiável e atualizada para a determinação do preço do imóvel. Também se ponderou 1) o fato da rua onde se encontra o imóvel avaliado ter maior procura pelos potenciais compradores de lotes, visto que é a rua mais próxima da área de lazer, 2) o lote já ter a construção parcial de muros em seu perímetro e 3) o imóvel estar abaixo do nível da rua, o que obrigatoriamente o leva a requerer uma preparação para construção, mediante aterramento. Desse modo, o preço avaliado é de **R\$ 356.175,00 (Trezentos e cinquenta e seis mil cento e setenta e cinco reais).**

Atenciosamente,



Giancarlo Fanhani Pieve

CRECI 124869-F

CNAI 25051

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Aos 17 de Julho de 2020, eu, Giancarlo Fanhani Pieve, corretor de imóveis inscrito no CRECI da 2ª região sob nº 124869-F estive no imóvel alvo desta avaliação e pude fazer o seguinte relatório fotográfico, constatando grau de conservação conforme demonstram as fotos abaixo:



Atenciosamente

Giancarlo Fanhani Pieve

CRECI 124869-F

TERMO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Laudo de avaliação requerido por:

Vinícius Pergamo

CPF.:011.314.048-74

RG.: 5.485.794-6

Endereço do Imóvel do presente objeto:

Alameda Pardal - Loteamento: P. Residencial Shambala II- Atibaia-SP CEP: 12952-497

LOTE 01- QUADRA "I"- MATRÍCULA: 88.156 IPTU nº. 18.082.001.00-0115754

Área Global..... 810,63m²

Eu, Ismena Andreso da Silva, brasileira, qualificada no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o nº. do CRECI: 139616F.

Conforme solicitação verbal do Sr. Vinícius Pergamo devidamente já qualificado.

Avalio para os devidos fins de Direito a quem possa interessar.

Que a avaliação foi calculada por metros quadrados do terreno, e em relação a localização em que se encontra e também sua topografia, o que vem a favorecer a requerida avaliação.

DESCRIÇÃO:

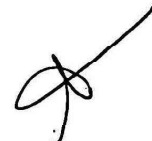
Um lote, designado LOTE 1 , sem benfeitorias, da quadra I, com uma área total de 810,63m², do Loteamento Parque Residencial Shambala II, situado no bairro Rio Abaixo, também conhecido por Usina, perímetro deste município e comarca Atibaia- SP, medindo 28,86m em curva de frente para Alameda Pardal, 51,17m do lado direito de quem da Alameda olha para o imóvel, confrontando com uma viela, 40,21m do lado esquerdo seguindo a mesma orientação, confrontando com o lote "2", 12m nos fundos confrontando novamente com a viela.

CONCLUSÃO DE AVALIAÇÃO:

Área de terreno: Fração ideal 810,63m²

Valor por m² R\$ 450,00 (Quatrocentos e cinquenta reais).

Valor Total:.....R\$ 364.783,50(Trezentos e sessenta e quatro mil, setecentos e oitenta e três reais e cinquenta centavos).



UM POUCO MAIS SOBRE O LOTEAMENTO:

Condomínio com perfil urbano, acesso as ruas internas totalmente asfaltadas, portaria, ronda motorizada 24 horas, e circuito de câmeras.

A área de lazer conta com playground, academia, quadra poliesportiva, e lago com bosque para caminhada.

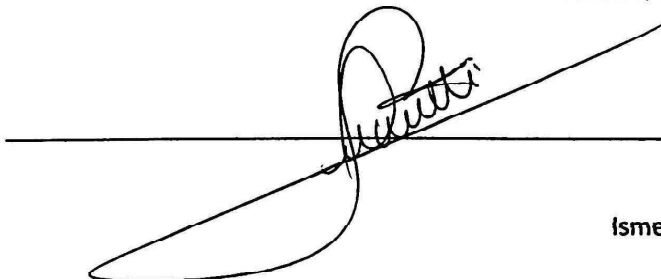
A Região conta com diversos condomínios já estabelecidos.

Vale ressaltar, que os valores fixados na presente avaliação é provisório e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar que, os preços tendem a sofrer ligeiras oscilações em decorrência a fatores econômicos e outros.

Coloco-me a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário e subscrevo-me mui,

Atenciosamente,

Atibaia, 22 de Julho de 2020



Ismena Andreso da Silva

CRECI: 139616F

RELATÓRIO DE FOTOS

Localização do Terreno: Lote 01 da quadra I, do loteamento Parque Residencial Shambala II, Atibaia –SP.

Área total: 810,63 m²

Data da visita: 21/07/2020.



Atibaia, 22 de julho de 2020

ISMENA ANDRESO DA SILVA
CRECI: 139616F