

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



BANHEIROS – LADO ESQUERDO – ATRÁS DEPÓSITOS



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



VISTA GERAL DA PARTE DOS FUNDOS DO IMÓVEL
GALPÃO DE MANUTENÇÃO - PALCO / TOLDO
RODANDEL - PÁTIO DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS



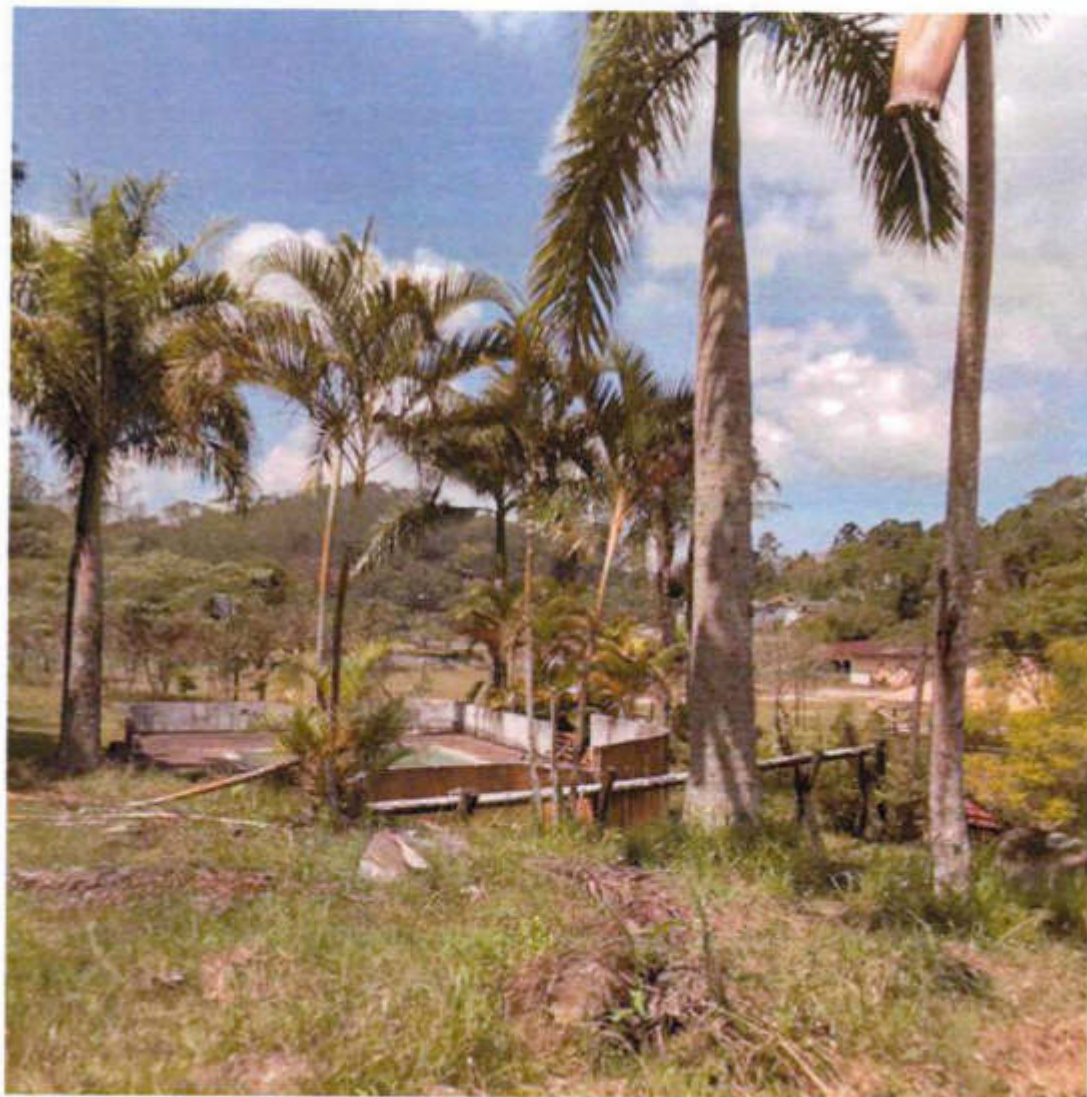
LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



