

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada o Sr. Flavio Augusto Silveira Bordin, CPF 162.208.698-85, que, na data de hoje comparecemos no imóvel sito **UM TERRENO**, situado nesta cidade de Franca SP, 1º Subdistrito, no loteamento FECHADO denominado VILA PIEMONTE II, composto do **lote 05 da quadra 07, matrícula sob nº 108.862** do 1º Oficial de Registro de Imóveis, **medindo 408,40 m²**, do lado esquerdo do terreno de quem olha de frente, esta com fechamento sugerindo uma construção, do lado direito de quem olha de frente é um terreno livre, aos fundos terreno livre, o terreno objeto desta avaliação é plano, e tem sua localização a uma quadra da área de lazer do condomínio, a fim de proceder à sua avaliação para fins de comercialização imobiliária e avaliação para garantia fiduciária ao banco Sicoob 3 Colinas, usando o critério de pesquisa por meio de sites e anúncios de imóveis a venda no mesmo condomínio e minha experiência de mercado atuando como corretor de imóveis, considerando o valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) o m², tendo concluído que o seu valor de mercado gira atualmente em torno de **R\$ 612.600,00** (*seiscentos e doze mil e seiscentos reais*).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, RENATO ALEX DI LELLO, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 115660-F, assino e certifico este Parecer, que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530, de 1978.

FRANCA, 29 de FEVEREIRO de 2024



ASSINATURA

Corretor de Imóveis

CRECI nº 115660-F



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

Ao Sicoob 3 Colinas

CNPJ 04.013.172/0001-50
Av Paulo VI, 733 – Jd Alvorada
Franca SP – CEP 14.403.138

Fundo Sicoob 3 Colinas

SUMÁRIO

- 1 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
- 2 – FINALIDADE DO PARECER
- 3 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
- 4 – METODOLOGIA
- 5 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
 - 5.1 – DOCUMENTAÇÃO
 - 5.2 – LOCALIZAÇÃO
 - 5.3 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
 - 5.4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
- 6 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO
- 7 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
- 8 – VISTORIA
- 9 – DOCUMENTOS ANEXOS
- 10 – ENCERRAMENTO 0

Renato A. D. Alho

1 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE/PROPONENTE

O presente parecer técnico de avaliação mercadológica de imóvel foi elaborado por solicitação do Sr. Flavio Augusto Silveira Bordin, CPF 162.208.698-85;

2 – FINALIDADE DO PARECER

A finalidade do parecer é o conhecimento do valor de mercado do imóvel urbano constituído por **UM TERRENO**, situado nesta cidade de Franca SP, 1º Subdistrito, no loteamento FECHADO denominado VILA PIEMONTE II, composto do **lote 05 da quadra 07, matrícula sob nº 108.862** do 1º Oficial de Registro de Imóveis, **medindo 408,40 m²**.

Este parecer 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 Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

3 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação tem o objetivo de apurar o valor do terreno em condomínio fechado, no que tange ao seu valor de Mercado, utilizando-se para isto, metodologias e critérios de avaliação, através de pesquisa de Mercado, com consultas a corretores de imóveis credenciados e que atuam na região do imóvel ora avaliado, e sendo levado a efeito, localização, valor de procura, tudo dentro da realidade do mercado imobiliário do Município de Franca - SP.

4 – METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo Método Evolutivo. É uma forma de análise que consiste em partir do valor do terreno, acrescentando o valor da construção com seus custos diretos e indiretos, custos financeiros, despesas de venda e lucros, fator de comercialização etc. Podemos dizer que, com esse método, calcula-se o valor do imóvel a partir dos custos para sua obtenção.

5 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 – DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para a elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza. O imóvel possui **matrícula sob nº 108.862** do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca SP. Está cadastrado na Prefeitura Municipal de Franca SP sob o nº 2.32.04.009.05.00. O documento de referência (Certidão atualizada da matrícula do imóvel) foi apresentado pelo solicitante e compõe o anexo.

5.2 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na Rua Batista Piccioni, Quadra 07 Lote 05, Loteamento Fechado Vila Piemonte II – Franca SP – CEP 14.404.684.

