

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIARIA

1. Solicitante:

SOCIEDADE CIVIL DE ENSINO LTDA

CNPJ: 59.649.764/0001-55

2. Proprietário :

DIRCEU APARECIDO ARANTES

RG: 13.127.004 SSP/SP

CPF: 040.507.368-29

3. Objetivo: Determinação de valor do imóvel.

4. Objeto da Avaliação: Área Residencial.

5. Localização: RUA DA PAINEIRA, S/N – BAIRRO DO ROSÁRIO - ATIBAIA /SP – CEP: 12940-000.

6. Área do terreno: 2.767,70 m² (Informado na matrícula).

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando:

Data da vistoria: 29/01/2023.

7.1 Caracterização da região

Região inserida na malha urbana da comarca de Atibaia/SP, conta com infraestrutura completa, residencial, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acesso à Estrada e Rodovias.

7.1.1 Caracterização Física

Região formada por construções de médio padrão construtivo, possui média intensidade de tráfego de veículos, o padrão de comércio é normal, com tipo de

Cezar

comércio local, como: padarias, escolas, supermercados, e atratividade comercial média.

7.2 Caracterização do imóvel avaliado: Terreno de **2.767,70 m² (Informado na matrícula)**, frente para a Rua da Paineira, com padrão residencial.

8. Diagnóstico do Mercado:

A Comarca de Atibaia possui uma população de aproximadamente 170.000 habitantes (segundo dados do IBGE, 2022). O bairro onde se localiza o imóvel avaliado, tem sido alvo de constante processo de revitalização, pelos órgãos municipais, havendo na cidade um número significativo nessa área de transações imobiliárias. A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. O imóvel avaliado encontra-se dentro do padrão encontrado na cidade, sendo sua área similar a outros imóveis encontradas para a formação da amostra.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, estes são classificados como de Liquidez normal.

9. Metodologia empregada:

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados por utilização da regressão linear /inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo de valores foi utilizada análise estatística descritiva.

10 - Resultado da Avaliação:

De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Atibaia, **AVALIO em R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Cezon

11. Observações Complementares Importantes:

Foi fornecida a certidão de matrícula do imóvel, bem como planta e memorial descritivo para elaboração da presente avaliação.

12. Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado com 06 folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas além dos seus anexos. O referido é verdade e DOU FÉ.

São Paulo, 29 de janeiro de 2023.

Cezar Mariano Junior

Cezar Mariano Junior

CRECI SP 204468

III – ÁREA IDENTIFICADA PELA PREFEITURA



Cezar

METODOLOGIA

Para determinar a metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel, após imediações do imóvel ora avaliado, verifico a existência de outros imóveis sendo oferecidos ou já vendidos, nas imediações do imóvel ora avaliado, logo opto pelo método comparativo, já que possuímos os pressupostos necessários para tal método.

O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

HOMOGENEIZAÇÃO

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível equalizar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto:

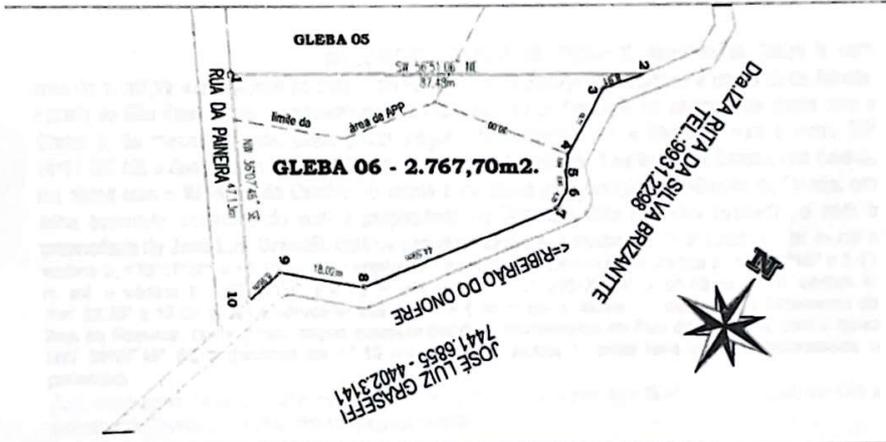
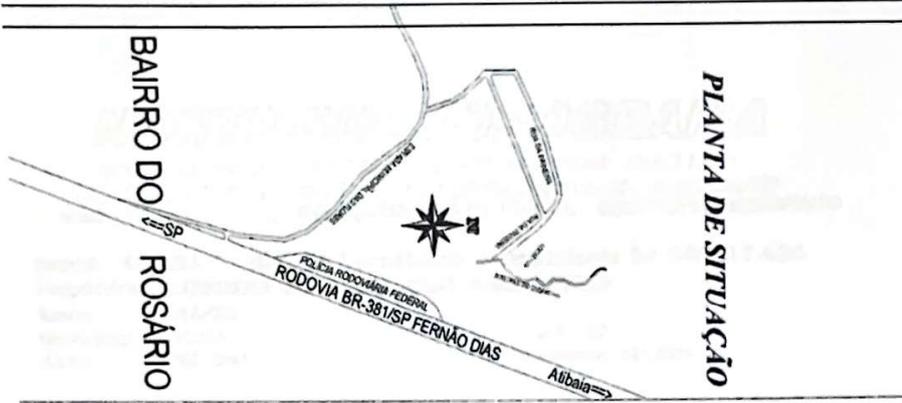
- Area do terreno (tamanho, testada, profundidade, topografia e localização);
- Construção (padrão das edificações, acessórios, conservação e benfeitorias).