PISCINA



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



PISCINA

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S' followed by a loop.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S' followed by a loop.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

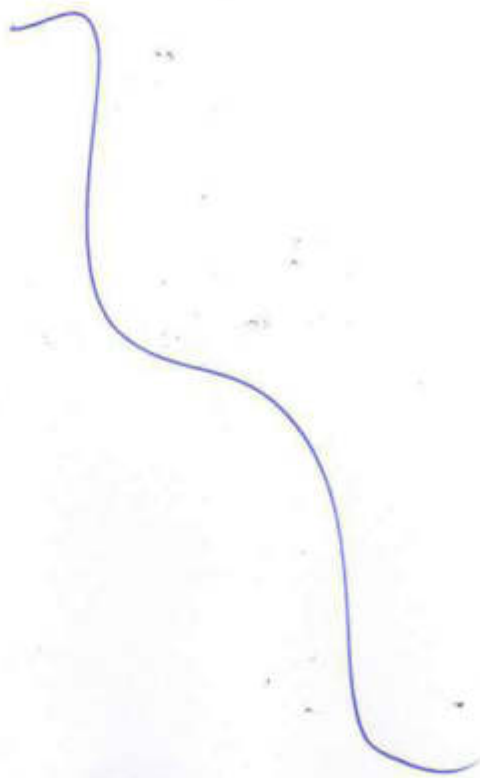


RODA D'ÁGUA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



RODA D'ÁGUA / CELEIRO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CELEIRO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CELEIRO

