



DR. MURILO MORAES ANTOGNOLI
A D V O G A D O

DOUTO JUIZO DA 2^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAS - SP.

Processo nº 1003596-89.2022.8.26.0038

MM. Juiz,

VALDIR LUCIO BUZO, já qualificado nos autos em epígrafe, através de seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência de juntar avaliação do imóvel feita por 3 (três) corretores, conforme requerido no despacho retro.

Termos em que

Pede Deferimento

Araras, 31 de Janeiro de 2024

P.p. Murilo Moraes Antognoli

OAB.SP. n. 361824

IMOBILIARIA MORADIA – CRECI 32362-J
RUA NUNES MACHADO, 743, CENTRO – ARARAS/ SP
TEL. – (19) 3544-5566 – CEL. – (19) 99224-3532 – EMAIL: imobiliaria.moradia1@gmail.com

Parecer Técnico de Avaliação do Imóvel Abaixo:

ILMO SR.
Valdir Lucio Buzo
 CPF: 821.430.058-49 – RG SSP/SP: 7.730.711-2

Conforme solicitação, estamos levando ao vosso conhecimento, o resultado da avaliação feita por mim “in loco”, ao imóvel situado na cidade de Araras/SP, frente para rua Antônio Alves, nº142, loteamento denominado Parque Dom Pedro.

Vimos por meio desta, através de solicitação verbal de V.Sa, apresentar o resultado de avaliação feita do imóvel acima em epígrafe, cujo terreno mede 211,37m² (duzentos e onze metros quadrados e trinta e sete centímetros) e constante construção de 178,11m² (cento e setenta e oito metros quadrados e onze centímetros), de acordo com o especificado na Certidão de Aceite na Prefeitura Municipal de Araras/SP, com emissão em 24 de outubro do ano de 2003, sendo que a construção distribui-se como constatado e como segue: Duas (02) salas para fins comerciais, mais banheiros e espécie de cozinha, seguindo de uma área livre nos fundos. O imóvel localiza-se no entroncamento das ruas Antônio Alves e Luiz Mattioli, ambas no mesmo bairro, imóvel este, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Araras/SP sob nº 12.5.11.50.001.000 e devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis desta comarca de Araras/SP, títulos e documentos e Civil das pessoas jurídicas de Araras/SP sob matrícula nº 66.968, no Livro nº 02, deste Registro Geral.

Considerando sua localização, tipo de terreno, topografia, tipo de sua construção, e considerando o presente mercado imobiliário, podemos então, considerar seu valor de avaliação, sendo de R\$ 292.560,70 (duzentos e noventa e dois mil e quinhentos e sessenta reais e setenta centavos), podendo este valor sofrer pequenas alterações para mais ou menos.

Colocamo-nos a inteira disposição de V.Sa para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário.

