

# AVALIAÇÃO 1

Por solicitação de Silvia Regina Mimo Rinaldi, portadora do CPFMF 066.252.118-85, e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### 1 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta avaliação o imóvel urbano constituído por um sobrado residencial em Jardinópolis no estado de São Paulo.

### 2 – METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situação equivalente e com as mesmas características do imóvel avaliado, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos pro homogeneização para formação de preços.

○ A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

### 3 – ZONA E LOGRADOURO

#### 3.1 – Situação e Localização

Situa-se no Município de Jardinópolis, Estado de São Paulo, na Avenida Prefeito Newton Reis nº 1.435 bairro Centro.

#### 3.2 – Condições de Infraestrutura Urbana

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Vias urbanas pavimentadas;
- Galeria de águas pluviais;
- Rede de água tratada;
- Rede coletora de esgotos
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- Rede e facilidade telefônicas;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo
- Transporte coletivo;
- Entrega postal.

○ (Ex. rede de água tratada, rede de esgoto, iluminação pública, coleta de lixo, etc.)

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

CONFERENCIA DE DOCUMENTOS

#### 4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

(Matrícula 12.594)

**IMÓVEL:** Um imóvel urbano, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Jardinópolis, do Estado de São Paulo, representado por um terreno denominado Lote 10, com frente para a Avenida Prefeito Newton Reis, medindo 30,00 metros de frente, confronta com a referida rua, face oposta com 30,00 metros, confronta com a área remanescente da Chácara Jardim Gleba A, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 50,00 metros, confronta com o lote 11, da mesma forma pelo lado esquerdo mede 50,00 metros, confronta com os lotes 08 e 09, perfazendo a área total de 1.500,00 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIOS:** **DULCE RONCHI**, RG. 3.853.969/SSPSP e CPFMF. 542.043.488/15, brasileira, solteira, maior, agricultora, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Coronel Clementino, nº 618; **NELSON RINALDI**, RG. 3.801.997/SSPSP, comerciante e sua, mulher **DIRCE RONCHI RINALDI**, (filha de Adolfo Ronchi e de Mafalda Fiacadori Ronchi), do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anterior a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na rua Coronel Clementino, nº 638, portadores em comum do CPFMF. 167.727.768/87.

##### 4.1 Terreno

Plano, acima do nível do meio-fio, com boa drenagem e fora de área de alagação.

Área: 1.500,00 m<sup>2</sup>

Forma: retangular

Frente: 30,00 m<sup>2</sup>

Fundo: 50,00 m<sup>2</sup>

##### 4.2 Edificação

Área construída: 296,50 m<sup>2</sup>

O imóvel é constituído de 3 dormitórios, dos quais 1 é suíte, 2 banheiro(s), 2 lavabos, 4 sala(s), 1 copa, 1 cozinha, 1 área de serviço e 1 área de lazer com piscina.

Armários embutidos, piso frio, imóvel necessita de pintura.

##### 5- OPINIÃO QUANTO A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Posso afirmar e concluir que o preço desse imóvel é de **R\$ 1.300.000,00 (Um milhão e trezentos mil reais)**, ou seja, para pagamento a vista e no estado em que o imóvel se encontra.

#### 6 – CONCLUSÃO

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **EVANDRO HERNANDES**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº138659, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

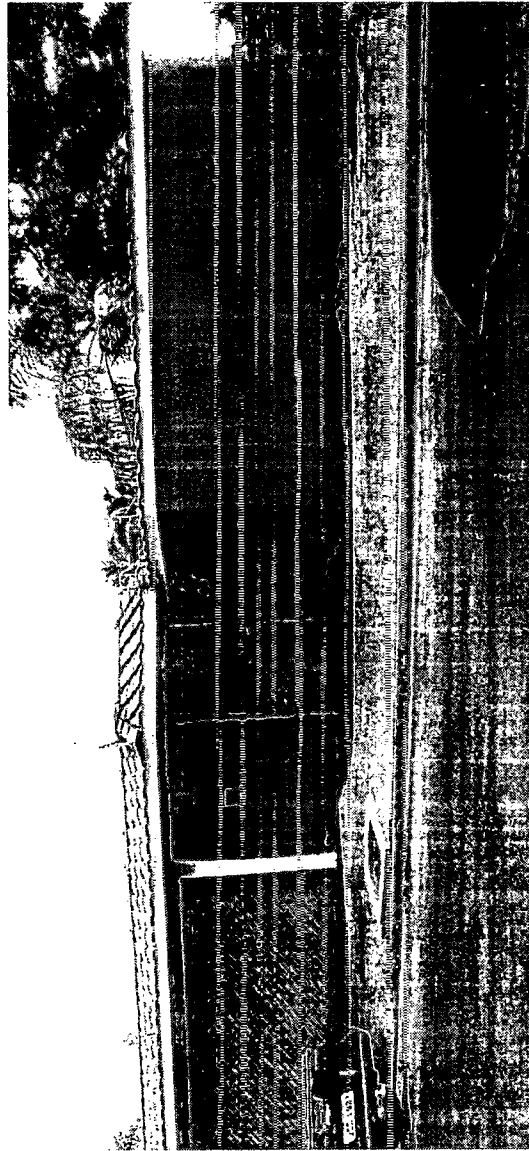
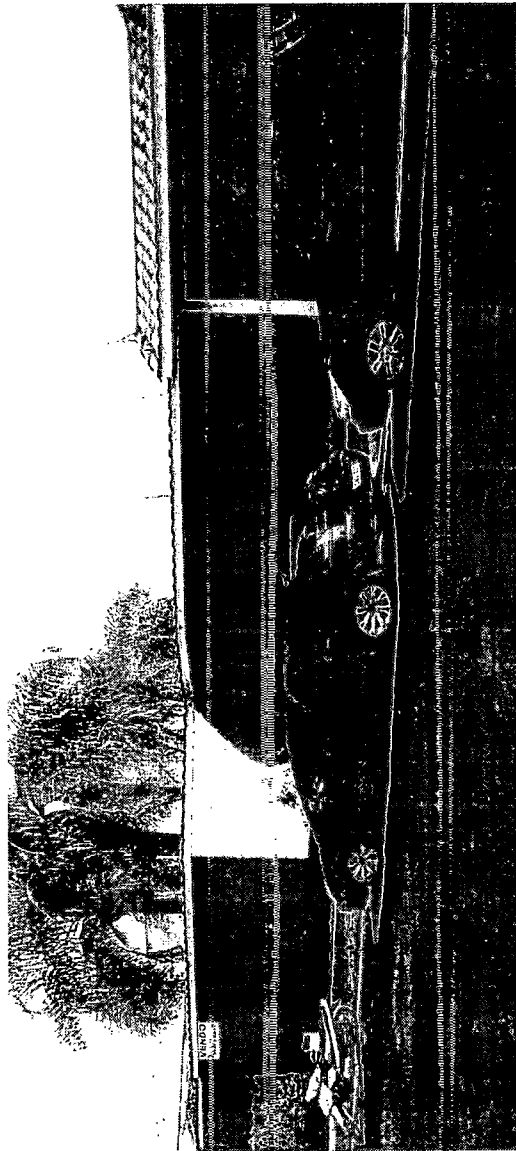
Jardinópolis, 17 de Setembro de 2016.

