

Avaliação Imobiliária para Venda

Em atendimento ao levantamento do valor de venda do Lote situado Avenida Soldado PM Gilberto Augustinho nº 484 - Valo Velho - Itapequerica da Serra – SP – Cep:06856-700; portanto considerando:

- Matrícula nº 17.766 no Cartório de Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra;
- Um terreno localizado na Avenida Soldado Policial Militar Gilberto Augustinho, nº 484, no Bairro Valo Velho, no Distrito, Município e Comarca de Itapequerica da Serra, com a área de 130.445,00 m², e cadastro imobiliário do Município sob nº 638.161.005.711-5. Neste terreno, conforme a Averbação nº 04/17.766 datada em 14/09/1987, Alvará nº 309/87, expedido pela Prefeitura Municipal de Itapequerica da Serra, em 31/08/1987, composto por um edifício industrial de 8.665,70 m² de área construída.



FOTOS VISTA FRONTAL E LATERAL



MAPA 3D DE LOCALIZAÇÃO

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento

Hash SHA256 do PDF original 8c48c762d18948d402d355b68f0cb42c84b542a65bedada73724e9cb1e6ecdc0
<https://valida.ae/b14a4cc93ec38d84425e72e5807632748c56915588a7e9419>



- Conforme pesquisas realizadas nos mapas georeferências digitais a área é possui desenvolvimento econômico, apresenta topografia regular em relação ao nível da rua. Tendo em consideração, sua localização, topografia e acessibilidade, possuindo serviços municipais básicos, concluo nesta data que o imóvel foi avaliado para venda em:

R\$ 22.000.000,00 (Vinte e Dois Milhões de Reais)

São Paulo, 08/11/2024.



Marcos Nogueira

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



Página de assinaturas


Marcos Nogueira
058.686.218-83
Signatário

HISTÓRICO

- 08 nov 2024
16:29:27



Marcos Severo Nogueira criou este documento. (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83)
- 08 nov 2024
16:29:27



Marcos Severo Nogueira (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83) visualizou este documento por meio do IP 152.250.111.89 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 08 nov 2024
16:29:34



Marcos Severo Nogueira (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83) assinou este documento por meio do IP 152.250.111.89 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil



IRAN SILVA MORAIS

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

iranmoraes@creci.org.br

Contato: +55 11 9-7432-7283

Avaliação de Imóveis

Atendimento ao Processo nº 1029927-58.2018.8.26.0100

Imóvel terreno em Av. Soldado PM Gilberto Augustinho, nº 484

Bairro: Valo Velho - Cep: 06856-700 - Itapecerica da Serra - SP

A avaliação imobiliária tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel. **Imóvel descrito na matrícula nº 17.766 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra.**

Terreno medindo 130.445m² conforme dados extraídos da referida matrícula.

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\$187,75

Valor Final Homogeneizado: R\$24.495.000,00

Iran da Silva Moraes

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 181.100-F

Avaliador de Imóveis - CNAI/COFECI nº 40.373



Avaliação Imobiliária para venda

Apresento nesta, em atendimento ao processo 1029927-58.2018.8.26.0100 da 14ª Vara Cível do Foro Central Cível, avaliação imobiliária para venda do imóvel UM TERRENO com a área de 130.445,00 m² e UM PRÉDIO INDUSTRIAL com área total construída de 8.665,70 m², situado à Avenida Soldado Policial Militar Gilberto Augustinho, nº 484, Itapecerica da Serra, São Paulo-SP, CEP 06856-700, com cadastro imobiliário do Município sob nº 638.161.005.711-5.; portanto considerando:

1 - Matrícula

Matrícula nº 17.766 do Cartório do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra - Estado de São Paulo

2 - Imóvel Avaliando

UM TERRENO situado à Avenida Soldado Policial Militar Gilberto Augustinho, nº 484, no Bairro Valo Velho, no Distrito, Município e Comarca de Itapecerica da Serra, com a área de 130.445,00 m², e cadastro imobiliário do Município sob nº 638.161.005.711-5. Neste terreno, conforme a Averbação nº 04/17.766 datada em 14 de Setembro de 1987, conforme o Alvará nº 309/87, expedido pela Prefeitura Municipal de Itapecerica da Serra, em 31 de Agosto de 1987, no imóvel foi construído UM PRÉDIO INDUSTRIAL com a área construída de 8.665,70 m².

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\$23.700.000,00
(vinte e três milhões e setecentos 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 Junho de 2024.



Local do endereço do imóvel



Portão de entrada do Prédio



MARIO SANTOS

Corretor e Avaliador de Imóveis

fls. 242

3



Vista do Galpão Industrial



Vista aérea da região



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, 08 de Novembro de 2024.

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