Atenciosamente,

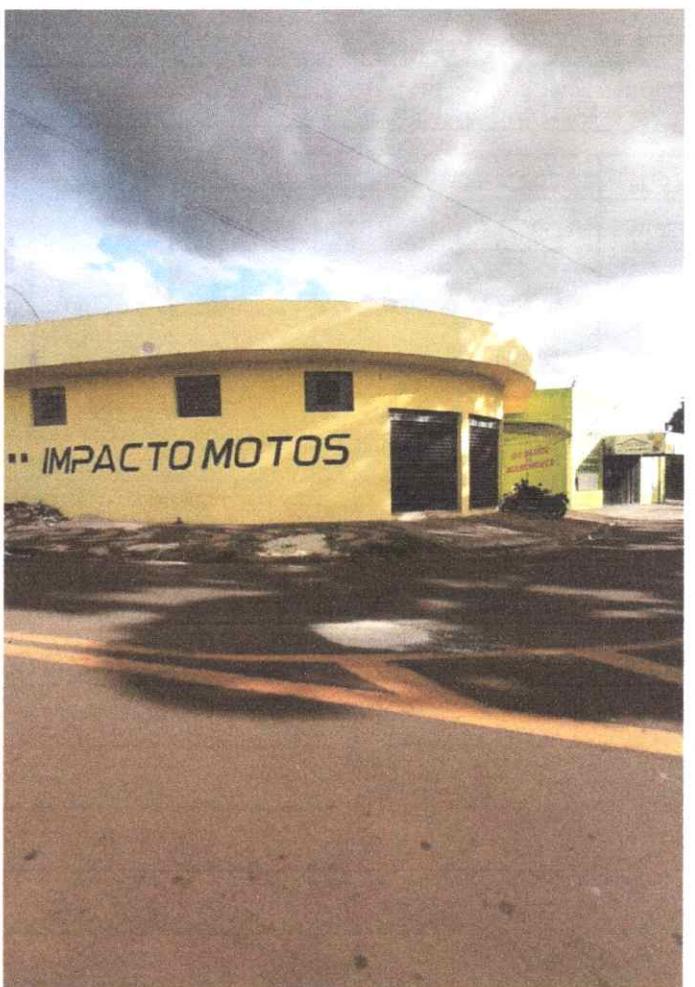
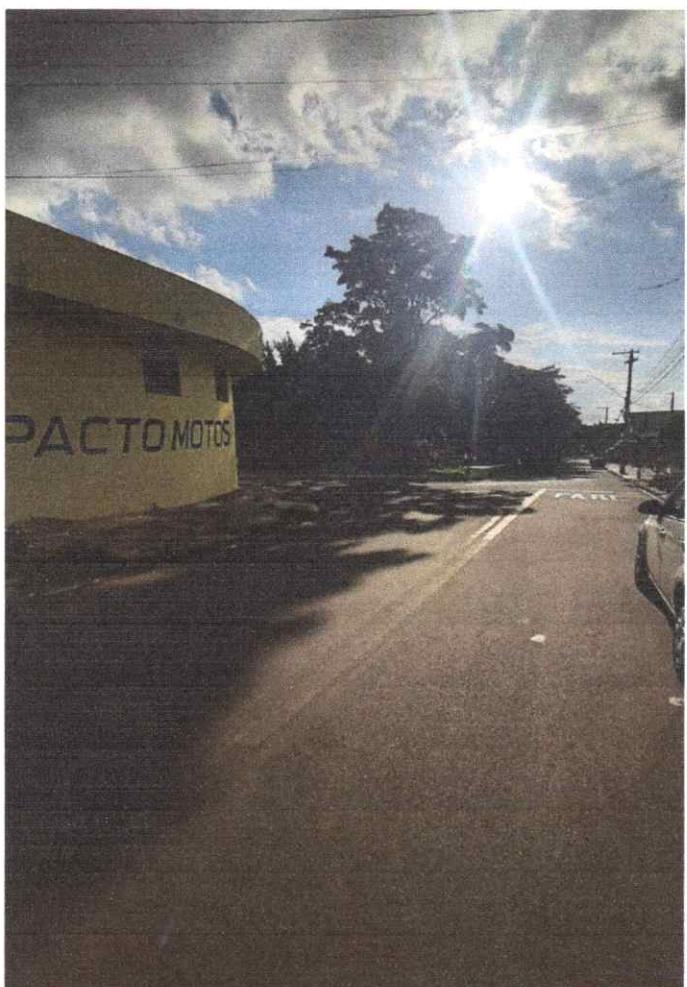
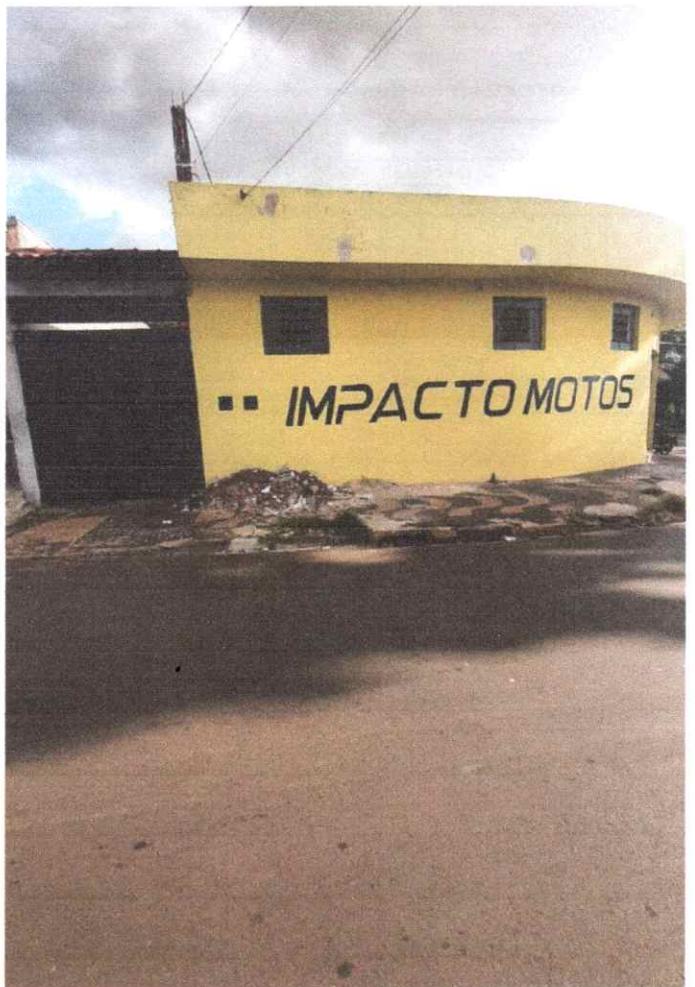
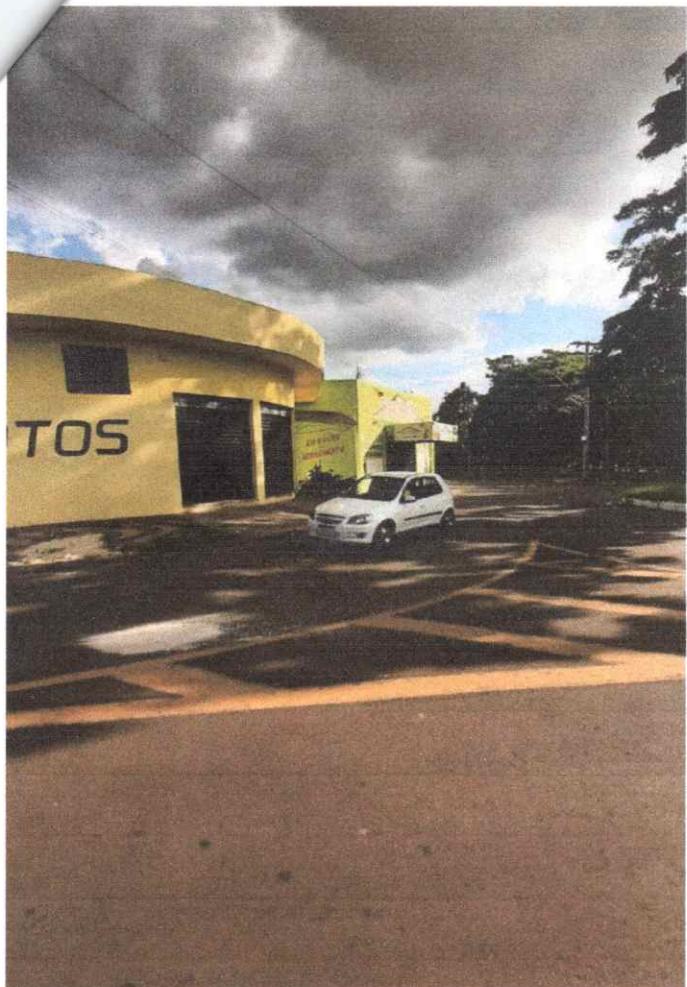
Araras/SP, 25 de Janeiro de 2024