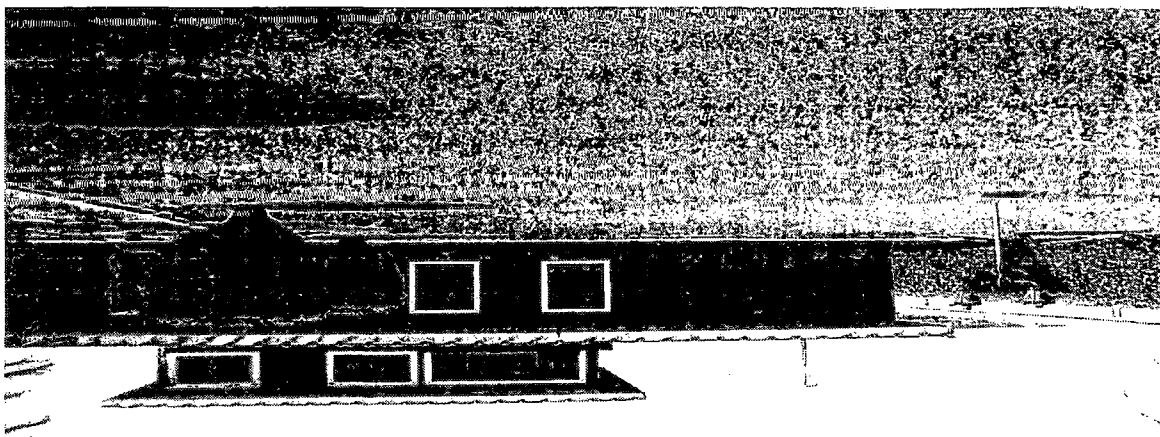
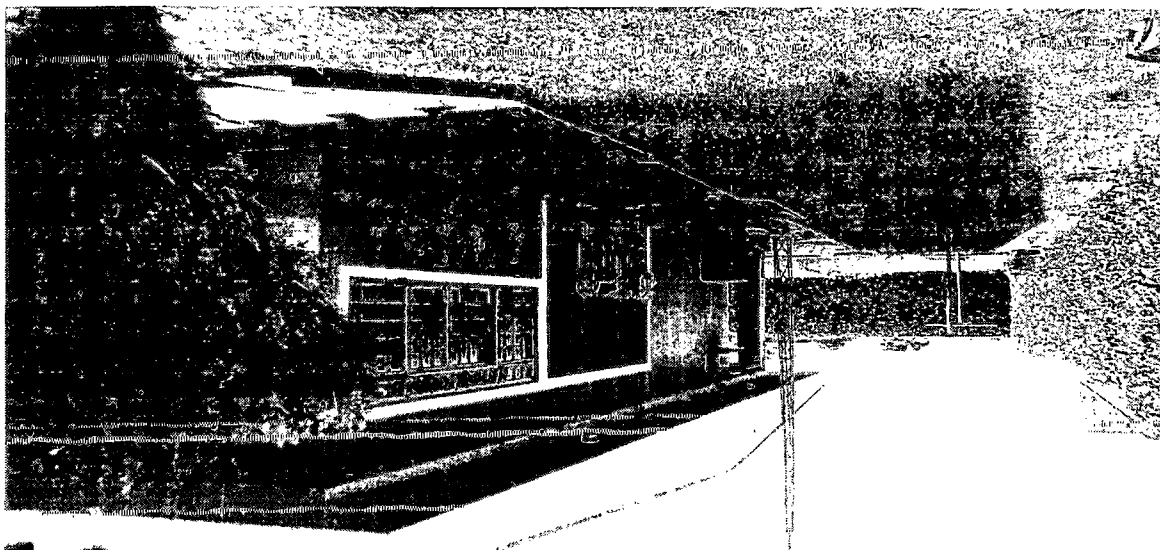


