

Catanduva-SP, 07 de Fevereiro de 2024.

REF.: - Avaliação de Imóvel Residencial:

Procedo nesta data à avaliação do imóvel abaixo descrito:

MATRÍCULA -45.571- FOLHA -01- 2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS CATANDUVA - SP CNS. 123844 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: APARTAMENTO 404, situado no 4º pavimento ou 3º andar, do Bloco 08, com direito a vaga de garagem n.º 298, livre/descoberta, localizado no Condomínio "PARQUE CASA DE MÁLAGA", situado na Rua Virgílio Mastrocola, n.º 770, Vila Motta, nesta cidade, constituído de 02 (dois) dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 105,157 metros quadrados; sendo 47,690 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,500 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 44,967 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,2940442%. **CADASTRO:** 35.51.51.2102.01.001. **PROPRIETÁRIOS:** ANDERSON NASCIMENTO SILVA, residente em Catanduva, SP.

DADOS DO IMÓVEL: O imóvel avaliado se encontra matriculado sob n.º 45.571, registrado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva, Estado de São Paulo, onde encontra-se:

Um apartamento sito a Av. Virgílio Mastrocola n.º770 – Cond. Parque Casa de Málaga n.º 770 - Apartamento n.º404 – bloco “08” Terceiro Andar – Vila Motta, Catanduva/SP, medindo 47,690m² de área privativa coberta, com 44,967m² de área de uso comum, e 12,500m² de área real do estacionamento, perfazendo assim uma área total de 105,157m² (Cento e cinco metros e cento e cinquenta e sete centímetros quadrados), cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Catanduva/SP, sob n.º0007243201 e sua identificação sob n.º355151210201128, que serão utilizados nesta avaliação.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, acabamento, condições de aproveitamento, características da zona urbana e o

padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, “idade”, estado geral de conservação, avalio o imóvel quanto ao seu valor de comercialização em:

Finalizando assim um valor final de R\$ 235.000,00

(Duzentos e trinta e cinco mil reais)

na forma de pagamento à vista.

Notifica-se que os imóveis podem sofrer variação de até 5% para mais ou para menos devido ao seu poder de comercialização.

Catanduva, 07 de Fevereiro de 2024.

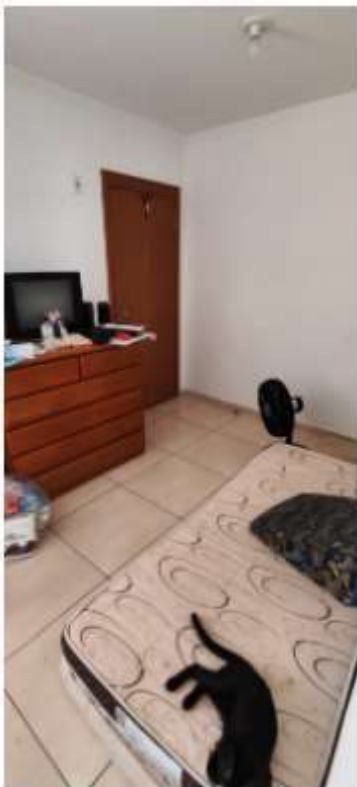
 Maristela Regina Garcia da Silva
 Corretora de imóveis
 Creci 156.332











AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL
Imóvel Avaliando

Resultado da Consulta

🏠 Inscrição: 355151210201128

Código: 0007243201

Proprietário: ANDERSON NASCIMENTO SILVA

Localização: RUA VIRGÍLIO MASTROCOLA Nº: 770

Quadra: Muito: Complemento: BLOCO 8 APTO 404

Bairro: VILA MOTTA

Área Terreno: 22.400,00 Área Imóvel: 19.597,68 Área Estabelecimento: 51,02

O Imóvel acima descrito pertence à **MACROZONA DE APROVAÇÃO URBANA**

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CATANDUVA-SP.

Rua Alagoas, n° 823 – Centro – CEP: 15801-310 – CNPJ/MF n° 51.840.108/0001-34
FONE: (17) 3522-0622 – 3522-9837 – FAX: (17) 3524-1458
Email – sori@uol.com.br

ORLANDO APARECIDO FUZARO
Oficial Registrador

CERTIDÃO

CERTIFICA a pedido de parte interessada, que revendo neste Oficial os livros nele existentes, deles verificou constar:

MATRÍCULA - 45.571 - **FOLHA - 01 -** **2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
CNS. 123844 CATANDUVA - SP

LIVRO N.º 2 - **REGISTRO GERAL**

IMÓVEL: **APARTAMENTO 404,** situado no 4º pavimento ou 3º andar, do Bloco 08, com direito a vaga de garagem n° 298, livre/descoberta, localizado no Condomínio "PARQUE CASA DE MÁLAGA", situado na Rua Virgílio Mastrocola, n° 770, Vila Motta, nesta cidade, constituído de 02 (dois) dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de **105,157 metros quadrados;** sendo 47,690 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,500 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 44,967 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,2940442%. **CADASTRO: 35.51.51.2102.01.001. PROPRIETÁRIO:**

Imóvel matricula 45.571 – Registrado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva/SP.