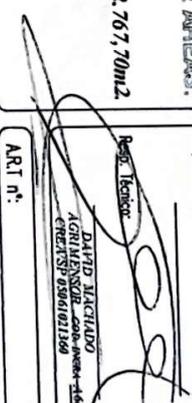
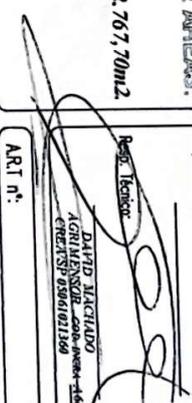
DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Após a homogeneização dos dados obtidos na pesquisa, estabeleço o valor final de acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Atibaia, assim, **AVALIO em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, já com os dados tabulados e homogeneizados, de acordo com critérios técnicos estabelecidos pelo padrão utilizado.

ANEXOS:

I - PLANTA TOPOGRÁFICA:



PLANTA DO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		FL. N.:
IMÓVEL: GLEBA 06 - diviso herdiciária das matrículas 27.40624.945 PROPRIETÁRIO: DIRCEU APARECIDO ARANTES BARRIO : ROSÁRIO MUNICÍPIO: ATIBAIA ESTADO S.P.		
DATA: Janeiro de 2.012 ESCALA: 1:750		
QUADRO DE ÁREAS: GLEBA 06..... 2.767,70m2	Proprietário:  Proprietário: DAVID MACHADO AGRIMENSOR - CRM 05861/01180 CREA/SP 05861/01180	ART. n.º: 

II – MEMORIAL DESCRITIVO:

NORTE-SUL TOPOGRAFIA

DAVID MACHADO – AGRIMENSOR – CREA SP. 05061021360 – CRECI 13.223

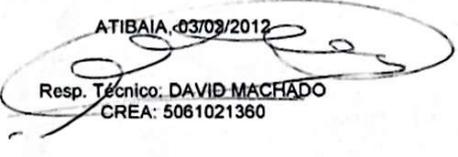
TRAVESA PEDRO SALGADO, 75 – RECREIO ESTORIL – ATIBAIA – SP. cel. (011) 9964.5588

email: topografia@topografia.com.br REGULARIZAÇÃO DE TERRAS – GEORREFERENCIAMENTOImóvel: **GLEBA 6 - divisão hereditária da matrícula 24.945/27.406**Proprietário: **DIRCEU APARECIDO ARANTES**Bairro : **ROSÁRIO**Município: **ATIBAIA**U.F.: **SP**ÁREA: **2.767,70m²**Perímetro: **242,96m.**

DESCRIÇÃO: GLEBA DE TERRAS, denominada Gleba 6, com área de 2.767,70 m²., situada no Bairro do Rosário, zona urbana desta cidade e comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, com o perímetro que se inicia na Rua da Paineira, no vértice 1 de divisa com a Gleba 5, da mesma origem, deste ponto, segue confrontando com a Gleba 5, com o rumo SW 56°51'06" NE e distância de 87,48 metros de extensão até o vértice 2 na linha dos fundos; nos fundos, faz divisa com o Ribeirão do Onofre, e segue a montante pela margem do Ribeirão do Onofre, em linha quebrada, confrontando com a propriedade de Dra. Iza. Rita da Silva Brizante e com a propriedade de José Luiz Graseffi, com os seguintes azimutes e distâncias: 218°10'53" e 8.91 m até o vértice 3; 176°18'20" e 15.71 m até o vértice 4; 154°56'08" e 3.64 m até o vértice 5; 143°07'16" e 3.81 m até o vértice 6; 180°00'00" e 4.70 m até o vértice 7; 215°23'44" e 44.59 m até o vértice 8; 246°28'28" e 18.02 m até o vértice 9; 195°51'48" e 8.96 m até o vértice 10, situado no alinhamento da Rua da Paineira; deste ponto, segue acompanhando o alinhamento da Rua da Paineira, com o rumo NW 36°07'46" SE e distância de 47,13 metros até o vértice 1, onde teve início e fechando-se o perímetro.

