

Avaliação Imobiliária para Venda

Em atendimento ao processo nº 0004032-21.20198.26.0604 - 1ª Vara Cível do Foro de Sumaré, referente ao valor de venda do imóvel localizado na Rua Antonio Gigo nº 375 - Residencial Parque da Floresta - SP - Sumaré - SP - CEP: 13.172-761; portanto considerando:

- Matrícula nº 111.718 do Oficial de Registro de Imóveis de Sumaré e inscrição imobiliária na Prefeitura de Sumaré sob nº 1.152.1224.033.3.01;
- Lote de terreno nº 33, na Quadra “D”, do Loteamento RESIDENCIAL PARQUE DA FLORESTA, medindo 12,50mts de frente, 13,67mts nos fundos onde confronta com o Lote 07, por 28mts de frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 34 e pelo lado esquerdo confronta com o lote 32, com área de 366,34m², e composta de uma residência com área construída de 278,58m² conforme Certidão de Valor Venal de Imóvel da Prefeitura de Sumaré;

MAPA 3D DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL(Google Earth)



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento

Hash SHA256 do PDF original ce5ebcbd26bfb31f79a1a5babad5d3b00da3e27d6a6fcfc9bdcdf81400898a84
<https://valida.ae/43f7b1a84a56020a8a4c856ce7551acb345f42b292e38d6ad>



MAPA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

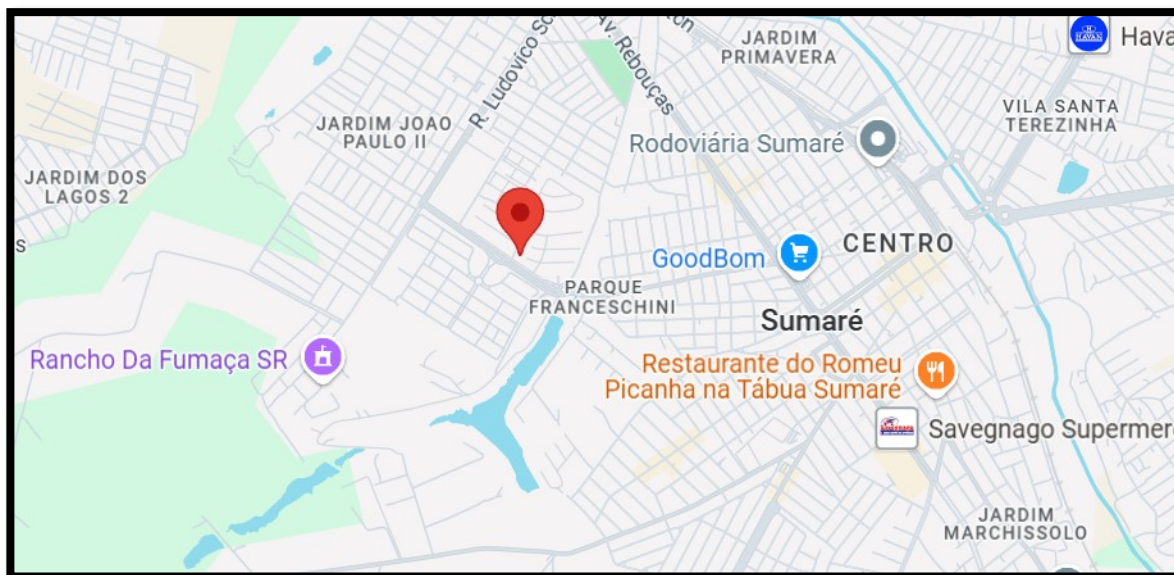


FOTO CERTIDÃO DE VALOR DE DO IMÓVEL AVALIANDO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ
Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento
Superintendência Administrativa Tributária
- DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS -

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL
Nº 30001/2024

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ, por intermédio da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA que conforme Pauta de Valores Imobiliários, para o exercício fiscal de 2024 e para fins de recolhimento de I.T.B.I (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), foi atribuído o seguinte valor venal:

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Imobiliária: 1.152.1224.033.3.01 Cadastro: 30001
Lote: 033 Quadra: D Loteamento: JARDIM RES. PARQUE DA FLORESTA
Proprietário: JOAO BATISTA SILVESTRE GONCALVES
Logradouro: RUA ANTONIO GIGO, 375
RESIDENCIAL PARQUE DA FLORESTA
Compromissário:

	VALOR VENAL	ÁREAS
Valor Venal Terreno:	R\$ 78.019,73	366,34 m²
Valor Venal Principal:	R\$ 895.764,97	250,88 m²
Valor Venal Dependência:	R\$ 38.410,18	27,70 m²
Valor Venal Secundária:	R\$ 0,00	0,00 m²
VALOR VENAL TOTAL:	R\$ 812.194,88	