Endereço do Imóvel: Um Apartamento Residencial, Sítio a Av. Virgilio Mastrocola N°770 – no 3º andar - Bloco "08", Apartamento "404 Cond. Parque Casa de Málaga, Bairro Vila Motta - nesta comarca e município de Catanduva/SP.

Finalidade da Avaliação – Judicial/Comercialização.

[Digite aqui]

PRELIMINARMENTE

Inicialmente fica esclarecido que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final desta avaliação, obedeceram ao critério de transação à vista, na data.

Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda ou locação, o valor transacionável e realizável.

Tendo que ser aliás, o critério de transação à vista obrigatório nesses casos, pois as licitações em hastas públicas judiciais são feitas exclusivamente por esta forma, não sendo admissível o parcelamento do lance ofertado e homologado.

Quanto ao método para esta avaliação, usado o comparativo, sempre atualizado e a luz da realidade do mercado imobiliário.

IMÓVEL AVALIANDO



DADOS DO IMÓVEL

Possui matrícula nº 45.571, registrado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva, Estado de São Paulo, Imóvel Este: Um apartamento sito a Av. Virgílio Mastrocola nº770 – Cond. Parque Casa de Málaga nº 770 - Apartamento nº404 – bloco “08” Terceiro Andar – Vila Motta - nesta comarca e município de Catanduva/SP, medindo 105,157m² (Cento e cinco metros e

[Digite aqui]

cento e cinquenta e sete centímetros quadrados), sendo **47,690m² de área privativa**, com 44,967m² de área comum, e 12,500m² de área estacionamento, cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Catanduva/SP, sob nº0007243201 e sua identificação sob nº355151210201128, que serão utilizados nesta avaliação.

CONCLUSÃO DE AVALIAÇÃO

Por todos os itens atrás exposto, bem como pesquisas levada a efeito, na região para tomadas de preços de imóveis semelhantes, este(a) avaliador(a) encontrou o valor de:

Valor TOTAL de Mercado do Imóvel Avaliando

R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)

Nada mais havendo a avaliar, encerro este parecer opinativo, datilografado em cinco laudas, ao final por mim assinado.

Catanduva, 09 de Fevereiro de 2024.

Atenciosamente:



Henrique Miler Agostinho

Corretor de imóveis

Creci 207947

[Digite aqui]



[Digite aqui]





Henrique Miler Agostinho

Corretor de imóveis

Creci 207947

[Digite aqui]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MATRÍCULA -45.571- FOLHA -01- 2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CNS. 123844 CATANDUVA - SP
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: APARTAMENTO 404, situado no 4º pavimento ou 3º andar, do Bloco 08, com direito a vaga de garagem n° 298, livre/descoberta, localizado no Condomínio "PARQUE CASA DE MÁLAGA", situado na Rua Virgílio Mastrocola, n° 770, Vila Motta, nesta cidade, constituído de 02 (dois) dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 105,157 metros quadrados; sendo 47,690 metros quadrados de área real privativa coberta, 12,500 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 44,967 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,2940442%. CADASTRO: 35.51.51.2102.01.001 PROPRIETÁRIOS: ANDERSON NASCIMENTO SILVA, servidor público munic-

Imóvel Avaliando:

Um Apartamento Residencial, Sito a Av. Virgílio Mastrocola nº770 – Parque Casa de Málaga - Bloco "08", Apartamento "404", no 3º andar - Vila Motta - nesta comarca e município de Catanduva/SP.

Matrícula nº45.571 – Registrado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva – Estado de São Paulo.

Finalidade do Laudo:

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização/judicial.

Carlos Alberto Volpini Júnior

Avaliador de Imóveis

Creci nº 146.212 – 2ª Região (Brasil)

Cnai. 17.394

[Rua Venezuela 206](http://RuaVenezuela206.com.br) – Jd. Amêndola - Catanduva, SP, Brasil, BR

Fone: (17) 99200-0404 - juniorvolpini@creci.org.br

Catanduva/SP, 08 de Fevereiro de 2024.

juniorvolpini@creci.org.br

(17)99200-0404

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

Solicitante:
A quem possa interessar.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização/judicial.