IMOBILIARIA MORADIA

José Ferreira Costa

CRECI 47.758-F



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

- fls. 209

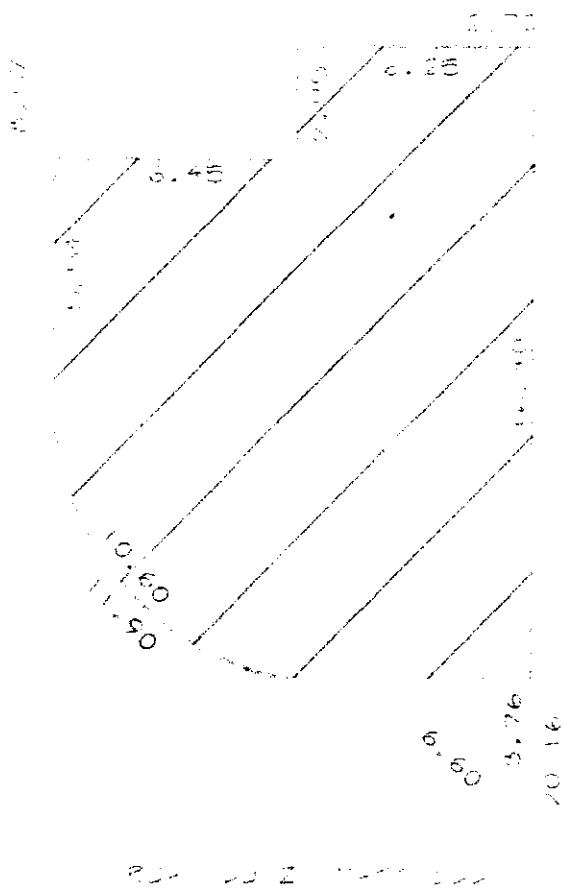
CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL