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento

Hash SHA256 do PDF original ce5ebcbd26bfb31f79a1a5babad5d3b00da3e27d6a6fcfc9bdcdf81400898a84

<https://valida.ae/43f7b1a84a56020a8a4c856ce7551acb345f42b292e38d6ad>

- Em consideração os imóveis semelhantes, sua localização, área construída e condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade e tipo do terreno, nesta data concluo que o imóvel foi avaliado para venda em:

R\$ 1.585.000,00
(Hum Milhão, Quinhentos e Oitenta e Cinco Mil Reais)

São Paulo, 11/11/2024



Marcos Nogueira

Corretor e Avaliador de Imóveis CRECI SP 177110 F | CNAI 46139



Página de assinaturas


Marcos Nogueira
058.686.218-83
Signatário

HISTÓRICO

- 12 nov 2024
00:39:49



Marcos Severo Nogueira criou este documento. (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83)
- 12 nov 2024
00:39:49



Marcos Severo Nogueira (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83) visualizou este documento por meio do IP 187.74.67.55 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 12 nov 2024
00:39:58



Marcos Severo Nogueira (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83) assinou este documento por meio do IP 187.74.67.55 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil





Avaliação Imobiliária para venda

Apresento nesta, em atendimento ao processo 0004032-21.2019.8.26.0604 da 1ª Vara Cível do Foro de Sumaré - SP, avaliação imobiliária para venda do imóvel UM LOTE DE TERRENO E UMA CASA RESIDENCIAL, situado à Rua Antonio Gigo, nº 375, Lote nº 33 da Quadra "D", do loteamento denominado "JARDIM RESIDENCIAL PARQUE DA FLORESTA", com Inscrição Imobiliária sob nº 1.152.1224.033.3.01 da Prefeitura do Município de Sumaré - SP, CEP: 13172-761; portanto considerando:

1 - Matrícula

Matricula: 111.718 do Registro de Imóveis de Sumaré

2 - Imóvel Avaliando

UM LOTE DE TERRENO E UMA CASA RESIDENCIAL, situado à Rua Antonio Gigo, nº 375, Lote nº 33 da Quadra "D", do loteamento denominado "JARDIM RESIDENCIAL PARQUE DA FLORESTA", situado no Município de Sumaré - SP, medindo: 12,50m de frente, 13,67m nos fundos, por 28,00m da frente aos fundos em ambos os lados, com área total de terreno de 366,34 m². Através da consulta à Certidão de Valor Venal do imóvel sob a inscrição imobiliária nº 1.152.1224.033.3.01, da Prefeitura de Sumaré, observa-se o lançamento da área de 278,58 m², além da área do terreno.

3 - Conclusão

Nesta data concluo que o imóvel descrito foi avaliado considerando os imóveis referenciais pela sua localização, área construída, área de terreno e condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade e tipo do terreno, obtendo o preço de venda por:

R\$1.650.000,00
(um milhão, seiscentos e cinquenta mil reais)



4 - Relatório fotográfico do imóvel avaliando

Relatório fotográfico do imóvel avaliando e região obtido através de pesquisa no seu entorno e vista aérea de situação pelo site de mapas digitais Google Maps, datados de Março de 2024.



