

ÁREA À VENDA

45.877,45 m²

LOCALIZAÇÃO

AV. DOS TRABALHADORES/ SN

SALTO SP

PROPRIETÁRIO

PICCHI S/A IND. METALURGICA

(MAYKALF - 22.417)

OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel composto pelos terrenos descritos nas matrículas nº 22.417 do Oficial de Registro de Imóveis e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Salto SP.

APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado entre os bairros Vila Nova e Jardim Marília no município de Salto estado de São Paulo, com área de 45.877,45 m² tem seu acesso pela da Avenida dos Trabalhadores, através de uma estrada de servidão do setor 3". A área apresenta com divisa por um lado com o Rio Jundiá, cujas margens são protegidas pela legislação ambiental. e pelo outro lado com a estrada de ferro Sorocabana (antiga FEPASA), fechando com setor 5" portaria da empresa Studimpianti Conzulenze Automotoristighe S.I.C.A.

No local existe duas edificações de alvenaria, sendo uma utilizada como casa de maquina para refrigeração de equipamentos da Industria Eucatex e a outra um sobrado com utilização mista comercial e residencial.

Não é escopo deste trabalho a análise dos documentos de domínio, que servirão somente para descrição e identificação do imóvel, nem estudos específicos ou ensaios de engenharia que objetivem a confirmação de áreas e condições de estabilidade e segurança das edificações.



Mapa de localização da área de 45.877,45 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LUIS VIEIRA ANDREOLLI, liberado nos autos em 11/10/2022 às 10:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000189-21.2001.8.26.0526 e código fxlJ3Z10.

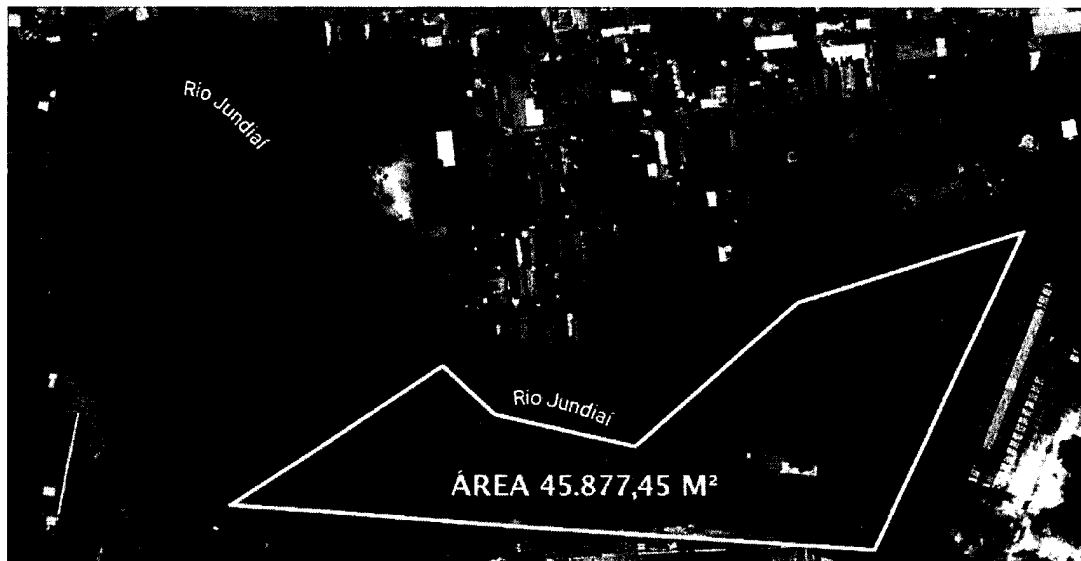
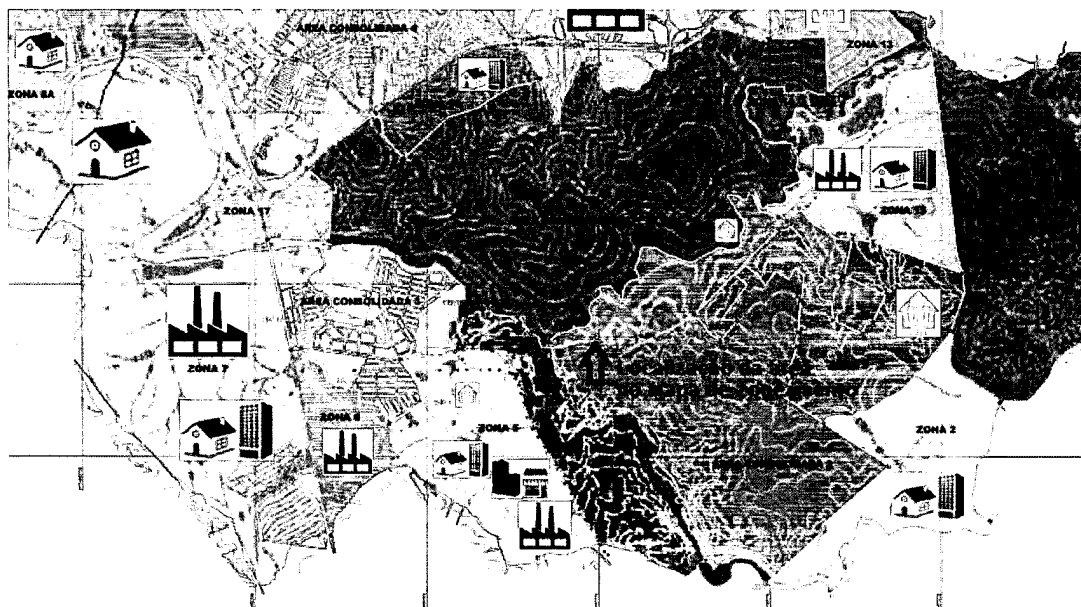


