

POSTO & Cia. - Imóveis Consultorias - Planejamentos - Vendas
Residenciais - Comerciais - Industriais Creci 71.433

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Conforme solicitação do Sr. NAOYUKI OKABE, portador da Cédula de Identidade RG.2.747.141 e inscrito no CPF/MF.171.280.488-04, venho pelo presente através de meus préstimos profissionais, apresentar Avaliação do Imóvel que assim se descreve :

UM IMÓVEL RESIDENCIAL, localizado na Rua Gabriel de Rezende, n.º 223, com suas respectivas benfeitorias, constituído pelo Lote 20 da Quadra L, Loteamento denominado "Jardim Professor Morato", em Zona Urbana do Município e Comarca de Francisco Morato, Estado de São Paulo, cadastrado pela Prefeitura Municipal de Francisco Morato, sob o n.º 1.04.001.050.00, devidamente registrado na Matrícula de n.º 22.764 do Cartório de Registro de Imóveis do Município e Comarca de Franco da Rocha/SP.

Conforme informações cadastrais da Prefeitura desta Municipalidade, o Imóvel avaliando tem uma área de terreno de 265,00 m² e uma área construída de 64,00 m².

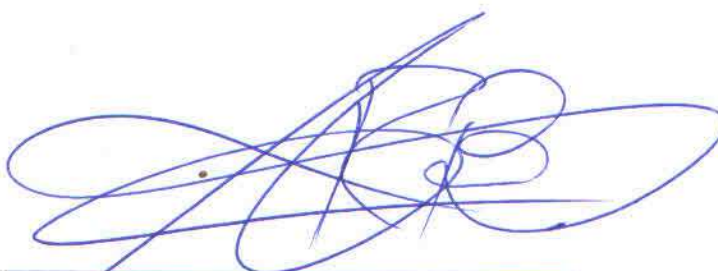
Levando em consideração que só consegui ver em loco o imóvel por fora, mas atuando desde 2.006 como corretor de imóveis neste Município; o imóvel aparenta ter uma área construída superior à 64,00 m²; provavelmente o imóvel avaliando tem uma área construída de aproximadamente 150,00 m².

De acordo com os valores comparados ao mercado local, avalio para venda o imóvel aqui em pauta, em R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais), para pagamento à vista ou conforme as partes combinarem entre si.

Segue em anexo, cópia da matrícula, espelho do IPTU de 2019 e 02 (duas) fotos da fachada do imóvel.

Sem mais, abaixo assino.

Francisco Morato, 27 de Novembro de 2019.



Alessandro Robson Barbosa de Souza.
Creci-71.433

Rua Progresso, 350 - Centro - Francisco Morato - SP – Tel : (11) 4608-2048

PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO MORATO - CNPJ : 46523072000114
IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO 2019