EVANDRO HERNANDES

Corretor de Imóveis – CRECI- nº138659

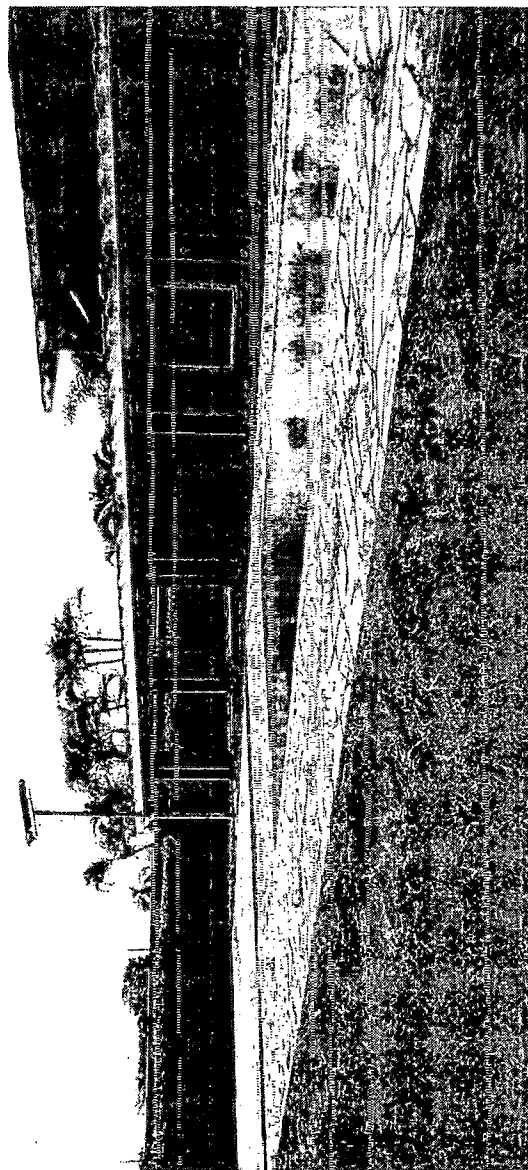
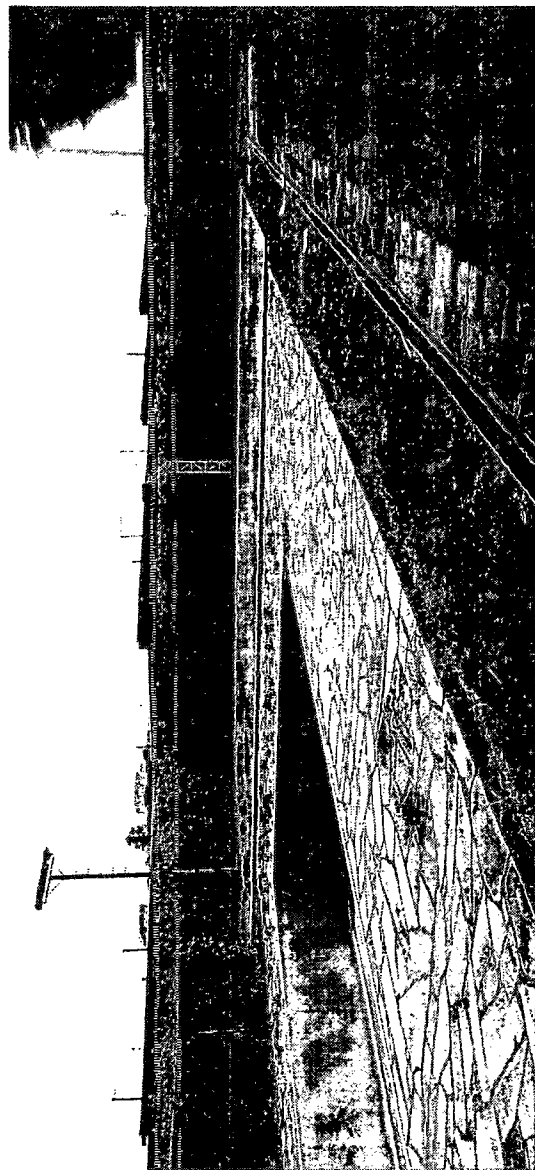
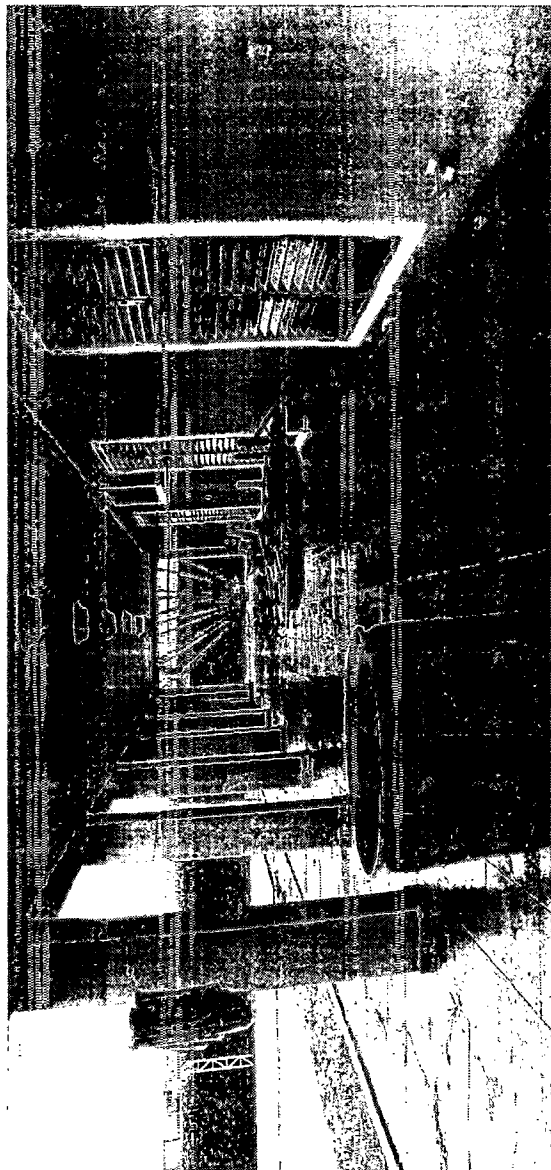
167  
9