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



LAGO

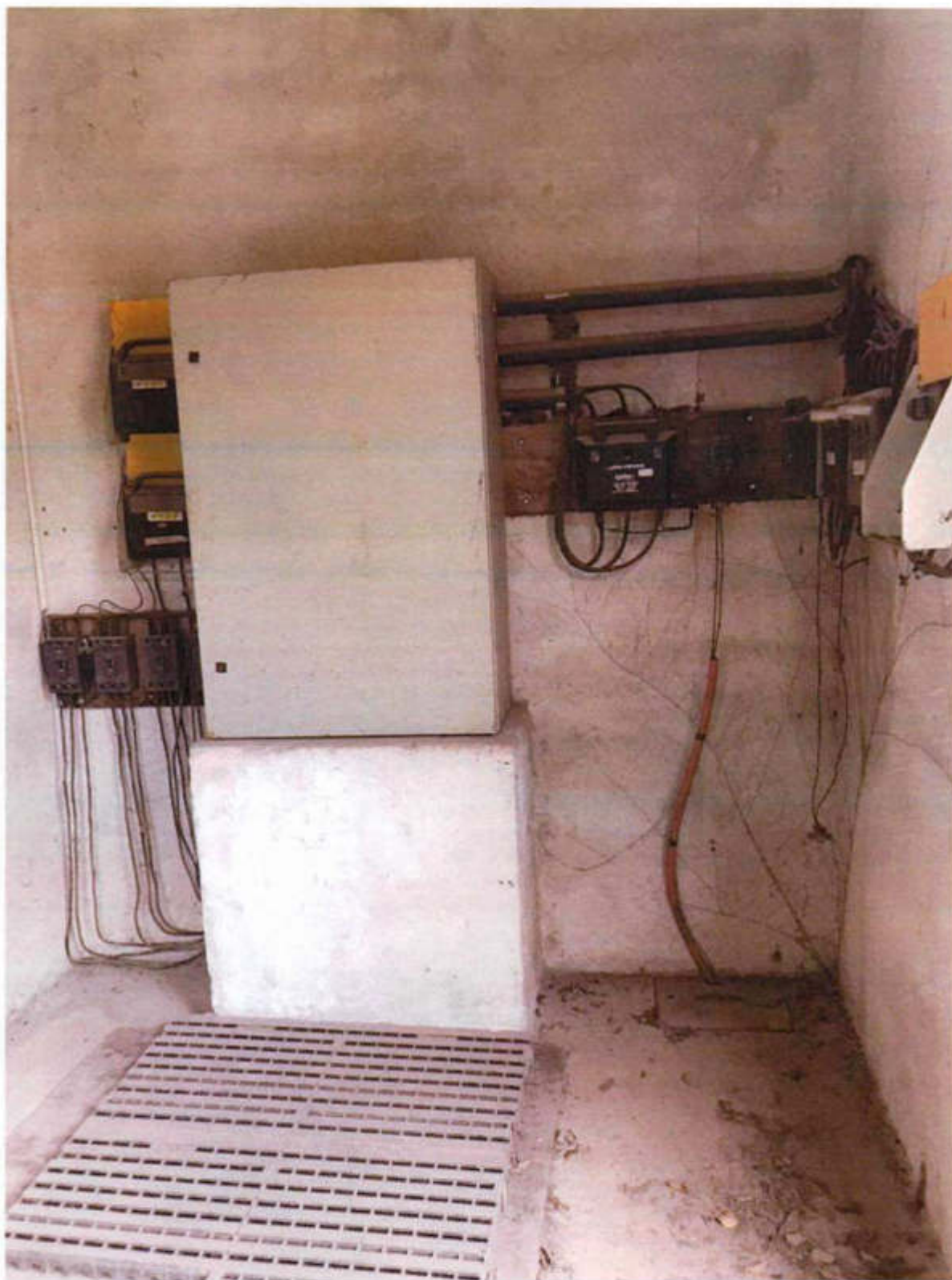


LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



GERADOR

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CABINE PRIMÁRIA – ENERGIA ELÉTRICA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



'PÁTIO LATERAL ESQUERDA – ENTRADA DA ÁREA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



ACESSO E PÁTIO LATERAL ESQUERDO

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



ACESSOS INTERNOS E CERCA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



ACESSOS INTERNOS / PÁTIO DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS / CERCA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