OBS.: Neste imóvel incide uma faixa de APP, área de proteção permanente, com 30 metros de largura, em toda a extensão do Ribeirão do Onofre, divisário da propriedade.

ATIBAIA, 03/03/2012


 Resp. Técnico: DAVID MACHADO
 CREA: 5061021360

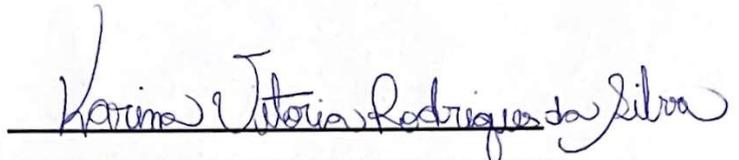


III – ÁREA IDENTIFICADA PELA PREFEITURA



Nada mais tendo a acrescentar. O referido é verdade e DOU FÉ.

São Paulo, 30 de janeiro de 2023.



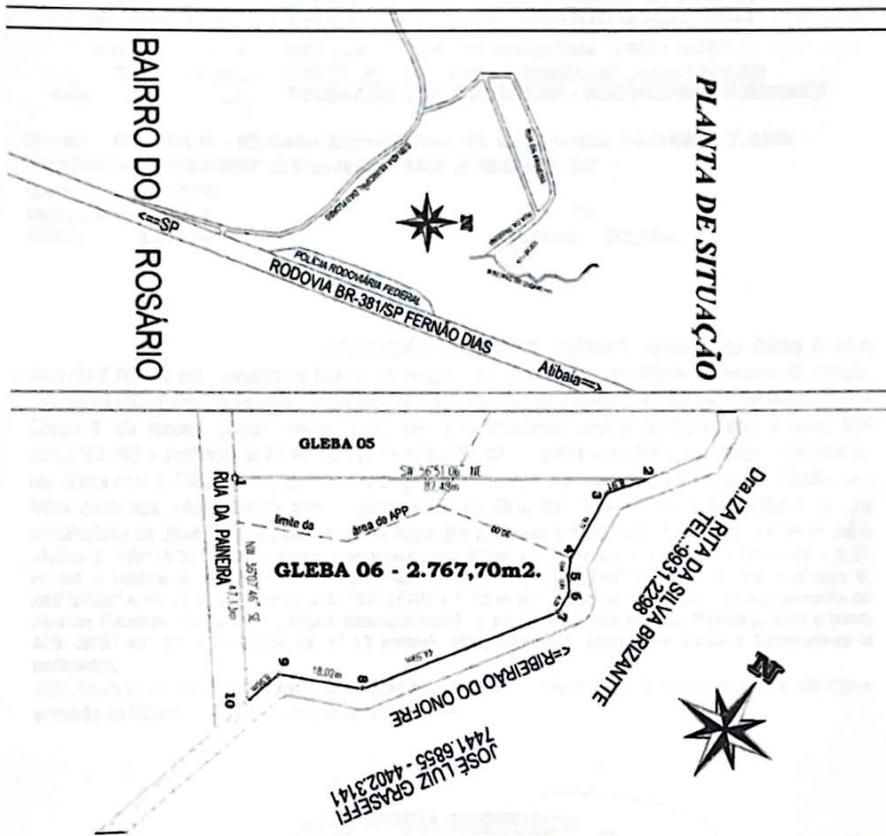
KARINA VITORIA RODRIGUES DA SILVA

CRECI SP 244920 - F

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIARIA

ANEXOS:

I - PLANTA TOPOGRÁFICA:



PLANTA DO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		FL. N.:
MÓVEL: GLEBA 06 - divisa herdada das matrículas 27.406/24.945		
PROPRIETÁRIO: DIRCEU APARECIDO ARANTES		
BAIRRO : ROSÁRIO		
MUNICÍPIO: ATIBAIA		
ESTADO S.P.		
DATA: Janeiro de 2.012	ESCALA: 1:750	
QUADRO DE ÁREAS:	Proprietário:	
GLEBA 06..... 2.767,70m ² .	Resp. Técnico:	
	DAVID MACHADO	
	AGENCIADOR - CREA 06664-1/06	
	CREAT/SP 03061021100	
	ART. n.º:	

II – MEMORIAL DESCRITIVO:

NORTE-SUL TOPOGRAFIA

DAVID MACHADO – AGRIMENSOR – CREA/SP. 05061021360 – CRECI 13.223
TRAVESA PEDRO SALGADO, 75 – RECREIO ESTORIL – ATIBAIA – SP. cel.0119964.5588

email: dauidmachado@nortesultopografia.com.br **REGULARIZAÇÃO DE TERRAS – GEORREFERENCIAMENTO**

Imóvel: **GLEBA 6 - divisão hereditária da matrícula 24.945/27.406**
Proprietário: **DIRCEU APARECIDO ARANTES**
Bairro : ROSÁRIO
Município: ATIBAIA
U.F.: SP
ÁREA: 2.767,70m² Perímetro: 242,96m.