5.3 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana de Franca SP, sendo suas vias principais, a Av. Dr. Armando de Sáles Oliveira - Núcleo Agrícola Alpha, Franca - SP e Rua Danilo Eduardo De Padua; Número. As vias são contempladas por imóveis residenciais, tipo casas e imóveis comerciais. O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de telefone e Internet;
- Coleta de lixo;
- Rede de abastecimento de água;
- Vias asfaltadas;
- Entrega Postal.

5.4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano, composto de **UM TERRENO**, situado nesta cidade de Franca SP, 1º Subdistrito, no loteamento FECHADO denominado VILA PIEMONTE II;

Composto do **lote 05 da quadra 07, matricula sob nº 108.862** do 1º Oficial de Registro de Imóveis;

Area de terreno medindo 408,40 m²;

6 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se os imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de boa valorização, o assim pode-se concluir que a sua liquidez é alta.

7 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Valor médio do metro quadrado do terreno: R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais)

Área do terreno: 408,40 metros quadrados

R\$ 1.500,00 X 408,40 = **R\$ 612.600,00** (seiscentos e doze mil e seiscentos reais).



VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:

R\$ 612.600,00 (seiscentos e doze mil e seiscentos reais).

VALOR DE VENDA RÁPIDA OU LIQUIDAÇÃO FORÇADA (-20%):

R\$ 490,080,00 (quatrocentos e noventa mil e oitenta reais). Os valores acima apresentados poderão sofrer variação em valor conforme sua comercialização.

8 – VISTORIA

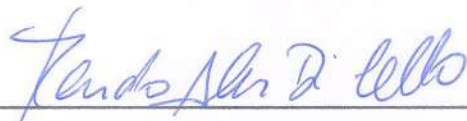
A vistoria foi realizada no dia 29 de fevereiro de 2024, e fundamentou-se em todas as suas características, assim como as de seu entorno, realizando um registro fotográfico para facilitar na determinação do valor de mercado do imóvel.

9 – DOCUMENTOS ANEXOS - Cópia da Certidão da Matrícula atualizada do imóvel; - Levantamento Fotográfico do imóvel; - Imagem de Satélite – GOOGLEMAPS

10 – ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 12 folhas, todas impressas em 01 via, sendo esta folha datada e assinada por mim e pelo solicitante, e as demais rubricadas.

Franca, 29 de fevereiro de 2024.



RENATO ALEX DI LELLO

CRECI/SP Nº. 115660F

Solicitante: _____

Sr. Flavio Augusto Silveira Bordin, CPF 162.208.698-8



Fundo de Alu. 2. Celso



Valide aqui
este documento

1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca - SP
Bel. Lincoln Bueno Alves
Rua Thomaz Gonzaga, 2071 - Franca - Estado de São Paulo
**** Tel. (016) 3712-4888 ****

Página 1 de 4
Data da Impressão: 05/02/2024 - 14:14
Protocolo: 449.942 - S24020085632D
Documento: 108962

LINCOLN BUENO ALVES, oficial, CERTIFICA atendendo o que lhe foi requerido pelo(a) parte interessada.
Conforme pedido verbal, que revendo no livro 2 de Registro Geral, deles, consta a matrícula do teor seguinte:

CNM nº: 111013.2.0108862-69

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE FRANCA - SP

Matrícula
108.862

Ficha
01

CNS 11.101-3

FRANCA, 12 de julho de 2017

IMÓVEL:- UM TERRENO, situado nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, no loteamento FECHADO denominado VILA PIEMONTE II, composto do lote 05 da quadra 07, assim descrito:- de forma irregular, distando 49,23 metros da Rua 01; medindo 12,00 metros, em curva de raio de 110,00 metros, de frente para a Rua 05; 30,00 metros, do lado direito, de quem do centro do lote olha a Rua 05, confrontando com o Lote 4; 15,27 metros nos fundos, confrontando em 9,82 metros com o Lote 13 e em 5,45 metros com o Lote 12; 30,00 metros, do lado esquerdo, confrontando com o Lote 6; perfazendo a área de 408,40m².

PROPRIETÁRIA:- NOVA AMÉRICA FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade de Franca-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.263.208/0001-78.