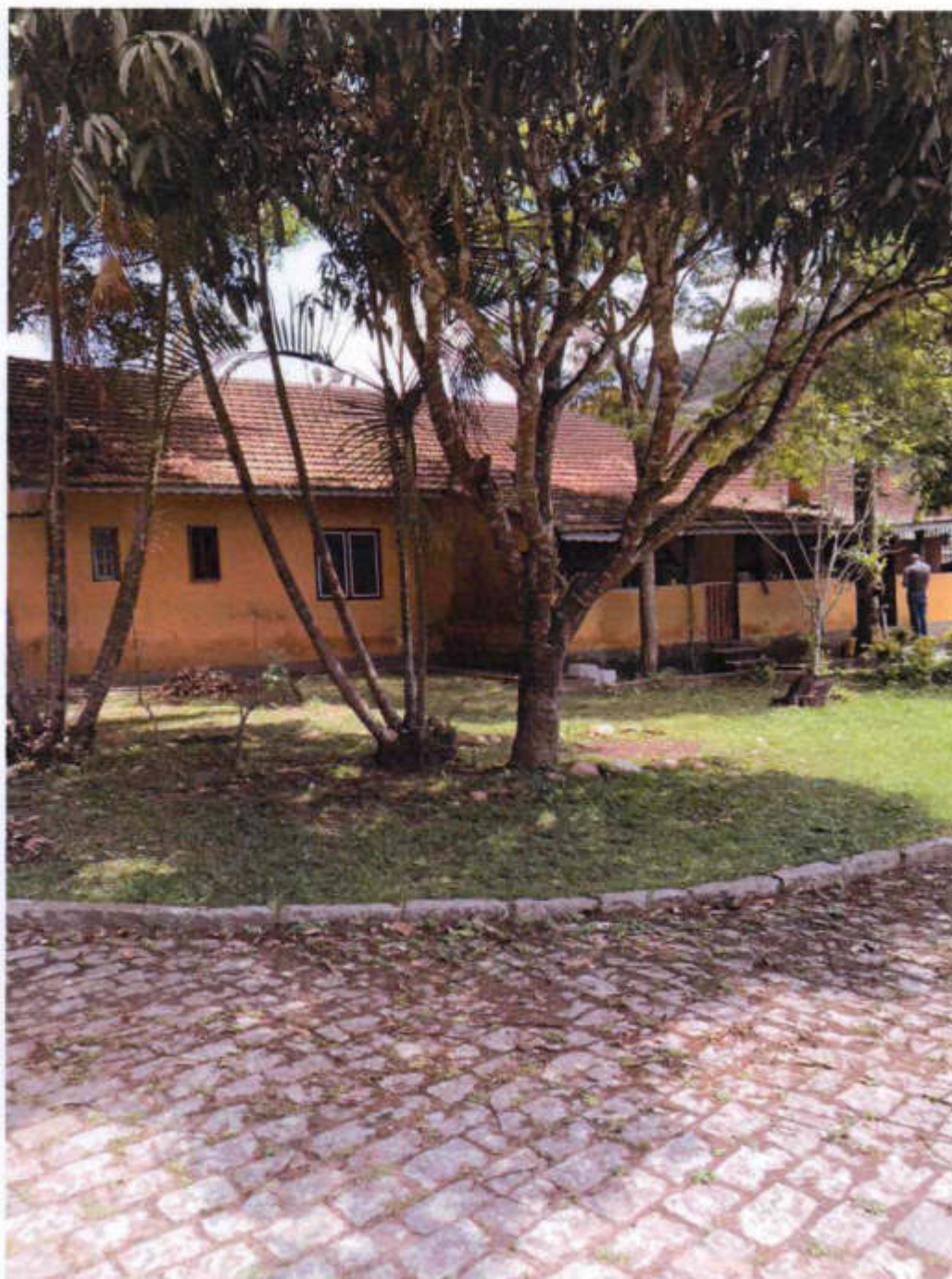


VISTA DOS FUNDOS DO ESCRITÓRIO ENTRADA – ACESSO PRINCIPAL

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



VISTA DOS FUNDOS DO ESCRITÓRIO ENTRADA – ACESSO PRINCIPAL

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



PORTÃO DE FECHAMENTO DO ACESSO PRINCIPAL

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



LATERAL DO ESCRITÓRIO – ACESSO PRINCIPAL

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



VISTA DO PÁTIO / PRAÇA PELO PORTÃO – LADO ESCRITÓRIO

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



FECHAMENTO DA ÁREA COM CERCA VIVA



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



MURO DE FECHAMENTO DA ÁREA



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

12. OBJETIVO

Estimativa de valor de mercado do bem, inclusive para fins de garantia bancária e venda.

13. DATA DA VISTORIA

O imóvel foi avaliado entre os dias 17 a 24 de setembro de 2020, e são destas as constatações deste laudo.

14. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário em Ribeirão Pires, e adjacências, embora represente uma aplicação de baixo risco, acompanhando o comportamento das principais cidades da região do Grande ABC, durante a última década, revelou um aquecimento relativamente alto em função do aumento populacional de toda região e expansão dos centros rural para a área urbana. O imóvel, é um lote urbano, em uma região que há alguns anos vem crescendo e se desenvolvendo, passando a ter características de alta densidade populacional, possuindo transporte público, escolas, posto médico e outros serviços públicos na região. O imóvel possui boas dimensões e excelente localização na região, o que, certamente, favorece seu potencial de aproveitamento/ utilização para os mais diversos segmentos (habitacional, industrial, comercial e/ou serviços). Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados na região, não sinalizam pela existência de muitos bens em oferta para venda que apresentem semelhanças nas dimensões e localização compatíveis e similares com a da área avaliada. Esta singularidade, certamente é um fator valorizador do bem. O imóvel é um ponto conhecido de shows e eventos que há mais de 20 anos tem destaque no segmento de música Country Nacional, o que estimula ainda mais a valorização da região.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

✓ – Valor Venal do imóvel perante a prefeitura de Ribeirão Pires

29.376/03

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ribeirão Pires
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - NOTIFICAÇÃO