DESCRIÇÃO: GLEBA DE TERRAS, denominada Gleba 6, com área de 2.767,70 m2., situada no Bairro do Rosário, zona urbana desta cidade e comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, com o perímetro que se inicia na Rua da Paineira, no vértice 1 de divisa com a Gleba 5, da mesma origem, deste ponto, segue confrontando com a Gleba 5, com o rumo SW 56°51'06" NE e distância de 87,48 metros de extensão até o vértice 2 na linha dos fundos; nos fundos, faz divisa com o Ribeirão do Onofre, e segue a montante pela margem do Ribeirão do Onofre, em linha quebrada, confrontando com a propriedade de Dra. Iza Rita da Silva Brizante e com a propriedade de José Luiz Graseffi, com os seguintes azimutes e distâncias: 218°10'53" e 8.91 m até o vértice 3; 176°18'20" e 15.71 m até o vértice 4; 154°56'08" e 3.64 m até o vértice 5; 143°07'16" e 3.81 m até o vértice 6; 180°00'00" e 4.70 m até o vértice 7; 215°23'44" e 44.59 m até o vértice 8; 246°28'28" e 18.02 m até o vértice 9; 195°51'48" e 8.96 m até o vértice 10, situado no alinhamento da Rua da Paineira; deste ponto, segue acompanhando o alinhamento da Rua da Paineira, com o rumo NW 36°07'46" SE e distância de 47,13 metros até o vértice 1, onde teve início e fechando-se o perímetro.

QBS: Neste imóvel incide uma faixa de APP, área de proteção permanente, com 30 metros de largura, em toda a extensão do Ribeirão do Onofre, divisor da propriedade.

ATIBAIA, 03/03/2012

Resp. Técnico: DAVID MACHADO
CREA: 5061021360

III – ÁREA IDENTIFICADA PELA PREFEITURA



7.1 Caracterização Física

Região limpa e com boa infraestrutura de saneamento básico, com acesso a serviços essenciais e infraestrutura urbana adequada.



Handwritten signature or mark in blue ink.

1. Solicitante:

Sociedade Civil de Ensino Ltda - CNPJ: 59.649.764/0001-55;

2. Proprietário :

Dirceu Aparecido Arantes - RG: 13.127.004 SSP/SP - CPF: 040.507.368-29;

3. Objetivo: Determinação do valor de mercado do imóvel.

4. Objeto da Avaliação: Área Residencial.

5. Localização: Rua da Paineira, s/n – Bairro do Rosário - Atibaia /SP – CEP: 12940-000.

6. Área do terreno: 2.767,70 m²

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando:

7.1 Caracterização da região

Região inserida na malha urbana da comarca de Atibaia/SP, conta com infraestrutura completa, residencial, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acesso à Estrada e Rodovias.

7.1.1 Caracterização Física

Região formada por construções de médio padrão construtivo, possui média intensidade de tráfego de veículos, o padrão de comércio é normal, com tipo de comércio local (padarias, escolas, supermercados, e atratividade comercial média.

7.1.2 Serviços / Infraestrutura: É dotada de completa infraestrutura, tais como: redes de água e energia elétrica.

7.2 Caracterização do imóvel avaliado: Terreno de 2.767,70 m² (Informado na matrícula), frente para a Rua da Paineira, com padrão residencial.

8. Diagnóstico do Mercado:

A Comarca de Atibaia possui uma população de aproximadamente 170.000 habitantes (segundo dados do IBGE, 2022). A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. O imóvel avaliado encontra-se dentro do padrão encontrado na cidade, sendo sua área similar a outros imóveis encontradas para a formação da amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, estes são classificados como de Liquidez normal.

9. Metodologia empregada:

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados por utilização da regressão linear

/inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo de valores foi utilizada análise estatística descritiva.

10 - Resultado da Avaliação:

De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Atibaia, **AVALIO em R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado com 05 folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas. O referido é verdade e DOU FÉ.

São paulo, 29 de janeiro de 2023



ALTAIR BARBOSA DA SILVA
CRECI SP 164618 - F