BIGI BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL IMOBILIÁRIA

BICI - BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL IMOBILIÁRIO											
01 - USO			02 - TECNICA CADASTRAL			03 - LOCALIZAÇÃO DA UNIDADE			04 - PROPRIETÁRIO		
05 - RUA			06 - CEP			07 - REFERÊNCIA			08 - QUADRA		
09 - CODIGO			10 - LOGRADOURO			11 - NOME			12 - NOME		
13 - COMPLEMENTO			14 - REFERENCIAL			15 - QUADRA			16 - LOTE		
17 - PROCESSO			18 - IDENTIF.			19 - TIPO			20 - LOCALIZAÇÃO		
21 - FASES			22 - DATA			23 - TIPO			24 - TIPO		
25 - ALVARÁ			26 - NOME			27 - TIPO			28 - TIPO		
29 - FONTE			30 - NOME			31 - TIPO			32 - TIPO		
33 - PAGAMENTO			34 - NOME			35 - TIPO			36 - TIPO		
37 - LIMPO			38 - NOME			39 - TIPO			40 - TIPO		
41 - GRUPO			42 - SUB-GRUPO			43 - TIPO			44 - TIPO		
45 - FASE			46 - ÁREA EDIFICADA			47 - TIPO			48 - LOCALIZAÇÃO DA CASA		
			49017810								
49 - USO			50 - REGIME DE			51 - ESTRUTURA			52 - LEGADAÇAO		
			53 - ZASAC								
54 - FONTE			55 - ELETRO			56 - ESTRUTURA			57 - EXTERNO		
			58 - SANITÁRIA			59 - ESTRUTURA			60 - EXTERNO		
61 - FONTE			62 - SANITÁRIA			63 - ESTRUTURA			64 - EXTERNO		
65 - FONTE			66 - FONTE			67 - ESTRUTURA			68 - EXTERNO		
69 - FONTE			70 - FONTE			71 - ESTRUTURA			72 - EXTERNO		
73 - FONTE			74 - FONTE			75 - ESTRUTURA			76 - EXTERNO		
77 - FONTE			78 - FONTE			79 - ESTRUTURA			80 - EXTERNO		
81 - FONTE			82 - FONTE			83 - ESTRUTURA			84 - EXTERNO		
85 - FONTE			86 - FONTE			87 - ESTRUTURA			88 - EXTERNO		
89 - FONTE			90 - FONTE			91 - ESTRUTURA			92 - EXTERNO		
93 - FONTE			94 - FONTE			95 - ESTRUTURA			96 - EXTERNO		
97 - FONTE			98 - FONTE			99 - ESTRUTURA			100 - EXTERNO		
101 - FONTE			102 - FONTE			103 - ESTRUTURA			104 - EXTERNO		
105 - FONTE			106 - FONTE			107 - ESTRUTURA			108 - EXTERNO		
109 - FONTE			110 - FONTE			111 - ESTRUTURA			112 - EXTERNO		
113 - FONTE			114 - FONTE			115 - ESTRUTURA			116 - EXTERNO		
117 - FONTE			118 - FONTE			119 - ESTRUTURA			120 - EXTERNO		
121 - FONTE			122 - FONTE			123 - ESTRUTURA			124 - EXTERNO		
125 - FONTE			126 - FONTE			127 - ESTRUTURA			128 - EXTERNO		
129 - FONTE			130 - FONTE			131 - ESTRUTURA			132 - EXTERNO		
133 - FONTE			134 - FONTE			135 - ESTRUTURA			136 - EXTERNO		
137 - FONTE			138 - FONTE			139 - ESTRUTURA			140 - EXTERNO		
141 - FONTE			142 - FONTE			143 - ESTRUTURA			144 - EXTERNO		
145 - FONTE			146 - FONTE			147 - ESTRUTURA			148 - EXTERNO		
149 - FONTE			150 - FONTE			151 - ESTRUTURA			152 - EXTERNO		
153 - FONTE			154 - FONTE			155 - ESTRUTURA			156 - EXTERNO		
157 - FONTE			158 - FONTE			159 - ESTRUTURA			160 - EXTERNO		
161 - FONTE			162 - FONTE			163 - ESTRUTURA			164 - EXTERNO		
165 - FONTE			166 - FONTE			167 - ESTRUTURA			168 - EXTERNO		
169 - FONTE			170 - FONTE			171 - ESTRUTURA			172 - EXTERNO		
173 - FONTE			174 - FONTE			175 - ESTRUTURA			176 - EXTERNO		
177 - FONTE			178 - FONTE			179 - ESTRUTURA			180 - EXTERNO		
181 - FONTE			182 - FONTE			183 - ESTRUTURA			184 - EXTERNO		
185 - FONTE			186 - FONTE			187 - ESTRUTURA			188 - EXTERNO		
189 - FONTE			190 - FONTE			191 - ESTRUTURA			192 - EXTERNO		
193 - FONTE			194 - FONTE			195 - ESTRUTURA			196 - EXTERNO		
197 - FONTE			198 - FONTE			199 - ESTRUTURA			200 - EXTERNO		
201 - FONTE			202 - FONTE			203 - ESTRUTURA			204 - EXTERNO		
205 - FONTE			206 - FONTE			207 - ESTRUTURA			208 - EXTERNO		
209 - FONTE			210 - FONTE			211 - ESTRUTURA			212 - EXTERNO		
213 - FONTE			214 - FONTE			215 - ESTRUTURA			216 - EXTERNO		
217 - FONTE			218 - FONTE			219 - ESTRUTURA			220 - EXTERNO		
221 - FONTE			222 - FONTE			223 - ESTRUTURA			224 - EXTERNO		
225 - FONTE			226 - FONTE			227 - ESTRUTURA			228 - EXTERNO		
229 - FONTE			230 - FONTE			231 - ESTRUTURA			232 - EXTERNO		
233 - FONTE			234 - FONTE			235 - ESTRUTURA			236 - EXTERNO		
237 - FONTE			238 - FONTE			239 - ESTRUTURA			240 - EXTERNO		
241 - FONTE			242 - FONTE			243 - ESTRUTURA			244 - EXTERNO		
245 - FONTE			246 - FONTE			247 - ESTRUTURA			248 - EXTERNO		