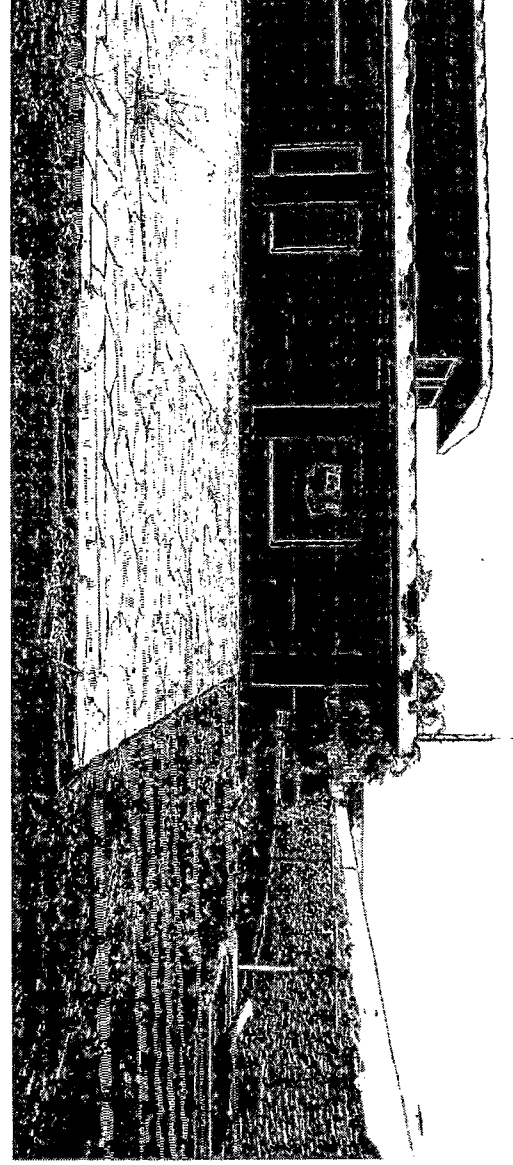
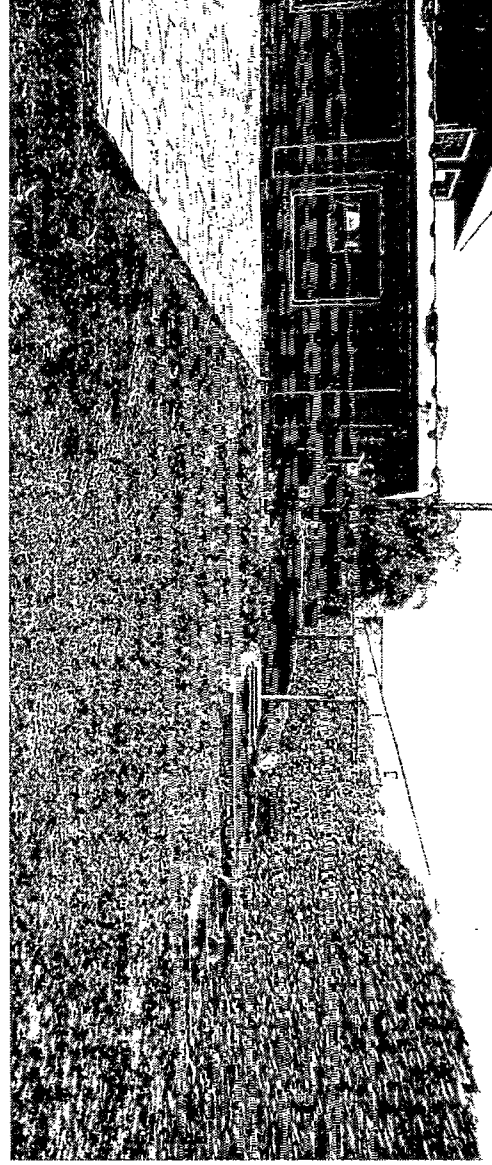




891

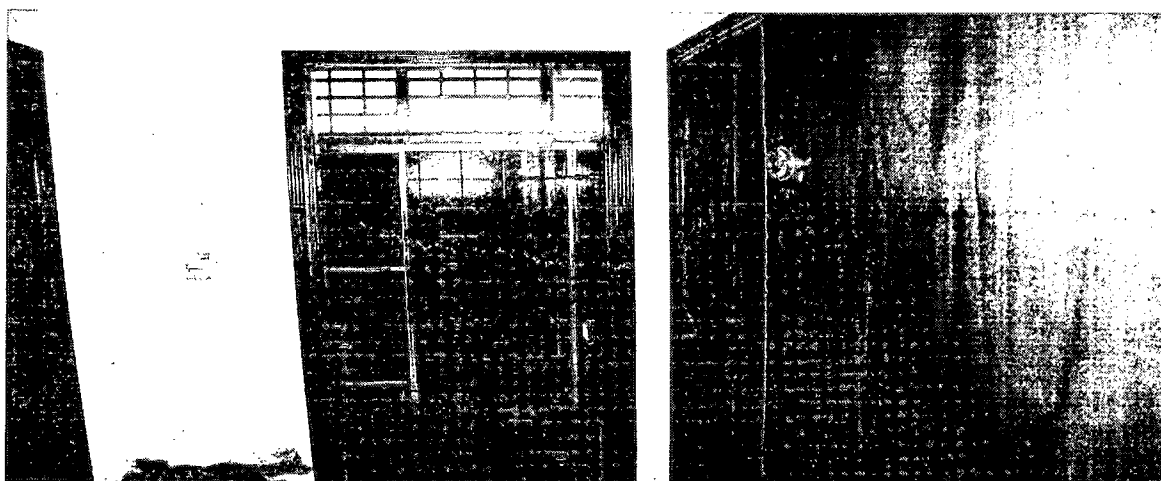
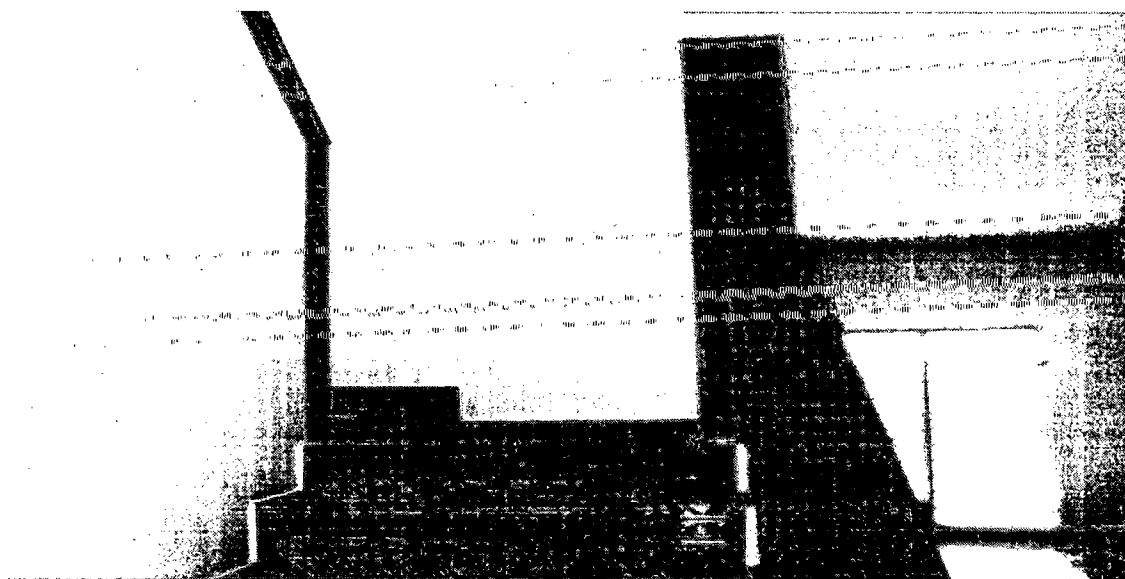
168