Foto extraída Google da área de 45.877,45 m²

ZONEAMENTO

O imóvel está inserido no zoneamento consolidado ZPC7, englobando também todos os imóveis com frente para a Avenida Marília (trecho entre a Rua Jundiá e a Avenida dos Trabalhadores) e a Rua Jundiá (trecho entre a Avenida dos Trabalhadores e o final da Rua Jundiá no sentido centro).



VOCAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel fica às margens do Rio Jundiá, entre outras vocações tem uma em especial, pode ser utilizado por grandes indústrias poluidoras para realizar compensação junto o Meio Ambiente conforme previsto na legislação.

METADOLOGIA

Devido às características do Imóvel em análise e com o intuito atender, adotamos para a formulação de nossa convicção de valor, o "Método Comparativo de Dados de Mercado", extraído dos imóveis encontrados em site de imobiliárias que operam na região.

VALORES OFERTADOS

Os valores médios encontrados nos comparativos de grandes áreas no perímetro urbano do município são de R\$374,53 (trezentos e setenta e quatro reais e cinquenta e três centavos) o m² e

não foram considerados distancia e uso de cada uma delas.

O valor da área é de R\$250,00 (duzentos e cinquenta reais) o m², totalizando a importância de R\$11.469.362,25 (Onze milhões quatrocentos e sessenta e nove mil, trezentos e sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos)

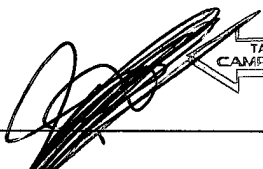
CONCLUSÃO FINAL

O presente Levantamento de Valores foi elaborado pela realidade do mercado atual, cujas características neste momento nos sugerem baixa absorção para venda de imóveis como o avaliando.

RESPONSÁVEL PELA ÁREA

Carlos Picchi portador CPF 588.721.408-20 RG 5.368.440 SSP/SP 19 997713719

CONSULTOR DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS


TABELIAO
CAMPAGNONE
Victor Gustavo de Souza

Creci :82937

1º TABELIÃO DE NOTAS DE CAMPINAS
WILLIAM S. CAMPAGNONE
Fone: (19) 3737-3737 - E-mail: privileio@tabeliocompagnone.com.br - Site: www.tabeliocompagnone.com.br

Reconheço a semelhança da firma sem valor econômico de: *****
VICTOR GUSTAVO DE SOUZA (Ficha: 718899) *****



Dou fé. Em testemunho da verdade. Custas: R\$ 6,55
Campinas - SP - 22/09/2020

Antony Nelson Marchesani - Escrivente
Válido com o(s) selo(s) S1D195AA0919209

1º TABELIÃO DE NOTAS
av. dr. Jesuino marcondes machado, 169
fone (19) 3737-3737 - campinas - sp
RECREVENTE AUTORIZADO