AUREO.RABELO 26/11/2019 15:03:13

Exercício 2019	Imóvel 2854	Inscrição Cadastral 1.04.001.050.00	Matrícula 22.764	Quadra L	Lote / Zoneamento / SubLote 20 / 0											
Proprietário/Compromissário JOSE SALUSTIANO FILHO					Demonstrativo de Parcelas Única - 15/03/2019 - 440,15 1 - 15/03/2019 - 57,16 2 - 29/03/2019 - 57,16 3 - 10/04/2019 - 57,16 4 - 10/05/2019 - 57,16 5 - 10/06/2019 - 57,16 6 - 10/07/2019 - 57,16 7 - 12/08/2019 - 57,16 8 - 10/09/2019 - 57,16 9 - 10/10/2019 - 57,16 10 - 11/11/2019 - 57,16 11 - 10/12/2019 - 57,18											
Endereço de Entrega Rua GABRIEL DE REZENDE, 223 - CEP: 07910-000 - JARDIM PROFESSOR MORATO - FRANCISCO MORATO/SP																
Endereço do Imóvel Rua GABRIEL DE REZENDE, 223 - CEP: 07910000 L - JARDIM PROFESSOR MORATO - Loteamento : JARDIM PROFESSOR MORATO - FRANCISCO MORATO/SP																
Informações do Cálculo () Coeficiente V.V.T.: (1,0000)																
<table border="1"> <tr> <td>Área Territorial 265,00</td> <td>Valor do M² Territorial 34,65</td> <td>V.V.T. Excedente 0,00</td> <td>Valor Venal Territorial 9.182,25</td> </tr> <tr> <td>Área Construída 64,00</td> <td>Valor do M² Predial 511,51</td> <td>Valor Venal Predial 32.736,64</td> <td>Valor Venal Imóvel 41.918,89</td> </tr> <tr> <td>Testada 12,00</td> <td>V.V.T. Não Excedente 0,00</td> <td>Valor Imposto 628,78</td> <td>Valor Imposto + Taxas 628,78</td> </tr> </table>						Área Territorial 265,00	Valor do M ² Territorial 34,65	V.V.T. Excedente 0,00	Valor Venal Territorial 9.182,25	Área Construída 64,00	Valor do M ² Predial 511,51	Valor Venal Predial 32.736,64	Valor Venal Imóvel 41.918,89	Testada 12,00	V.V.T. Não Excedente 0,00	Valor Imposto 628,78
Área Territorial 265,00	Valor do M ² Territorial 34,65	V.V.T. Excedente 0,00	Valor Venal Territorial 9.182,25													
Área Construída 64,00	Valor do M ² Predial 511,51	Valor Venal Predial 32.736,64	Valor Venal Imóvel 41.918,89													
Testada 12,00	V.V.T. Não Excedente 0,00	Valor Imposto 628,78	Valor Imposto + Taxas 628,78													
Taxas Tipo de Construção: CASA / SOBRADO Alíquota: 0,00																

4





Vânia Imóveis

Creci nº 31151- J

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avaliação efetuada a pedido do Sr. NAOYUKI OKABE, segue a avaliação abaixo;

Objetivo

A Finalidade deste trabalho é a determinação do valor para **Venda, imóvel situado a Rua Gabriel de Resende nº 223**, com toda infraestrutura do comercio local e linha de ônibus.

Descrição do Imóvel

(Um prédio) com 02 um salão comercial no nível da rua com área edificada de aproximadamente de 100,00 M²(Cento Metro Quadrados) assim constituídos, no pavimento superior (01) Sala , (01) cozinha , (02) dormitório (01) Banheiro , com área construída de 64,00(Sessenta e Quatro Metros) – Jardim Professor Morato – Francisco Morato , designado pelo **Lote 20 da Quadra L**, com área de 265,00 (Duzentos e Sessenta e Cinco Metros Quadrados) no Loteamento Denominado **“JARDIM PROFESSOR MORATO”** em Zona Urbana do Município e Comarca de Francisco Morato devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha sob a Matrícula nº 22.764, com inscrição cadastral na Prefeitura Municipal sob o nº 1-04-001-050-00.



Figura 1: Vista frontal da Rua Gabriel de Resende



Vânia Imóveis

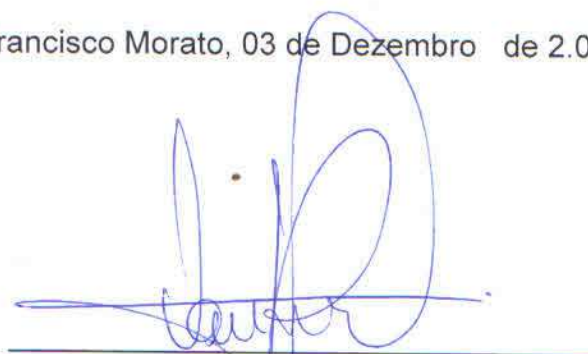
Creci nº 31151- J

Com base na experiência do avaliador em trabalhos recentes, a condição do imóvel, bem como os negócios realizados na região, fica estipulado o valor de venda do Imóvel avaliado em:

R\$ 550.000,00 (Quinhentos e Cinquenta Mil Reais) á vista.