REGISTRO ANTERIOR:- R.04 e R.05 da matrícula nº 96.515, feitos em 11 de outubro de 2013. (LOTEAMENTO)

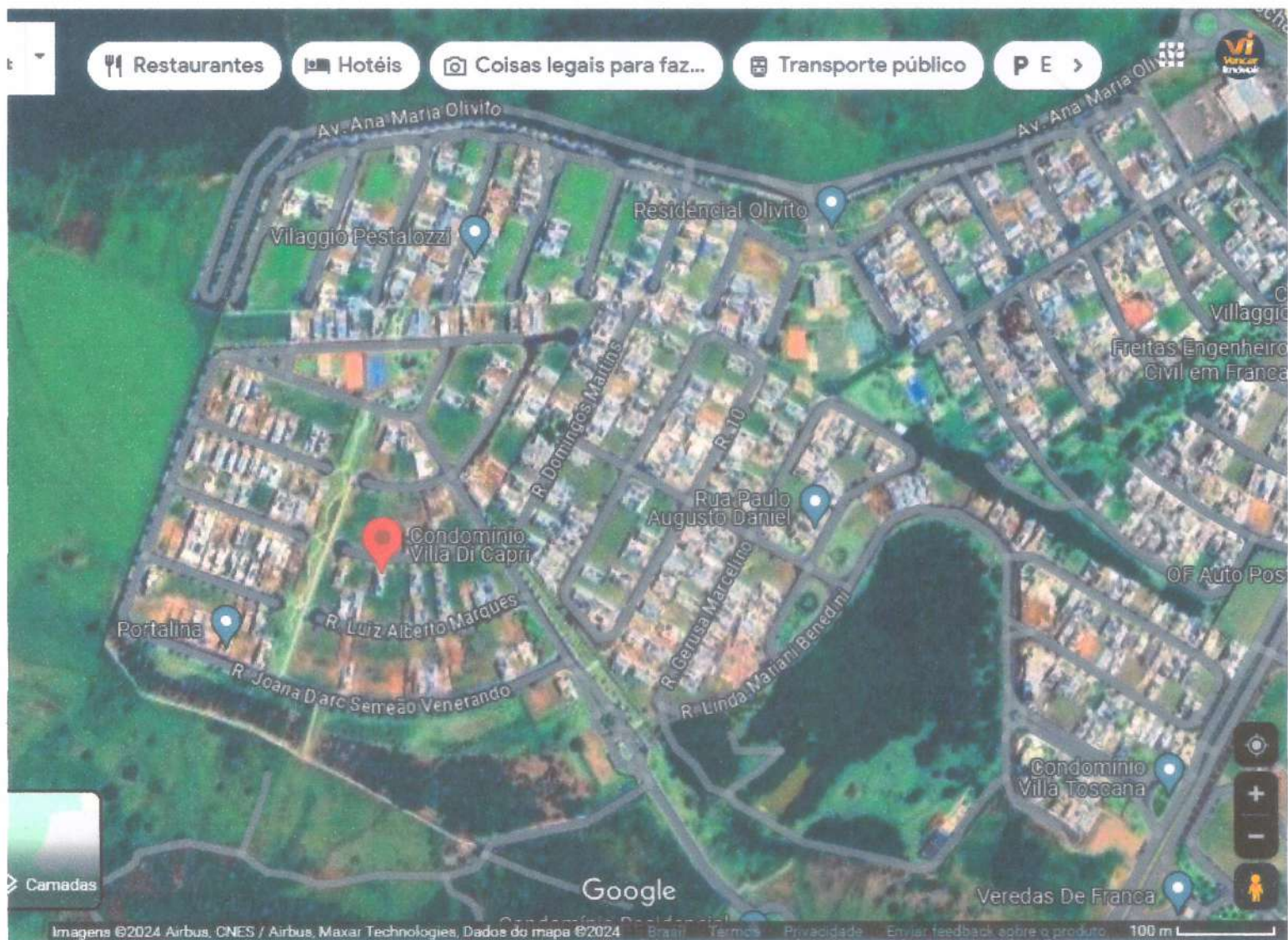
O OFICIAL:-

Kleber Geron
Oficial Substituto

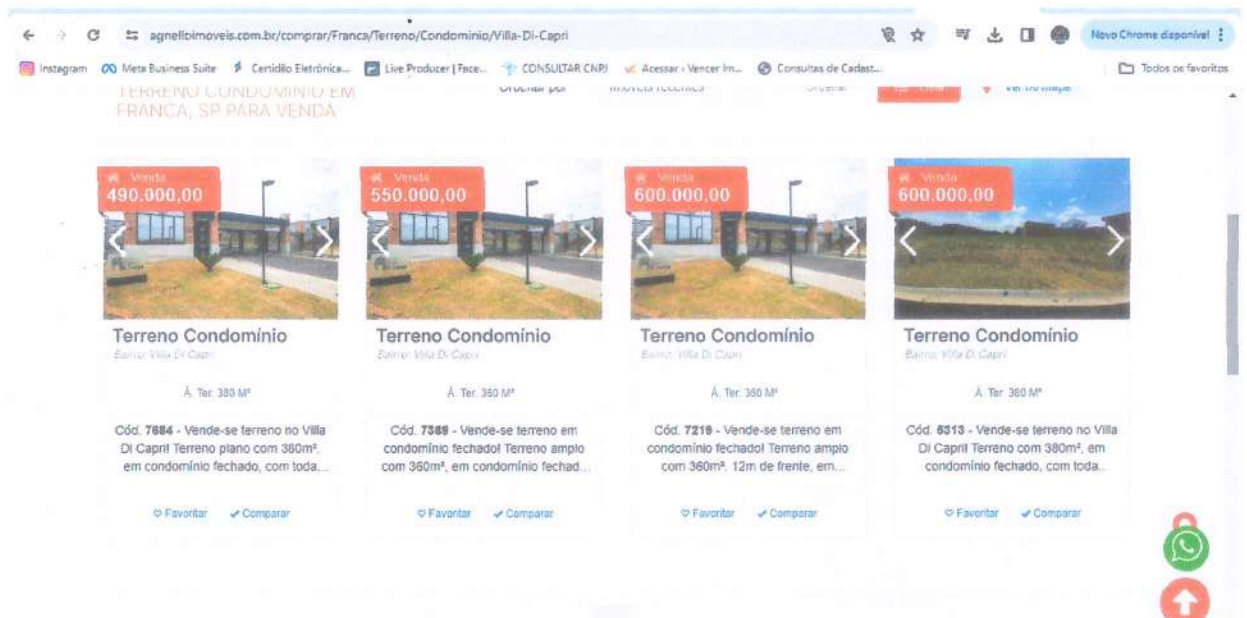
seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BNVUN-NMXUT-LW86P-ZPEZL>

