

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

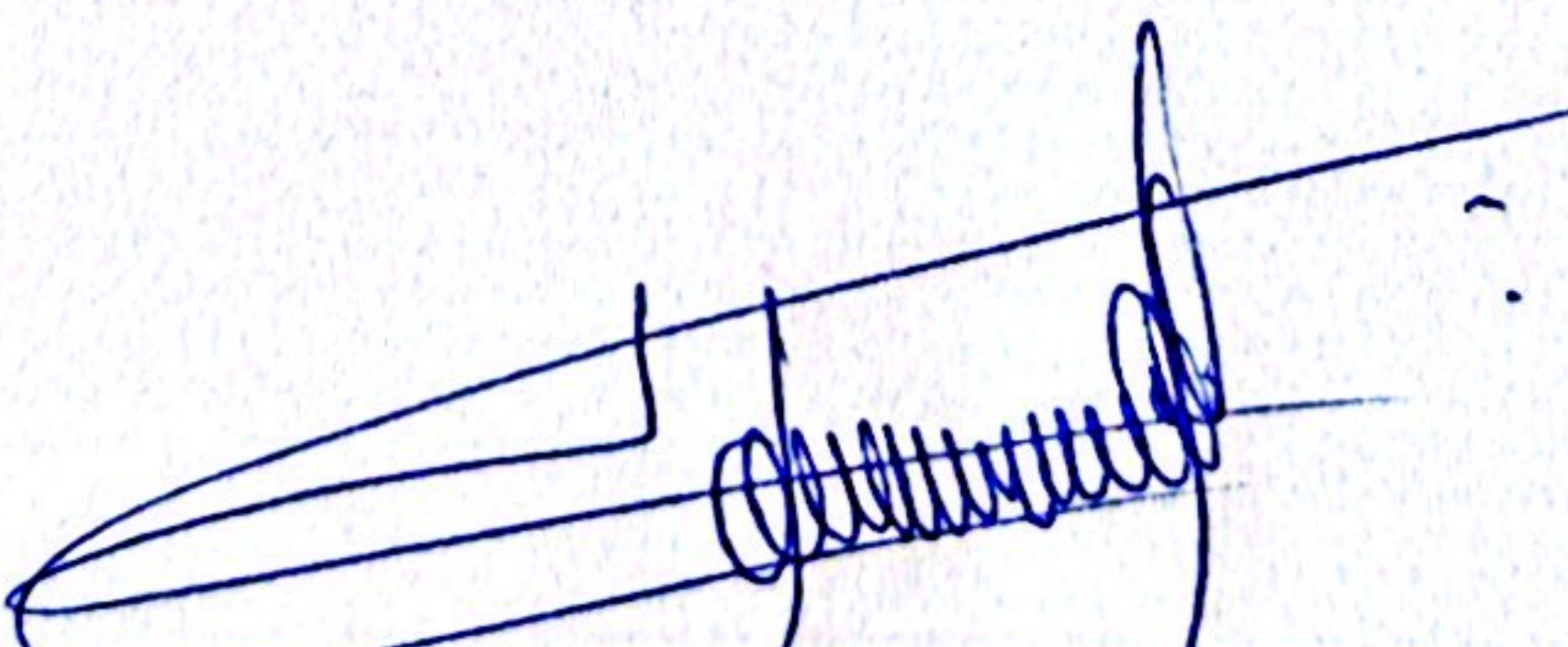
Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada o **Sr JOÃO PEDRO DA SILVA**, brasileiro, divorciado, auxiliar de escritório, portador do CPF 401.401.868-75, RG 49.646.730-X, residente e domiciliado à Rua Aparecido Ortega, nº 252, Residencial São Rogério II, na cidade de Avaré SP, que compareci no imóvel, para avaliação do bem a baixo descrito:

Um Lote de Terreno , sob nº 02, Quadra N, situado em Avaré/SP, Loteamento “RESIDENCIAL SÃO ROGÉRIO II”, mede 10,00 metros de frente para a Rua 15; nos fundos mede 10,00 metros confrontando com o lote 31; do lado direito para quem da rua olha o lote mede 20,00 metros confrontando com o lote 01; do lado esquerdo para quem da rua olha mede 20,00 metros e confronta com o lote 03; perfazendo uma área de 200,00 m², conforme matrícula nº 76.407 registrada no Cartório de Registro de Imóveis do Município de Avaré, verifica-se que no imóvel desta matrícula foi EDIFICADO UM PRÉDIO emplacado sob nº 252 da Rua Aparecido Ortega (antiga rua 15), com 43,74 m² de área construída ao qual TRANSFERIRAM a propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula a título de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04; avalio o presente em, **R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais)**.

Informo que a presente avaliação foi feita levando em consideração a localização do imóvel, as condições de mercado, bem como outros imóveis disponíveis para comercialização nas imediações.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu **LUIZ GUSTAVO ZANELA**, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI/SP nº 128810-F, assino e certifico este parecer que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Avaré, 27 de junho de 2025.