Este laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

juniorvolpini@creci.org.br

(17)99200-0404

Lauda Técnica de Avaliação Mercadológica

IMÓVEL AVALIANDO

Resultado da Consulta

 Inscrição: 355151210201128

Código: 0007243201

Proprietário: ANDERSON NASCIMENTO SILVA

Localização: RUA VIRGILIO MASTROCOLA Nº: 770

Quadra: Muito: Complemento: BLOCO 8 APTO 404

Bairro: VILA MOTTA

Área Terreno: 22.400,00 Área Imóvel: 19.597,68 Área Estabelecimento: 51,02

O Imóvel acima descrito pertence à MACROZONA DE APROVAÇÃO URBANA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME STEFFEN DE AZEVEDO FIGUEIREDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/02/2024 às 17:41, sob o número WCTD24700094710. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006574-41.2017.8.26.0132 e código u0EJmPCu.

juniorvolpini@creci.org.br

(17)99200-0404

Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 06/02/2024, as 9:30 horas, sendo autorizado a adentrar ao condomínio pela Sra. Marcia Eliana Sanches Bertholetti, a qual me disse residir no local como inquilina.

O imóvel avaliado em questão esta matriculado sob nº 45.571, registrado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva, Estado de São Paulo, onde encontra-se, **Um apartamento sito a Av. Virgilio Mastrocola nº770 – Cond. Parque Casa de Málaga nº 770 - Apartamento nº404 – bloco “08” Terceiro Andar – Vila Motta** - nesta comarca e município de Catanduva/SP, medindo 47,690m² de área privativa coberta, com 44,967m² de área de uso comum, e 12,500m² de área real do estacionamento, perfazendo assim uma área total de **105,157m²** (Cento e cinco metros e cento e cinquenta e sete centímetros quadrados), cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Catanduva/SP, sob nº0007243201 e sua identificação sob nº355151210201128, que serão utilizados nesta avaliação.

Características do imóvel: Um apartamento possuindo 01 sala, 01 cozinha, 01 lavanderia, 02 quartos e 01 banheiro social.

A vistoria do imóvel não revelou demais observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

MELHORAMENTO PÚBLICO

O local tem serviços dos melhoramentos públicos, tais como iluminação pública, rede de água e esgoto, coleta de lixo, rede telefônica, internet, ponto de ônibus, dentre outros melhoramentos.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de corretores que atuam na região é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, viabilizando assim a sua comercialização em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação “deste” com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas

juniorvolpini@creci.org.br

(17)99200-0404

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

DADOS DO IMÓVEL

Um apartamento sito a Av. Virgílio Mastrocola nº770 – Cond. Parque Casa de Málaga nº 770 - Apartamento nº404 – bloco “08” Terceiro Andar – Vila Motta - nesta comarca e município de Catanduva/SP, medindo 47,690m² de área privativa coberta, com 44,967m² de área de uso comum, e 12,500m² de área real do estacionamento, perfazendo assim uma área total de 105,157m² (Cento e cinco metros e cento e cinquenta e sete centímetros quadrados), cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Catanduva/SP, sob nº0007243201 e sua identificação sob nº355151210201128, **matriculado sob nº 45.571** Registrado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva – Estado de São Paulo.

CONCLUSÃO

AVALIAÇÃO: Baseando-me nas características e considerações acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona urbana e o padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, “idade”, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, topografia, concluo essa avaliação do imóvel acima, finalizando assim no valor de mercado atual em **R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais) na forma de pagamento à vista.**

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 240.000,00

Notifica-se que o imóvel pode sofrer variação de até 5% para mais ou para menos devido ao seu poder de comercialização.

Carlos Alberto Volpini Júnior

Avaliador de Imóveis

Creci nº 146.212 – 2ª Região (Brasil)

Cnai. 17.394

[Rua Venezuela 206](#) – Jd. Amêndola - Catanduva, SP, Brasil, BRFone: (17) 99200-0404 - E-mail: juniorvolpini@creci.org.br

Catanduva/SP, 08 de Fevereiro de 2024.

juniorvolpini@creci.org.br

(17)99200-0404

Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica

Anexo 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



juniorvolpini@creci.org.br

(17)99200-0404

Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica



(Handwritten signature)

juniorvolpini@creci.org.br
(17)99200-0404

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica



(Handwritten mark)

juniorvolpini@creci.org.br

(17)99200-0404

Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica



Handwritten mark resembling the Greek letter alpha (α).