Antony Nelson Marchesani

S1D195AA0919209



COMPARATIVOS

Área de 4.000 m² Jardim São Francisco

Valor R\$4.000.000,00

Empreendimentos Costa

Contato : DDD (011) 4024-7483 (011)99600-4594

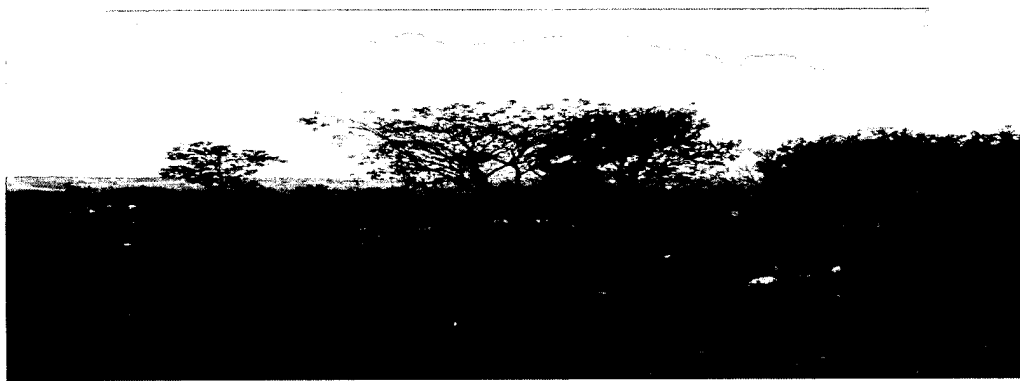


Área de 98.000m² - Distrito Industrial

Valor R\$30.000.000,00

Itu Guaçu

Contato: DDD (011) 4013-9090



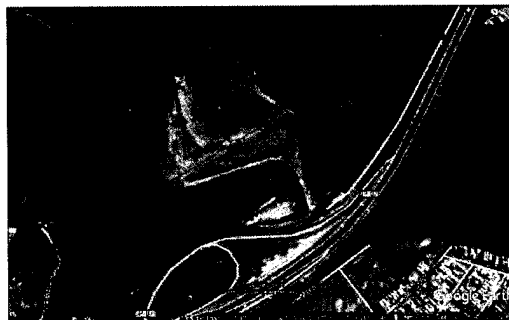
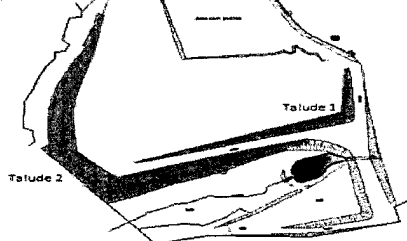
Área 118.000 m² - Ajudante Salto

Valor R\$ 22.420.000,00

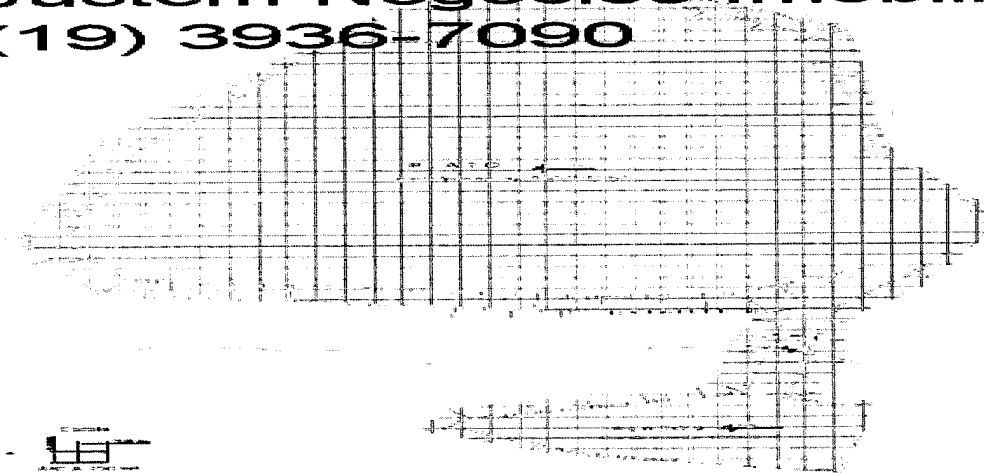
Justem Negocios imobiliários

Fone (019) 3936-7090

Justem Negócios Imobiliária
(19) 3936-7090



Justem Negócios Imobiliária
(19) 3936-7090



Área de 15.000 m² - Distrito Industrial

Valor R\$3.450.000,00

Marques Imoveis

Contato: (19) 3834-3780 / 3835-3227



1460

Área de 34.000 m² Rodovia Santos Dumont – Salto SP

Valor 7.650.000,00

Valentina Caran contato 19 3825-5000