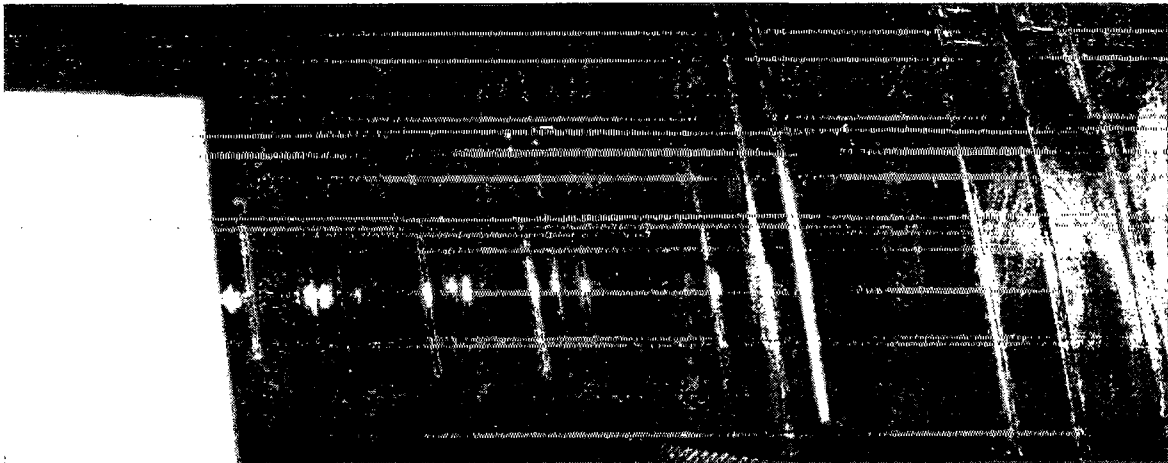
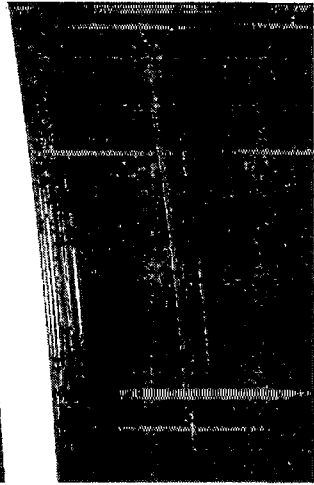
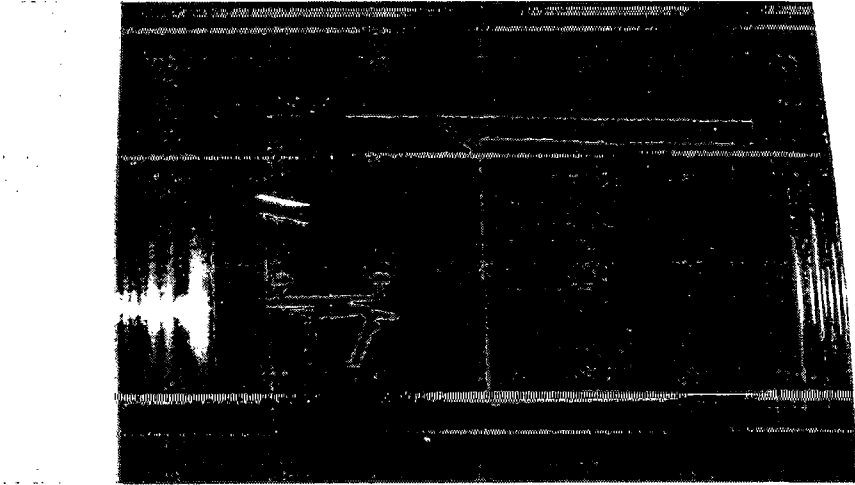
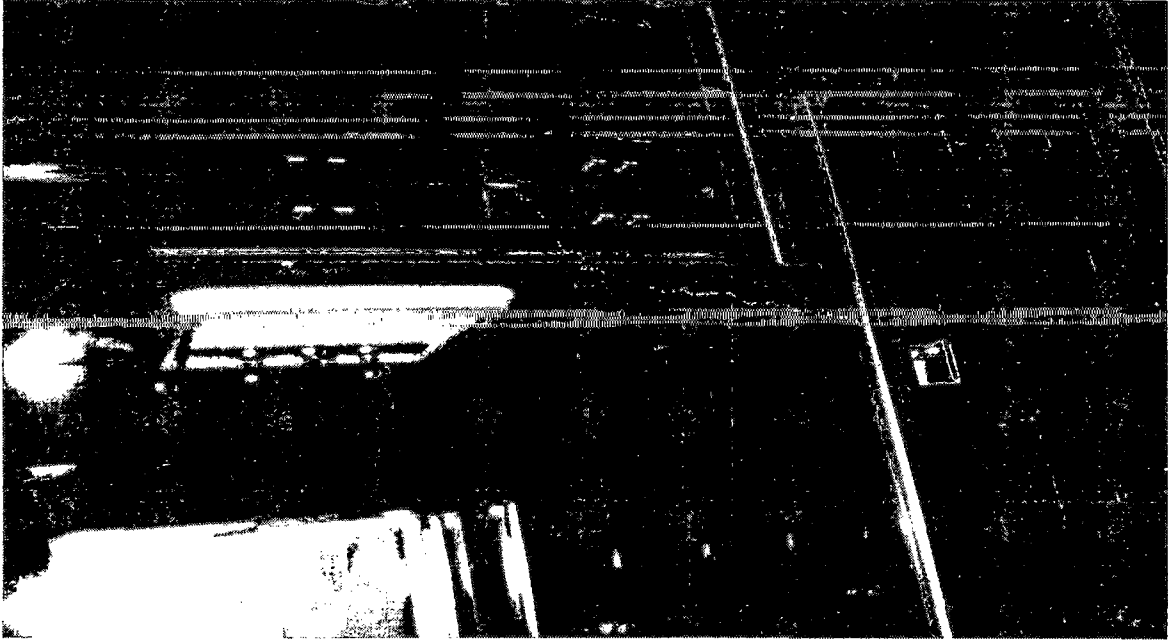