Por ser expressão da verdade, vai a presente devidamente assinada e assim se produzam seus jurídicos e legais efeitos.

Francisco Morato, 03 de Dezembro de 2019



VANADIR PEREIRA
Creci - 31151-J

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme a Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Atendendo ao pedido verbal do Sr. **NAOYUKI OKABE**, casado, RG. nº 2.747.141 e CPF nº 171.280.488/04, referente ao processo da primeira vara civil do fórum de Francisco Morato 000516-33.2017.8.26.0197. Efetivamos a avaliação do imóvel situado a Rua Gabriel de Rezende, 223 – Jd. Professor Morato – Francisco Morato – SP designado Lote 20 da quadra L, com área total de 265m² área edificada de 64m², com inscrição Cadastral pela Prefeitura Municipal 1.04.001.050-00. Matricula sob nº 22.764 no Registro de Imóveis do Município de Francisco Morato. Pela presente avaliação é de R\$ 650.000,00 (Seiscentos e Cinquenta Mil Reais) para pagamento a vista, devido o mesmo constar 2 salões comerciais, em local de via publica e avenida comercial, localizado a centros comerciais localização privilegiada de fácil acesso com ônibus na porta, e comercio de uma feira a frente.

Por ser expressão e verdade firmamos o presente.

Sem mais,

Francisco Morato, 28 de novembro de 2019.


Marilda Aparecida dos Santos Frattini
Creci 66199F

Casa Grande

Construções e Empreendimentos Ltda.
Rua Geronimo C. Garcia, 280 Centro Francisco Morato SP
Tel. (11)4488-2488/ Fax (11) 44886072 – casagrandeltda@ig.com.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO MORATO - CNPJ : 46523072000114
IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO 2019

LETICIA.SILLES 28/11/2019 11:53:16

Exercício 2019	Imóvel 2854	Inscrição Cadastral 1.04.001.050.00	Matrícula 22.764	Quadra L	Lote / Zoneamento / SubLote 20 / 0
Proprietário/Compromissário JOSE SALUSTIANO FILHO					Demonstrativo de Parcelas Única - 15/03/2019 - 440,15 1 - 15/03/2019 - 68,01 2 - 29/03/2019 - 68,01 3 - 10/04/2019 - 67,44 4 - 10/05/2019 - 66,87 5 - 10/06/2019 - 66,29 6 - 10/07/2019 - 65,72 7 - 12/08/2019 - 65,15 8 - 10/09/2019 - 64,58 9 - 10/10/2019 - 64,01 10 - 11/11/2019 - 63,44 11 - 10/12/2019 - 57,18
Endereço de Entrega Rua GABRIEL DE REZENDE, 223 - CEP: 07910-000 - JARDIM PROFESSOR MORATO - FRANCISCO MORATO/SP					
Endereço do Imóvel Rua GABRIEL DE REZENDE, 223 - CEP: 07910000 L - JARDIM PROFESSOR MORATO - Loteamento : JARDIM PROFESSOR MORATO - FRANCISCO MORATO/SP					
Informações do Cálculo () Coeficiente V.V.T.: (1,0000)					
Área Territorial 265,00	Valor do M ² . Territorial 34,65	V.V.T. Excedente 0,00	Valor Venal Territorial 9.182,25		
Área Construída 64,00	Valor do M ² . Predial 511,51	Valor Venal Predial 32.736,64	Valor Venal Imóvel 41.918,89		
Testada 12,00	V.V.T. Não Excedente 0,00	Valor Imposto 628,78	Valor Imposto + Taxas 628,78		
Taxas					
Tipo de Construção: CASA / SOBRADO					
Alíquota: 0,00					