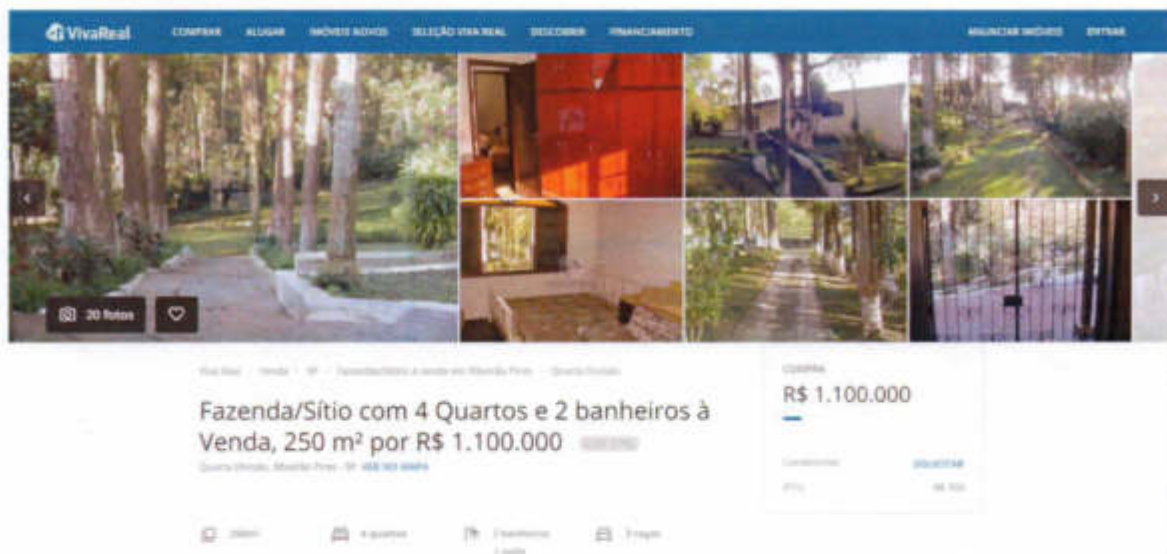
CONTRIBUÍVEL - COMPROVANTE ANTONIO DE JESUS SANCHES LAJUN IMUNIDADE DE IMUNIDADE AVENIDA MRD ATILIO PEDUZZI 945 TANQUE CAO 09430-000 RIBEIRAO PIRES SP IMUNIDADE DO IMÓVEL AVENIDA MRD ATILIO PEDUZZI 945 09430-000 TANQUE CAO Loteamento: TECELAO Quadra: Lote		ANEXO 2020 001-2 11 DOI 3004434 RECEBIMTO 413-21-89-0205-00-0000		 IPTU 2020										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">ÁREA DE TERREIRO</td> <td style="width: 33%;">ÁREA DE CONSTRUÇÃO</td> <td style="width: 33%;">DISTÂNCIA</td> </tr> <tr> <td>40.160,00</td> <td>4.700,51</td> <td>274,00</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">VALOR IMP. DO TERREIRO</td> <td style="width: 33%;">VALOR VENAL DO IMÓVEL</td> <td style="width: 33%;">VALOR VENAL TOTAL</td> </tr> <tr> <td>801.985,11</td> <td>1.065.896,58</td> <td>1.867.881,69</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERREIRO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO		DISTÂNCIA	40.160,00	4.700,51	274,00	VALOR IMP. DO TERREIRO	VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR VENAL TOTAL	801.985,11	1.065.896,58	1.867.881,69
ÁREA DE TERREIRO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	DISTÂNCIA												
40.160,00	4.700,51	274,00												
VALOR IMP. DO TERREIRO	VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR VENAL TOTAL												
801.985,11	1.065.896,58	1.867.881,69												

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

15. PESQUISA DE MERCADO DA REGIÃO

PESQUISA Nº 01

https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-4-quartos-quarta-divisao-bairros-ribeirao-pires-com-garagem-250m2-venda-RS1100000-id-2491132128/?_vt=lqpd:b

**RIBEIRAO PIRES - Chácara - QUARTA DIVISAO**

Excelente chácara para venda na Quarta Divisão em Ribeirão Pires.

Área total de: 9.000 m²

Área construída de: 250 m²

Casa principal com 200 m² e casa de caseiro com 50 m²

Poço artesiano

Área com churrasqueira de 50 m²

Lago de pesca com nascente

Estacionamento

VALOR R\$ 1.100.000,00 (Um milhão e cem mil reais)

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PESQUISA Nº 02.

https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-4-quartos-tanque-caio-bairros-ribeirao-pires-700m2-venda-RS1500000-id-2451944287/?_vt=lgpd:b



Sítio rural à venda, Vila Bonita (Santa Luzia), Ribeirão Pires.