LUIZ GUSTAVO ZANELA
CPF: 254.727.798-04
CRECI/SP nº 128810-F

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitante: JOÃO PEDRO DA SILVA, brasileiro, divorciado, auxiliar de escritório, portador do CPF 401.401.868-75, RG 49.646.730-X, residente e domiciliado à Rua Aparecido Ortega, nº 252, Residencial São Rogério II, na cidade de Avaré-SP.
Em mãos

Atendendo a sua solicitação verbal, apresentamos nossa avaliação quanto ao valor de mercado para venda à vista do imóvel abaixo descrito:

IMÓVEL:

Um Lote de Terreno, sob n. 02 (dois), Quadra N (ene), situado em Avaré/SP, Loteamento "RESIDENCIAL SÃO ROGÉRIO II", mede 10,00 metros de frente para a Rua 15; nos fundos mede 10,00 metros confrontando com o lote 31; do lado direito para quem da rua olha o lote mede 20,00m confrontando com o lote 01; do lado esquerdo para quem da rua olha o lote mede 20,00m e confronta com o lote 03, perfazendo uma área de 200,00 m², conforme matrícula n. 76.407 registrada do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Avaré/SP, verifica-se que no imóvel desta matrícula foi EDIFICADO UM PRÉDIO emplacado sob nº 252 da Rua Aparecido Ortega (antiga rua 15), com 43,74 m² de área construída ao qual TRANSFERIRAM a propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula a título de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04.

AVALIAÇÃO:

De acordo com a pesquisa de mercado, apuramos o atual valor de mercado, conforme abaixo:

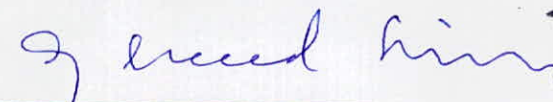
R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais).

MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Na avaliação acima, utilizamos o "MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO", que consiste na definição do valor de mercado do imóvel avaliado através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes, ou com características mais próximas possíveis ao imóvel avaliado. Para isso foram selecionados alguns imóveis em oferta e ou vendidos, levando em consideração também algumas características entre os imóveis comparados e o avaliado, assim como: localização, topografia, benfeitorias, conservação, acesso, etc., e pesquisas e opiniões de profissionais que atuam na área de compra e venda de imóveis. Com base nestes dados, chegamos ao valor acima.

E para que produza os seus efeitos legais, assinamos e certificamos este parecer, que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei 6.503/78.

Avaré, 12 de junho de 2025.



Luiz Fernando Ribeiro
CRECI/SP nº 208.273-F



Cartório Cruz 2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
 Celso Piagentini Cruz - Tabelião / Largo São João, 170 - Centro - Estância Turística de Avaré
 SP - Brasil - CEP 18700-210 - Fone/Fax 14 37321000 - 37322491 - cartoriocruz@uol.com.br

Reconheço por semelhança SEM valor econômico a(s) firma(s):
 LUIZ FERNANDO RIBEIRO,
 Avaré-SP, 17/08/2025 - Em Teste. dou fé.

MARCELA CATIB MACHADO
 Segurança: 495548545048505349534953524
 VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

113001
FIRMA 1
 S10084AA0265856

CARTA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

REQUERENTE(S) : JOÃO PEDRO DA SILVA

CPF. N° 401.401.868-75

REQUERIDO: AVAVILLE IMÓVEIS S/C LTDA -

CNPJ. 66.493.362.0001/03

I-OBJETIVO:

O objetivo da presente carta de avaliação de imóvel é apurar aproximadamente o valor de mercado do imóvel abaixo elencado e que possui as seguintes descrições:

I- DO IMÓVEL - Trata-se, de um imóvel residencial, construído de tijolos, em laje, coberta com telhas de barro, localizado a Rua Aparecido Ortega n° 252, no bairro São Rogério, nesta cidade de Avaré - Estado de São Paulo, constando área de terreno de 200,00 mts² e ainda área edificada de

Iptu do referido imóvel. Conforme informação do requerente o mesmo declara que foi feito a cobertura na garagem, supondo que hoje o imóvel consta com área de construção de 55,00 mts², sendo 02 dormitórios, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro social, quintal não pavimentado, garagem coberta, muros laterais, e ainda portão basculante.

II - DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Para se determinar o valor do bem, efetuamos pesquisa de mercado, e em nossa opinião, o valor apurado deste referido imóvel é de R\$ 232.500,00 (duzentos e trinta e dois mil e quinhentos reais).

III- ENCERRAMENTO:

A presente carta de avaliação de imóvel, presta auxílio apenas para norteamientos valorais, não existindo eficácia para fins judiciais, pois assim o sendo, deverão os mesmos constar subsídios adicionais para tal eficácia.

Mister salientar que, esta empresa, não possui interesse de quaisquer natureza nesta presente carta de avaliação, nem tão quanto possui grau de parentesco com os solicitantes e/ou herdeiros deste imóvel, conforme determinado.

Destarte, estamos a disposição para dirimir quaisquer dúvidas existentes.

Avaré/SP, 11 de junho de 2.025.

Avaville Imóveis S/C Ltda.
C.N.P.J. n° 66.493.362/0001-70
CRECI. 14.113-J