imento assinado digitalmente
w.registradores.onr.org.br

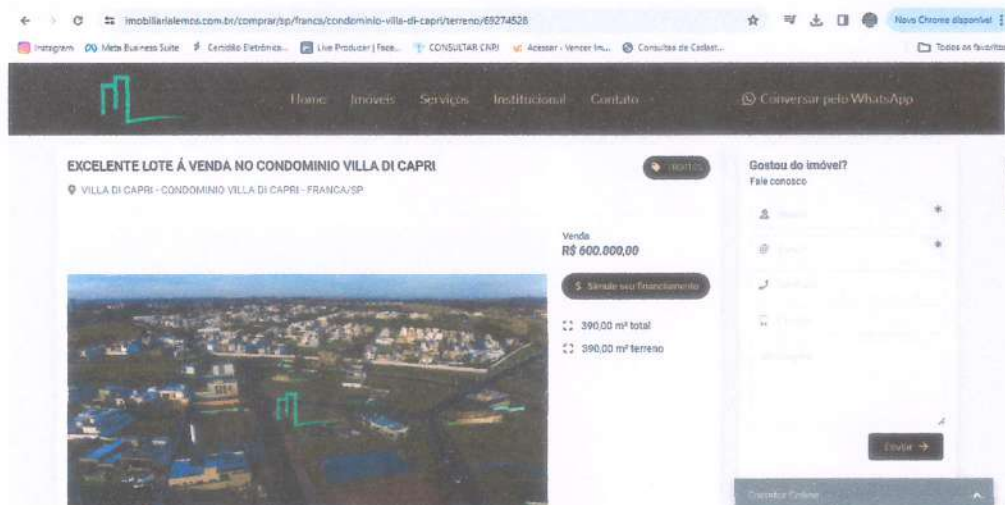
Handwritten signature: Kleber Geron



Handwritten signature: *Handwritten signature*



IMOVEIS PUBLICADOS



Sandra Santos Celso

FOTOS DO LOCAL



Hando S. da S. Celso

FOTOS DO LOCAL



Parque São Di Celso