Linda Chácara na VI. Bonita em Ribeirão Pires, terreno com 4.000m², 700m² de área construída, casa com 4 dormitórios, sala ampla com lareira, copa cozinha. 4 banheiros. Lazer: piscina 7x12, sauna quadra poliesportiva, campo de futebol, sala de jogos, quadra de bocha, área de churrasqueira. 2 lagos. Possui casa para caseiro. Muita área verde, excelente para passar final de semana, férias, feriado com a família, amigos, etc...Local de fácil acesso.

VALOR R\$ 1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos mil reais)

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PESQUISA Nº 03 - IMÓVEL SITUADO NA MESMA RUA

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/outros-ribeirao-pires-2941051026.html>

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo ▾

Pesquisa **Imóveis** **Planos** **Mapa** **Favoritos**

Venda R\$ 2.468.005,29

Mensagem ao anunciante

Nome: Telefone:

Endereço:

Mensagem:

CONTATAR ANUNCIANTE

IMÓVEIS JÁ VENDIDOS

Rural - 2236m²

AV MRO ATTILIO PEDUZZINI, Torquato Calaz, Ribeirão Pires

Ribeirão Pires

Valor de avaliação: R\$ 3.805.000,00

Valor mínimo de venda: R\$ 2.468.005,29

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

16. METODOLOGIA EMPREGADA

O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Laudo, foi o Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido. O Método Direto Comparativo de Dados de Mercado é utilizado, quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico. É o método mais representativo do comportamento de mercado. Foram também observados os seguintes parâmetros:

Obediência ao preceito Contábil da Evidenciação - o elemento patrimonial foi examinado considerando que possui capacidade potencial de geração de receitas e por isso descrito detalhadamente e reavaliado;

O bem ora reavaliado, possui capacidade física e econômica de geração de garantias e resultados, e possui vida econômica justificável, logo, necessária a atualização contábil e patrimonial em decorrência do seu expressivo valor.

17. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Terreno (Lotes): Período da Pesquisa: SETEMBRO de 2020

Dados Amostrais: Admite-se que as informações foram fornecidas de boa fé, pela internet, e por isso são confiáveis.

Obs.: As referências quanto às fontes utilizadas (links), encontram-se relacionadas junto com cada avaliação de imóvel da região.



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

18. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	Enquadramento	Pts.
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	26 amostras, maior que $5(k+1)$, onde k é o n° de variáveis independentes	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis com modelagem e foto	3
5	Extrapolação	Não Admitida	3
6	Nível de significância máximo p/ a rejeição de hipótese nula de cada regressor	Menor que 10%	3
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	Menor que 1%	3

ABNT NBR 14653-2.

19. GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR

Considerando que a amplitude do intervalo de confiança em torno do valor central, e das pesquisas de Mercado.

20. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

RONALDO SCHITTINI DUARTE, Engenheiro Civil, CREA/RJ 841068691 Visto SP, Professor da Centro Universitário UNIFAAT – Instituição Educacional Atibaiense Ltda, Engenheiro Perito credenciado na INBEC;

CLEBER RIBEIRO AGOSTINHO, Corretor de Imóveis, CRECI/SP n° 199 575, Consultor de imóveis, avaliador de imóveis.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**21. CONCLUSÃO**

O valor avaliado para o Imóvel, constituído por terreno, com benfeitorias, localizado na Av. Miró Atílio Peduzzi, 945 - Tanque Caio, Ribeirão Pires - SP, 09436-500, referente ao mês de setembro de 2020, pelos critérios e considerações expostos é o indicado no item anterior, ou seja, **R\$ 6.160.000,00 (Seis milhões cento e sessenta mil reais)**, valor este representativo de Mercado.

22. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer ou a informar, encerramos o presente Laudo Técnico, que é composto por 59 folhas digitadas de um lado, sendo a última datada e assinada.

É a expressão da verdade e confere com o item patrimonial examinado, apto a surtir os efeitos legais a que se propõe.

Ribeirão Pires, 24 de setembro de 2020



RONALDO SCHITTINI DUARTE

CREA/RJ 841068691



CLEBER RIBEIRO AGOSTINHO

CRECI/SP nº 199 575