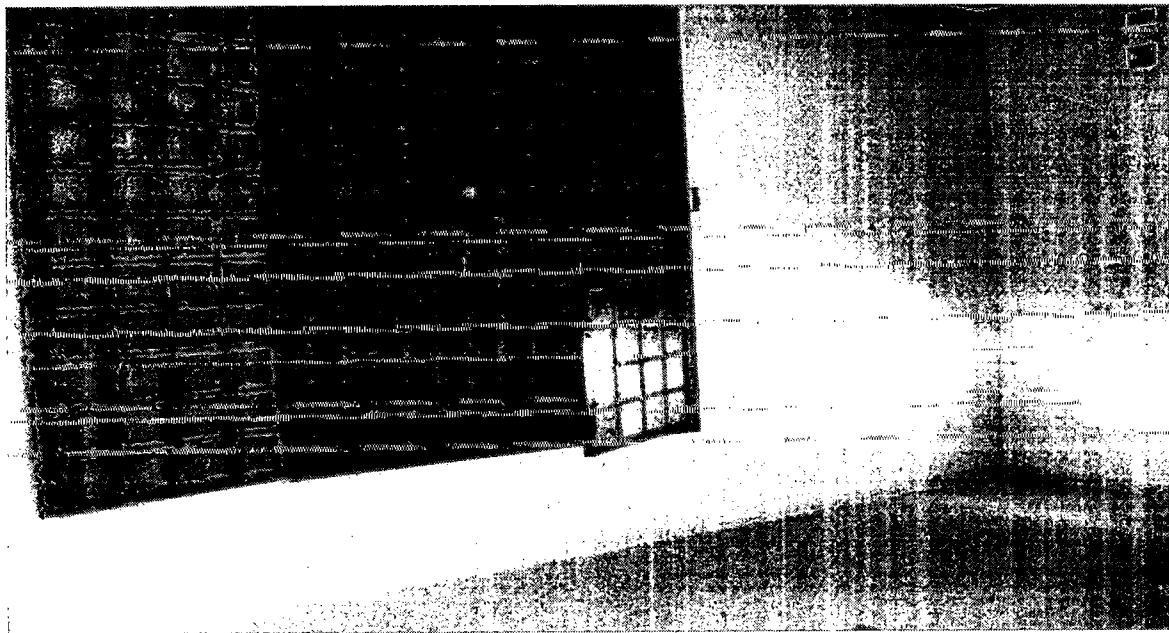
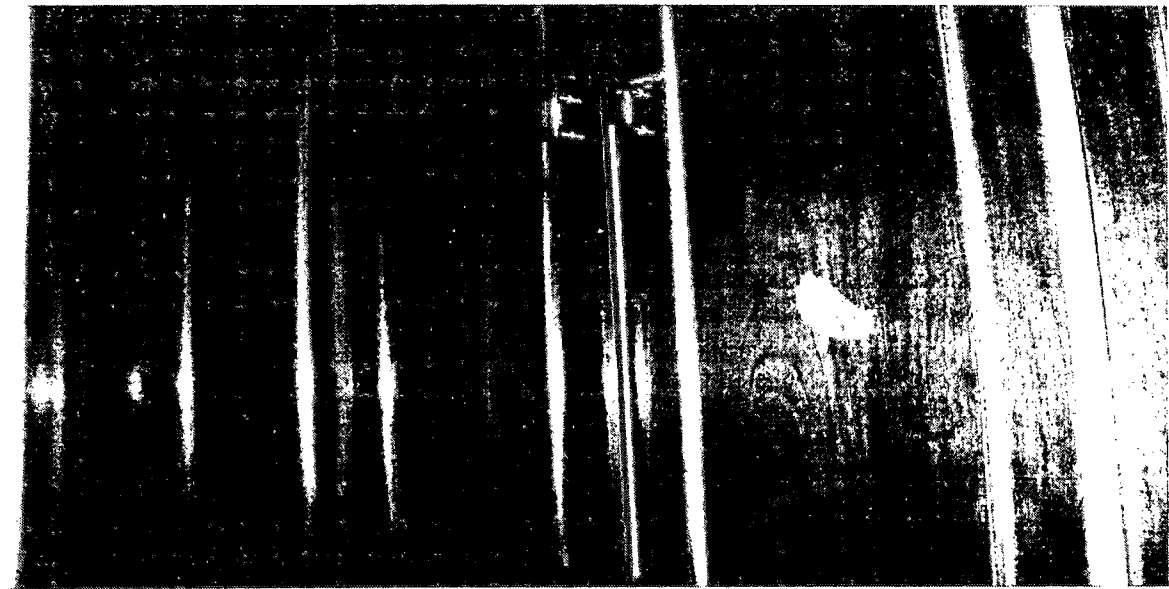
171  
P