249 - FONTE			250 - FONTE			251 - ESTRUTURA			252 - EXTERNO		
253 - FONTE			254 - FONTE			255 - ESTRUTURA			256 - EXTERNO		
257 - FONTE			258 - FONTE			259 - ESTRUTURA			260 - EXTERNO		
261 - FONTE			262 - FONTE			263 - ESTRUTURA			264 - EXTERNO		
265 - FONTE			266 - FONTE			267 - ESTRUTURA			268 - EXTERNO		
269 - FONTE			270 - FONTE			271 - ESTRUTURA			272 - EXTERNO		
273 - FONTE			274 - FONTE			275 - ESTRUTURA			276 - EXTERNO		
277 - FONTE			278 - FONTE			279 - ESTRUTURA			280 - EXTERNO		
281 - FONTE			282 - FONTE			283 - ESTRUTURA			284 - EXTERNO		
285 - FONTE			286 - FONTE			287 - ESTRUTURA			288 - EXTERNO		
289 - FONTE			290 - FONTE			291 - ESTRUTURA			292 - EXTERNO		
293 - FONTE			294 - FONTE			295 - ESTRUTURA			296 - EXTERNO		
297 - FONTE			298 - FONTE			299 - ESTRUTURA			300 - EXTERNO		
301 - FONTE			302 - FONTE			303 - ESTRUTURA			304 - EXTERNO		
305 - FONTE			306 - FONTE			307 - ESTRUTURA			308 - EXTERNO		
309 - FONTE			310 - FONTE			311 - ESTRUTURA			312 - EXTERNO		
313 - FONTE			314 - FONTE			315 - ESTRUTURA			316 - EXTERNO		
317 - FONTE			318 - FONTE			319 - ESTRUTURA			320 - EXTERNO		
321 - FONTE			322 - FONTE			323 - ESTRUTURA			324 - EXTERNO		
325 - FONTE			326 - FONTE			327 - ESTRUTURA			328 - EXTERNO		
329 - FONTE			330 - FONTE			331 - ESTRUTURA			332 - EXTERNO		
333 - FONTE			334 - FONTE			335 - ESTRUTURA			336 - EXTERNO		
337 - FONTE			338 - FONTE			339 - ESTRUTURA			340 - EXTERNO		
341 - FONTE			342 - FONTE			343 - ESTRUTURA			344 - EXTERNO		
345 - FONTE			346 - FONTE			347 - ESTRUTURA			348 - EXTERNO		
349 - FONTE			350 - FONTE			351 - ESTRUTURA			352 - EXTERNO		
353 - FONTE			354 - FONTE			355 - ESTRUTURA			356 - EXTERNO		
357 - FONTE			358 - FONTE			359 - ESTRUTURA			360 - EXTERNO		
361 - FONTE			362 - FONTE			363 - ESTRUTURA			364 - EXTERNO		
365 - FONTE			366 - FONTE			367 - ESTRUTURA			368 - EXTERNO		
369 - FONTE			370 - FONTE			371 - ESTRUTURA			372 - EXTERNO		
373 - FONTE			374 - FONTE			375 - ESTRUTURA			376 - EXTERNO		
377 - FONTE			378 - FONTE			379 - ESTRUTURA			380 - EXTERNO		
381 - FONTE			382 - FONTE			383 - ESTRUTURA			384 - EXTERNO		
385 - FONTE			386 - FONTE			387 - ESTRUTURA			388 - EXTERNO		
389 - FONTE			390 - FONTE			391 - ESTRUTURA			392 - EXTERNO		
393 - FONTE			394 - FONTE			395 - ESTRUTURA			396 - EXTERNO		
397 - FONTE			398 - FONTE			399 - ESTRUTURA			400 - EXTERNO		
401 - FONTE			402 - FONTE			403 - ESTRUTURA			404 - EXTERNO		
405 - FONTE			406 - FONTE			407 - ESTRUTURA			408 - EXTERNO		
409 - FONTE			410 - FONTE			411 - ESTRUTURA			412 - EXTERNO		
413 - FONTE			414 - FONTE			415 - ESTRUTURA			416 - EXTERNO		
417 - FONTE			418 - FONTE			419 - ESTRUTURA			420 - EXTERNO		
421 - FONTE			422 - FONTE			423 - ESTRUTURA			424 - EXTERNO		
425 - FONTE			426 - FONTE			427 - ESTRUTURA			428 - EXTERNO		
429 - FONTE			430 - FONTE			431 - ESTRUTURA			432 - EXTERNO		
433 - FONTE			434 - FONTE			435 - ESTRUTURA			436 - EXTERNO		
437 - FONTE			438 - FONTE			439 - ESTRUTURA			440 - EXTERNO		
441 - FONTE			442 - FONTE			443 - ESTRUTURA			444 - EXTERNO		
445 - FONTE			446 - FONTE			447 - ESTRUTURA			448 - EXTERNO		
449 - FONTE			450 - FONTE			451 - ESTRUTURA			452 - EXTERNO		
453 - FONTE			454 - FONTE			455 - ESTRUTURA			456 - EXTERNO		
457 - FONTE			458 - FONTE			459 - ESTRUTURA			460 - EXTERNO		
461 - FONTE			462 - FONTE			463 - ESTRUTURA			464 - EXTERNO		
465 - FONTE			466 - FONTE			467 - ESTRUTURA			468 - EXTERNO		
469 - FONTE			470 - FONTE			471 - ESTRUTURA			472 - EXTERNO		
473 - FONTE			474 - FONTE			475 - ESTRUTURA			476 - EXTERNO		
477 - FONTE			478 - FONTE			479 - ESTRUTURA			480 - EXTERNO		
481 - FONTE			482 - FONTE			483 - ESTRUTURA			484 - EXTERNO		
485 - FONTE			486 - FONTE			487 - ESTRUTURA			488 - EXTERNO		
489 - FONTE			490 - FONTE			491 - ESTRUTURA			492 - EXTERNO		
493 - FONTE			494 - FONTE			495 - ESTRUTURA			496 - EXTERNO		
497 - FONTE			498 - FONTE			499 - ESTRUTURA			500 - EXTERNO		
5											

