

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.

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 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.

CONCLUSÃO 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:

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\$ 230.000,00 (Duzentos e trinta mil reais) na forma de pagamento à vista.

Catanduva, 22 de Fevereiro de 2024.



L.BERTOLO NEGOCIOS IMOBILIARIOS
LUCINEIDE BERTOLO
CRECI: 215.484

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA FINS DE COMERCIALIZAÇÃO/JUDICIAL.**

Resultado da Consulta
Inscrição: 355151210201128

Código: 0007243201
Proprietário: ANDERSON NASCIMENTO SILVA
Localização: RUA VIRGÍLIO MASTROCOLA Nº: 770
Quadra: Muroto 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° 51.540.106/0001-34
FONE: (17) 3522-0022 - 3522-9837 - FAX: (17) 3524-1458
Email - jrci@uol.com.br

ORLANDO APARECIDO FUZARO
Oficial Registrador

CERTIDÃO

CERTIFICA a pedido de parte interessada, que
fevendo 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:** ANDERSON NASCIMENTO SILVA

DADOS DO IMÓVEL:

O imóvel avaliado se encontra matriculado sob n° 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°770 – Cond. Parque Casa de Málaga n° 770 - Apartamento n°404 – 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,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURILIO RIBEIRO DA SILVA MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/02/2024 às 10:46 , sob o número WCTD24700144955. 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 JSGbYnJV.

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.

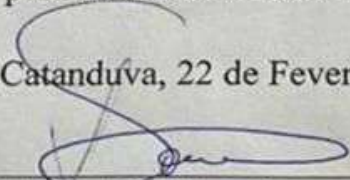
CONCLUSÃO DE AVALIAÇÃO

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 documento é cópia do original, 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\$ 215.000,00 (Duzentos e quinze 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, 22 de Fevereiro de 2024


Vilma de Fátima Soares Andrela

Creci: 190868

Vilma de Fátima Soares Andrela
CRECI:190868
Corretora de Imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA FINS DE VENDA OU JUDICIAL.

Resultado da Consulta

Inscrição: 355151210201128

Código: 0007243201

Proprietário: ANDERSON NASCIMENTO SILVA

Localização: RUA VIRGÍLIO MASTROCCOLA Nº: 770

Quadra: Muito: Complemento: BLOCO B APTD 404

Bairro: VILA MOTTA

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

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: 15601-310 - CNPJ/MF n° 51.840.108/0001-34
FONE: (17) 3522-0622 - 3522-9837 - FAX: (17) 3524-1458
Email - sorj@uol.com.br

ORLANDO APARECIDO FUZARO
Oficial Registrador

CERTIDÃO

CERTIFICA a pedido da parte interessada, que fazendo neste Oficial os livros nele existentes, deleis verificou constar:

MATRICULA
- 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 Mastroccola, 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:** ANDERSON NASCIMENTO SILVA

IMÓVEL AVALIADO:

Um APARTAMENTO RESIDENCIAL matriculado sob o nº: 45.571 – Registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva SP.

Finalidade do Laudo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURILIO RIBEIRO DA SILVA MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/02/2024 às 10:46, sob o número WCTD24700144955. 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 YVUUmYoI.

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 e com as resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, que dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para a elaboração de laudo técnico avaliação mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

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. 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 105,157m² (Cento e cinco 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\$ 210.000,00 (Duzentos e dez mil reais) Nada mais havendo a avaliar, encerro este parecer opinativo, datilografado em cinco laudas, ao final por mim assinado.

Catanduva, 22 de Fevereiro de 2024.
Atenciosamente:


AMANDA FERNANDES LOPES
Corretora de imóveis
CRECI: 200.628

Amanda Fernandes Lopes
CPF 389.340.788-81