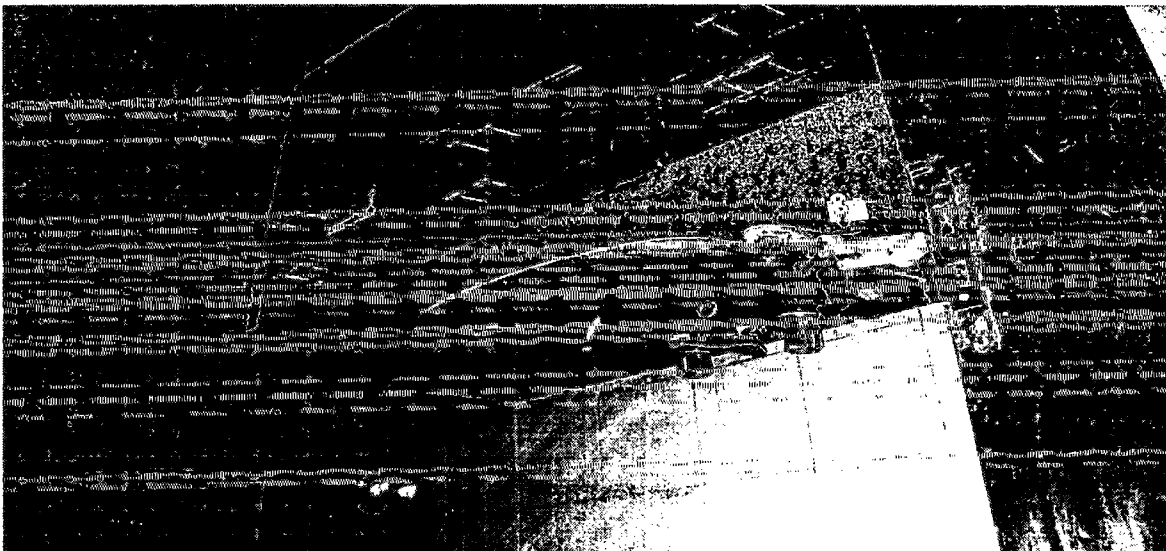
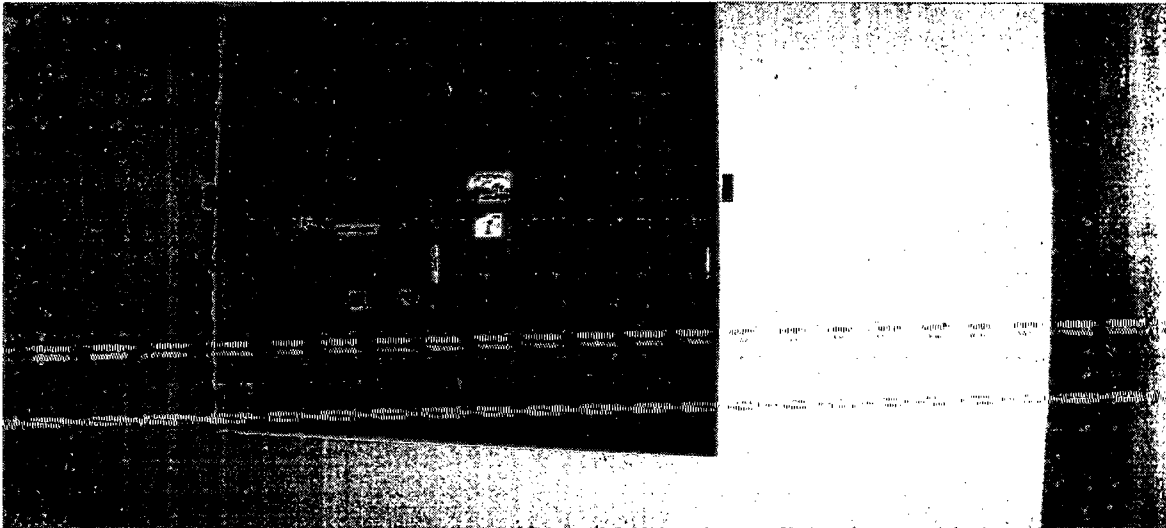
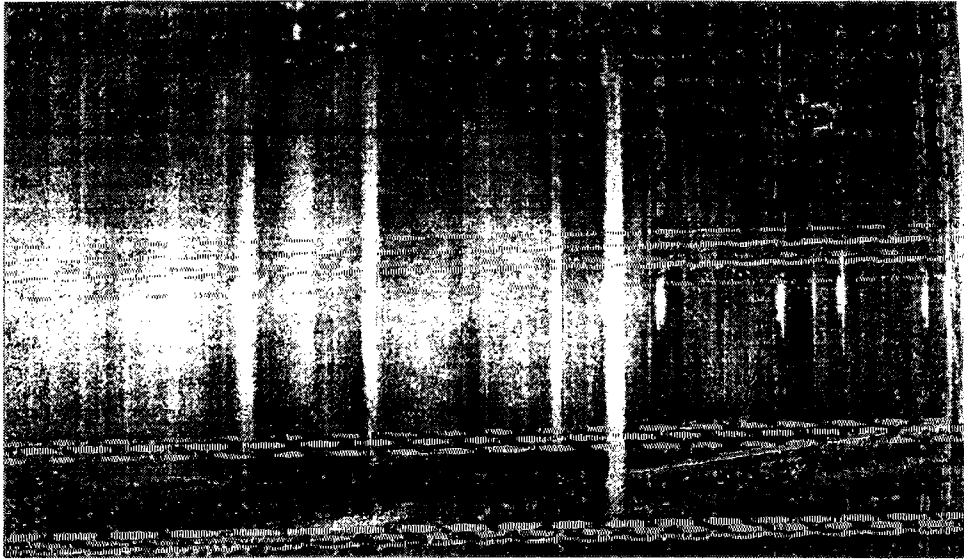




173

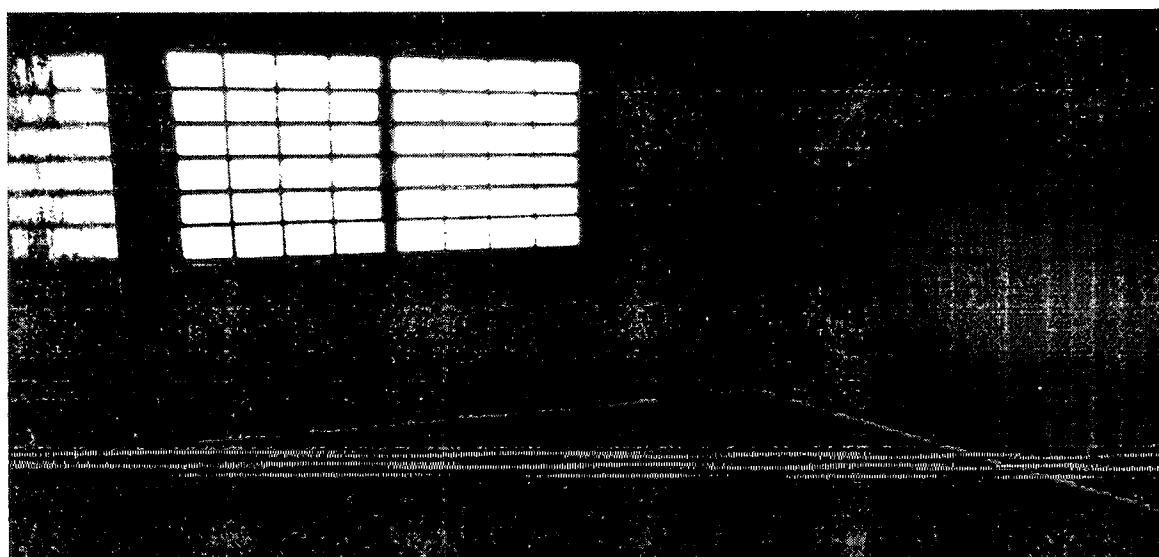
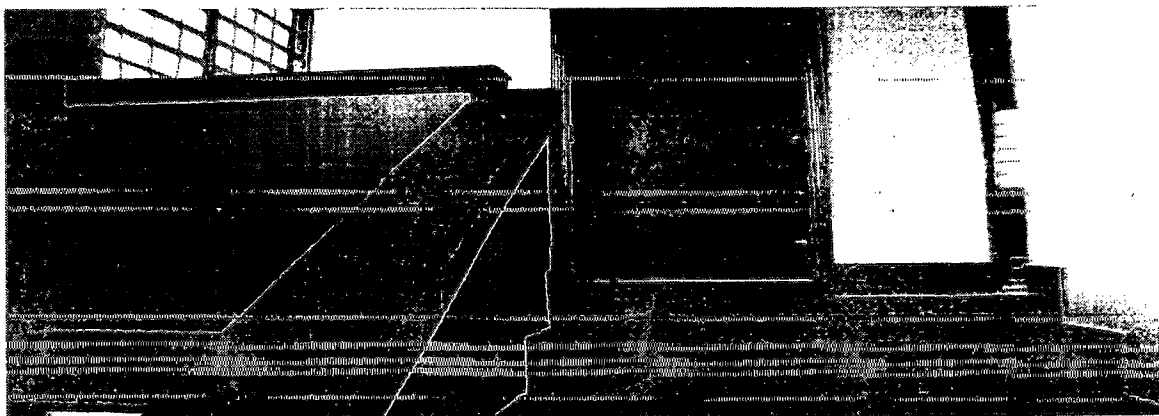