CROQUIS

FOTO ANTOGNOLI AV. 3

ESCALA
1:200

CROQUE

86 - CROQUE



83 - DESMAREGADO



86 - SEXO FEMININO

87 - TRABALHAD



84 - APOSENTADO



87 - CARRO

88 - ESTACON



89 - SEZAO MASCULINO



88 - MOTO



Interessado:	VALDIR LUCIO BUZO	CPF/CNPJ: 821.430.058-49
End. Imóvel:	RUA ANTONIO ALVES, 142	
Cidade/UF:	Araras/SP	IPTU: 12.5.11.50.001.001

1 - FATOR TESTADA

- 1.1 - Até 5m
- 1.2 - De 5,01 a 12,00m
- 1.3 - De 12,01 a 20,00m
- 1.4 - Superior a 20,01m

IA	IP
040	
<input checked="" type="checkbox"/> 100*	
120	
130	

2 - PROFUNDIDADE

- 2.1 - Até 25,00m
- 2.2 - De 25,01 a 30,00m
- 2.3 - De 30,01 a 60,00m
- 2.4 - Acima de 60,01

IA	IP
<input checked="" type="checkbox"/> 100*	
110	
120	
130	

3 - MEDIDA DO IMÓVEL

- 3.1 - Até 250m²
- 3.2 - De 250,01 a 300m²
- 3.3 - De 300,01 a 2000m²
- 3.4 - Acima de 2000,01m²

IA	IP
<input checked="" type="checkbox"/> 100*	
110	
120	
130	

M² real existente de terreno

211.37

4 - LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra.
- 4.2 - De esquina.
- 4.3 - Com duas esquinas.
- 4.4 - Frente para duas ruas.

IA	IP
100*	
<input checked="" type="checkbox"/> 110	
120	
130	

Salão comercial/industrial conforme roteiro fotográfico anexo

METODOLOGIA

O MÉTODO adotado é o COMPARATIVO segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado, parte pelo responsável técnico por este trabalho e parte de fontes técnicas como revista Construção da Editora Pini (existindo construção), ou ainda através do valor de locação deste imóvel ou equivalente na região considerando o m².

CONCEITO

- Foi escolhido a 1^a OPÇÃO na captura de dados que é encontrar o valor do imóvel a partir dos valores médios do mercado imobiliário inclusive no mesmo contexto sócio-econômico.
- 2^a OPÇÃO que consiste em encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor m² do terreno conhecido na região/equivalente com o mesmo perfil, mas a construção no estado em que se encontra.
- 3^a OPÇÃO na qual o valor aproximado do imóvel/equivalente será obtido a partir de seu valor de locação.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

FATOR TERRENO

O imóvel Avaliado corresponde a 105 % em seu perfil quando comparado ao imóvel Paradigma (600 pontos = 100%). Adotando o valor do m² de terreno conhecido na região como correspondendo a este paradigma, temos que o valor do m² de terreno do imóvel em avaliação é de R\$ 630,00/m². Considerando que este imóvel possui 211.37 m² de área, o valor do terreno deste imóvel é aproximadamente R\$ 133.163,10.

FATOR CONSTRUÇÃO

Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no n^o de 10/2023 informa que a média de custo de construção no padrão informado (baixo) deste imóvel é de R\$ 2.207,38 /m².

Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 178.11 m² de construção corresponde a aproximadamente a R\$ 393.156,45. Considerando a idade, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke 58,30 %, concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 163.946,24. Portanto, o valor global aproximado deste imóvel é de:

Fator Terreno: R\$ 133.163,10 + Fator construção ajustada: R\$ 163.946,24 = Valor global: R\$ 297.109,34.

RESULTADO TÉCNICO

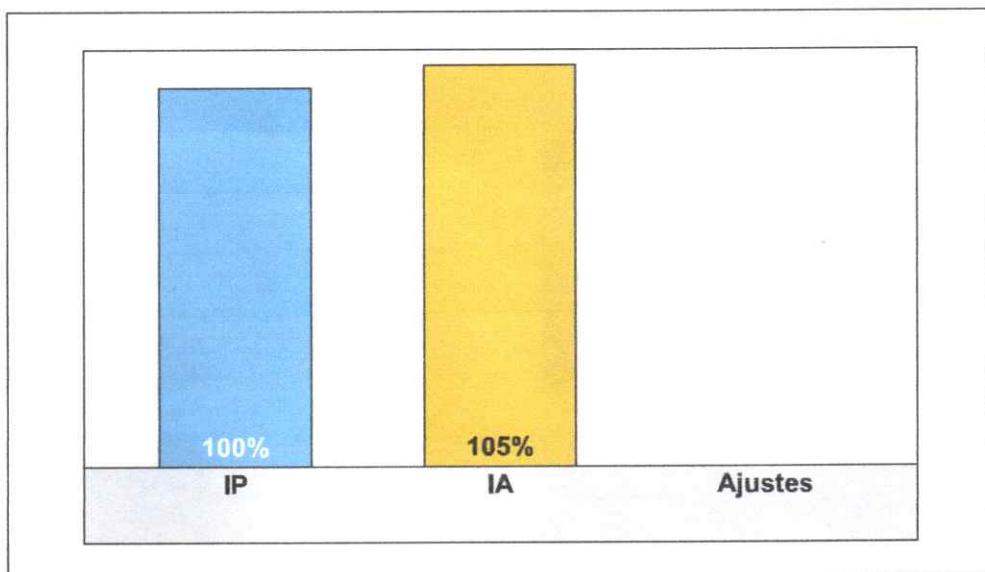
Variável até +10% = R\$ 326.820,27

Variável até -30% = R\$ 207.976,54

Valor médio encontrado R\$ 297.109,34



GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Justificativas: Diante dos detalhes observados quando da vistoria, será aplicado um fator de correção / ajuste sobre o valor tecnicamente encontrado para que o resultado do imóvel Avaliando reflita melhor a realidade do Mercado Imobiliário neste momento.