Vista do condomínio



Vista da portaria do condomínio

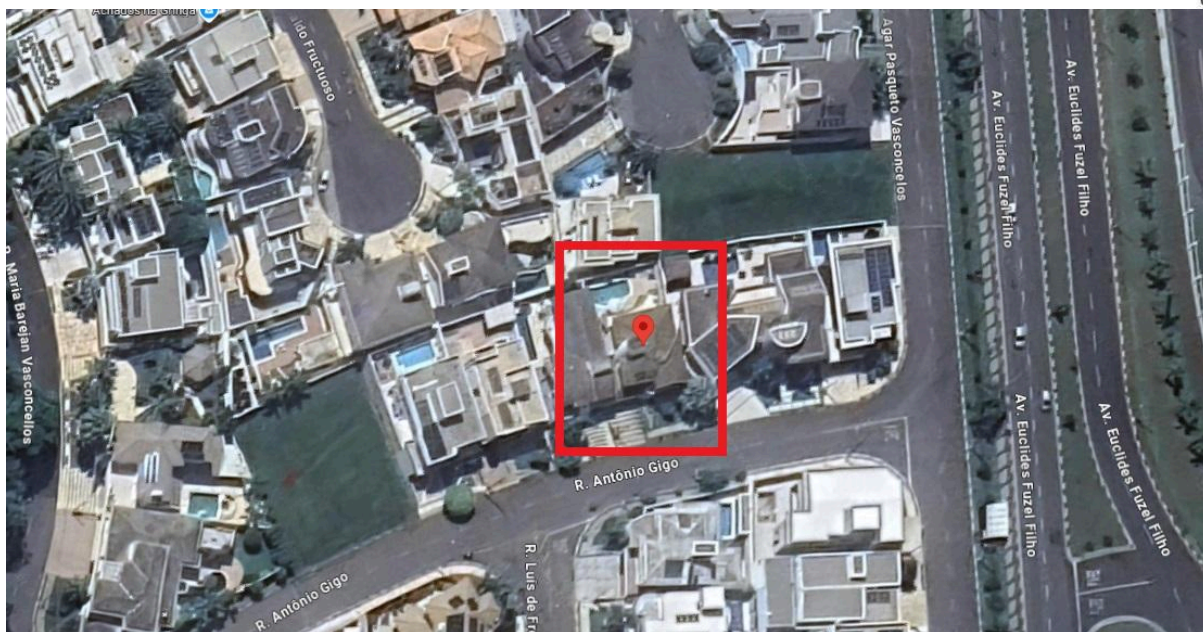


MARIO SANTOS

Corretor e Avaliador de Imóveis

fls. 209

3



Vista aérea da localização do imóvel



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ
Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento
Superintendência Administrativa Tributária
- DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS -

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL
Nº 30001/2024

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ, por intermédio da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA que conforme Pauta de Valores Imobiliários, para o exercício fiscal de 2024 e para fins de recolhimento de I.T.B.I (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), foi atribuído o seguinte valor venal:

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Imobiliária: 1.152.1224.033.3.01 Cadastro: 30001

Lote: 033 Quadra: D Loteamento: JARDIM RES. PARQUE DA FLORESTA

Proprietário: JOAO BATISTA SILVESTRE GONCALVES

Logradouro: RUA ANTONIO GIGO, 375
RESIDENCIAL PARQUE DA FLORESTA

Compromissário:

	VALOR VENAL.	ÁREAS
Valor Venal Terreno:	R\$ 78.019,73	366,34 m²
Valor Venal Principal:	R\$ 695.764,97	250,88 m²
Valor Venal Dependência:	R\$ 38.410,18	27,70 m²
Valor Venal Secundária:	R\$ 0,00	0,00 m²
VALOR VENAL TOTAL:	R\$ 812.194,88	

Certidão de Valor Venal



5 - Encerramento

Atesto que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios:

- Não possuo nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida nesta Avaliação, nem tampouco interesse presente ou futuro nos bens objeto desta avaliação;
- As análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- A presente avaliação compõe-se por 4 folhas assinadas digitalmente.
- Coloco-me ao inteiro dispor, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 11 de Novembro de 2024.

Mario da Silva Santos Filho
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP 211536 F

IRAN SILVA MORAIS

Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373

iranmorais@creci.org.br

Contato: +55 11 9-7432-7283

Avaliação de Imóveis

Atendimento ao Processo nº 0004032-21.2019.8.26.0604

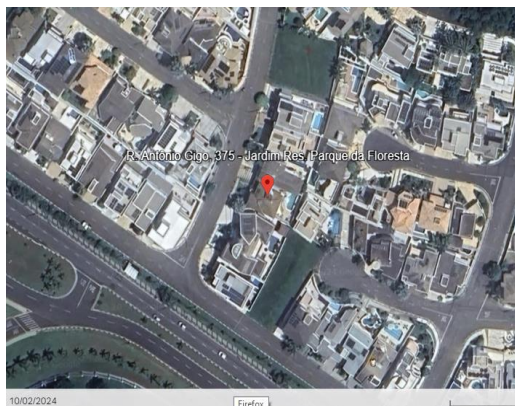
Imóvel casa no Residencial Parque Floresta na Rua Antônio Gigo, nº 375

Jd. Residencial Parque Floresta - Cep: 13.172-761 - Sumaré - SP.

A avaliação imobiliária tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel. **Imóvel descrito na matrícula nº 111.718 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré.**

Casa residencial com 366,34m² de terreno, sendo 12m de frente e 28m aos fundos. Com 278,58m² de área construída, conforme dados extraídos da referida matrícula e certidão de dados cadastrais da Prefeitura, contribuinte nº 1.152.1224.033.3.01.

Foto da fachada e aérea do referido imóvel



Realizada análise das informações do imóvel qualificado acima, verifiquei imóveis semelhantes na mesma região e considerando o valor do m² da região e o valor de venda, conforme abaixo.

Média do m² na região = R\$6.520,00

Valor Final Homogeneizado: R\$1.630.000,00

Iran da Silva Morais

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 181.100-F

Avaliador de Imóveis - CNAI/COFECI nº 40.373