Valorizando em: 0%

Depreciando em: -0% R\$ 297.109,34

FUNDAMENTAÇÃO DOS AJUSTES

VALORIZANDO	DESVALORIZANDO
<ul style="list-style-type: none"> Segurança - bom nível Documentação sem restrição Serviços e comércio próximos Topografia do imóvel Bom acesso e circulação viária Construção superior a publicada na PINI Mais procura que ofertas Facilidade de transporte público Valores de condomínio compatíveis com o de mercado Face sombra / face sol área de lazer / churrasqueira Outros 	<ul style="list-style-type: none"> Segurança Documentação com restrição Serviços e comércio insuficiente / não possui Topografia Acesso e circulação viária prejudicado Construção inferior a publicada na PINI Mais oferta que procura Transporte público deficiente Valores de condomínio acima do aceitável no mercado Face sombra / face sol Vizinhança Odor de esgoto Outros

RAZÕES: O imóvel avaliado é constituído de um terreno com benfeitorias, área urbana, situado na Rua Antônio Alves, nº 142, loteamento denominado PARQUE DOM PEDRO, CEP 13606.610, Município e Comarca de Araras/SP. Na composição atual constam 02 salas comerciais, cozinha, banheiro, quintal pequeno e vaga de garagem. O local onde se situa a área objeto no presente Parecer Técnico apresentam os principais melhoramentos públicos tais como, água, rede mestre de esgoto, rede de telefonia, iluminação Pública, asfalto e médio fluxo de veículos. O imóvel foi vistoriado in loco por este subscritor Creci nº 73011 no dia 25/01/2024 no período da tarde, sendo conferida a metragem, analisado o estado de conservação, o solo e a localização. Nota-se que a construção é antiga, necessita de pequenas reformas e idade aparente de 30 anos. Predominância de piso tipo cerâmico nas dependências. O imóvel encontra-se registrado no Oficial de Registros e Anexos de Araras sob nº 68968, Livro nº 2, ficha 01 do Registro Geral.

ROTEIRO FOTOGRÁFICO

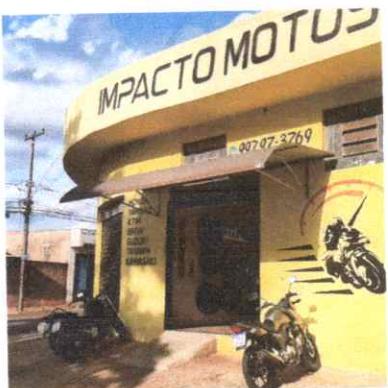


FOTO 1: Vista frontal



FOTO 2: Lateral esquerda com logradouro



FOTO 3: Lateral direita com logradouro

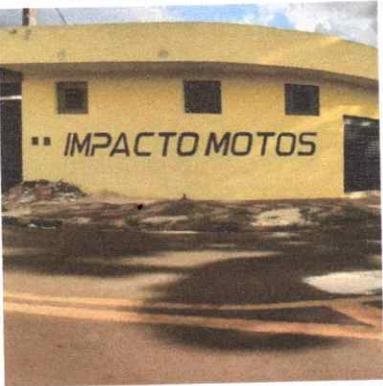


FOTO 4: Vista dos fundos do Imóvel

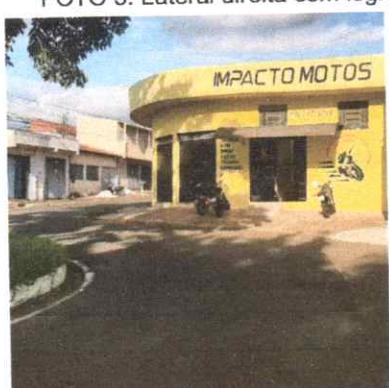


FOTO 5:

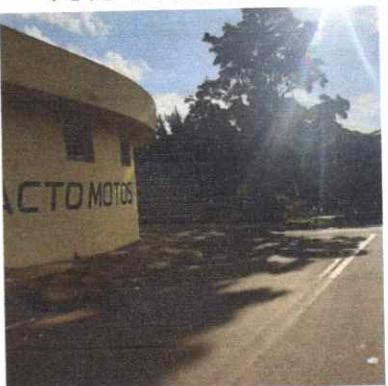


FOTO 6:

CONCLUSÃO

Trabalho realizado de forma interativa com o profissional responsável aqui qualificado, que vistoriou o imóvel Avaliando conforme previsto na NBR 14.653/2 da ABNT - Formato simplificado/tópico 10.2 da referida norma - e atendendo o requerido no CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR em seu artigo 39/VIII, realizada de forma expedita previsto nas normas do IBAPE/SP de 1995, utilizando metodologia comparativa / CAAVI 2004, aplicando fatores de transposição consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações de Imóveis com adoção de Paradigma e ainda nos valendo de revistas técnicas como Construção/PINI, existindo construção. Concluímos portanto que o imóvel objeto desta valoração mercadológica tem seu valor aproximado de:

Variável até +5% = R\$ 311.964,81

Valor médio encontrado R\$ 297.109,34

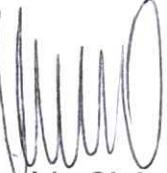
Variável até -5% = R\$ 282.253,87

Araras / SP, 26 de janeiro de 2024

Osvaldo Siviero - Reg. 73011



SP


Osvaldo Siviero
 CRECI 73011 - CNAI 37121
 Cel.: (19) 99654-6246



Prefeitura Municipal de Araras

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E SERVICOS PUBLICOS
DIVISAO DE URBANISMO

C E R T I D A O D E A C E I T E

MARLI APARECIDA KLEIN***** , Chefe Substituta da Divisao de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Araras, com base em requerimento de pessoa interessada, aqui recepcionado sob o nº 8463/E*** , em 07/Outubro/2003 .

CERTIFICA, para os devidos fins que de conformidade com o que consta nos arquivos desta PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPAS SIMEI CARVALHO CAMBUY ****, solicitou a licenca para proceder a CONSTRUCAO DE UM PREDIO PROPRIO PARA COMERCIO ****, com frente para a RUA ANTONIO ALVES, 142 **** da quadra 0A , no(s) lote(s) 001-COMERCIAL****, no loteamento denominado PARQUE DOM PEDR, matriculada no I.N.S.S. sob o n****, conforme processo n°9848/E***, de 23/Setembro/2002 , sob a responsabilidade tecnica do ARQ.URB. ALESSANDRA G. CAMPANHA****, CREA numero 5060799141 , ART numero ****, e apes vistorias da Fiscalizacao da Divisao de Urbanismo da PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPAS, Concedo o **** A C E I T E **** tendo sido a obra concluida e cadastrada em 13/Outubro/2003 , com area construida de 178.11 m² ****, recebendo a referencia cadastral numero 12 5 11 50 001 000 . NADA MAIS, eu MARLI APARECIDA KLEIN****, Chefe Substituta da Divisao de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Araras data e assinatura

Emplamentos:
Certidao.: 3.9323 UFIR
Busca....: 1.1797 UFIR
Total....: 5.112 UFIR

ARARAS, 24/Octubre/2003

DIVISÃO DE URBANISMO

Vista

~~OSCAR EMILIO RUEGGER NETO~~
ENGENHEIRO CIVIL
CREA numero 0601233204



PONTO CERTO IMÓVEIS LTDA

RUA CRISTOVÃO COLOMBO, 653 – CENTRO – ARARAS/SP – CEP: 13600-020 – TEL/FAX (19) 3352.1152
CRECI 21.085J - CNPJ nº 11.095.665/0001-

Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel

Ilmo.

VALDIR LUCIO BUZO

CPF nº 821.430.058-49 – RG SSP/SP nº 7.730.711-2

Conforme solicitação, estamos levando ao vosso conhecimento, o resultado da avaliação feita por mim “in loco”, ao imóvel situado na cidade de Araras/SP, frente para rua Antônio Alves, nº 142, loteamento denominado Parque Dom Pedro.

Tendo o respectivo **terreno a área total de 211,37m²** (duzentos e onze metros quadrados e trinta e sete centímetros) e **construção com área total 178,11 de m²** (cento e setenta e oito metros quadrados e onze centímetros), **conforme especificado na Certidão de Aceite emitido em 24 de outubro de 2003 na Prefeitura Municipal de Araras**. Verifica-se no local, a existência de 02 (duas) salas comerciais, equipadas com banheiros e cozinha. No fundo pequena área livre. O imóvel situa-se no entroncamento de duas ruas Antônio Alves e Luiz Mattioli, todas do mesmo bairro.

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Araras/SP sob nº 12.5.11.50.001.000; devidamente registrado Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Araras/SP sob nº 68.968, do Livro nº 2, do Registro Geral

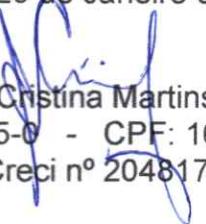
Considerando a localização do imóvel, seu estado de conservação, tendo um valor médio por metro quadrado de terreno na região, qualidade e tempo de sua construção e situação atual do mercado imobiliário em geral, cheguei ao valor de:

R\$ 306.595,00 (trezentos e seis mil e quinhentos e noventa e cinco reais)

Faço uma ressalva neste ato, que este valor avaliado apresentado, está sujeito a pequenas variações de 5% (cinco por cento) para maior ou menor.

Na expectativa de que fui correta nessa avaliação, coloco-me a disposição de V.Sa. para outras informações.

Araras, 25 de Janeiro de 2024


Ângela Cristina Martins Grom
RG: 19.697.715-0 - CPF: 160.642.848-97
Creci nº 204817