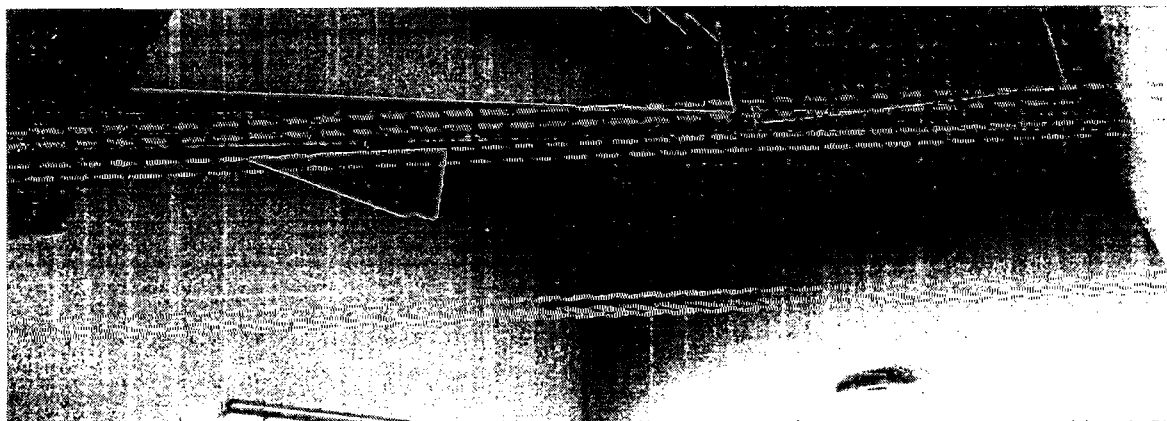
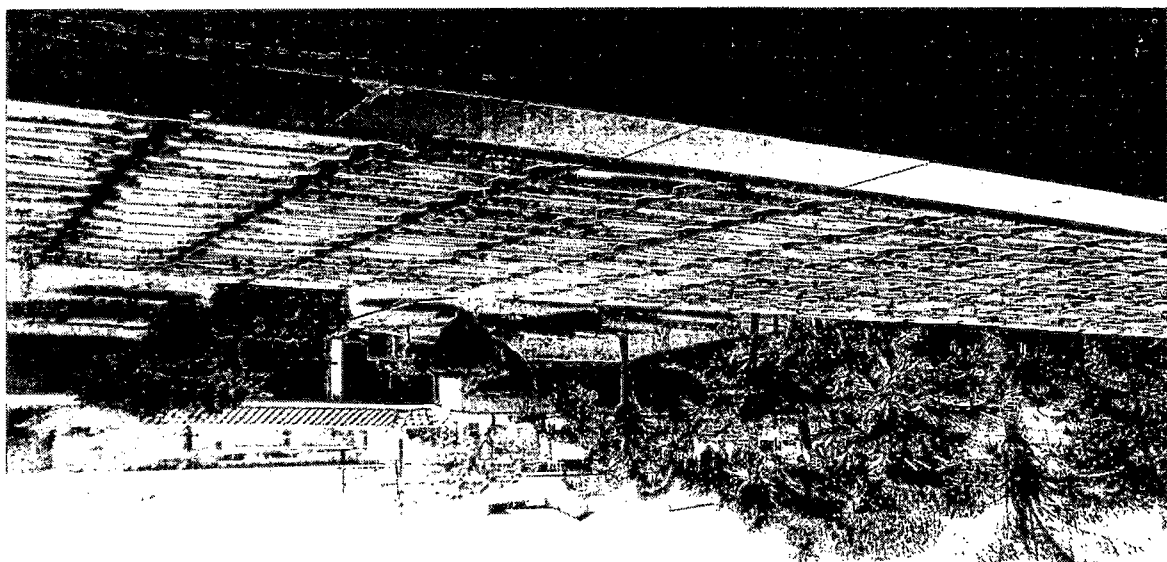
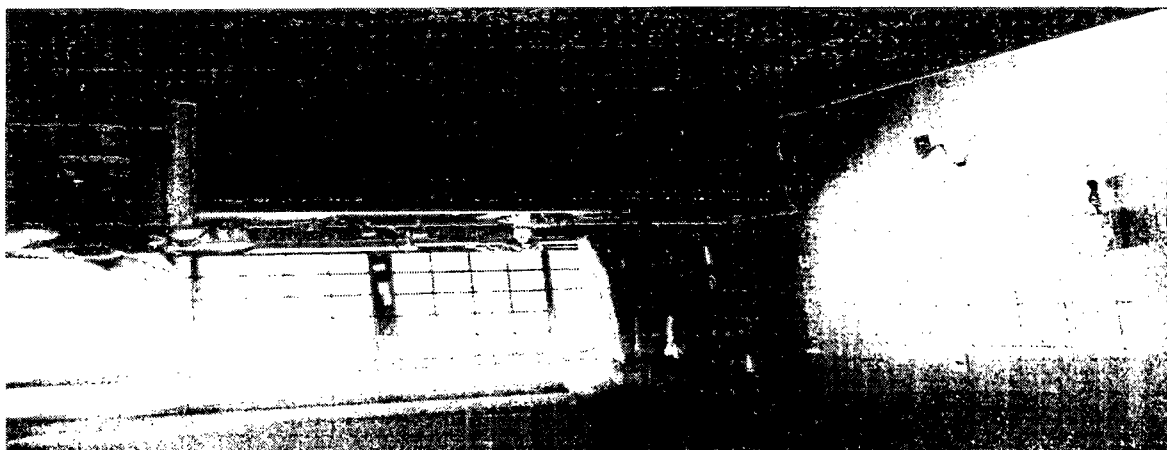
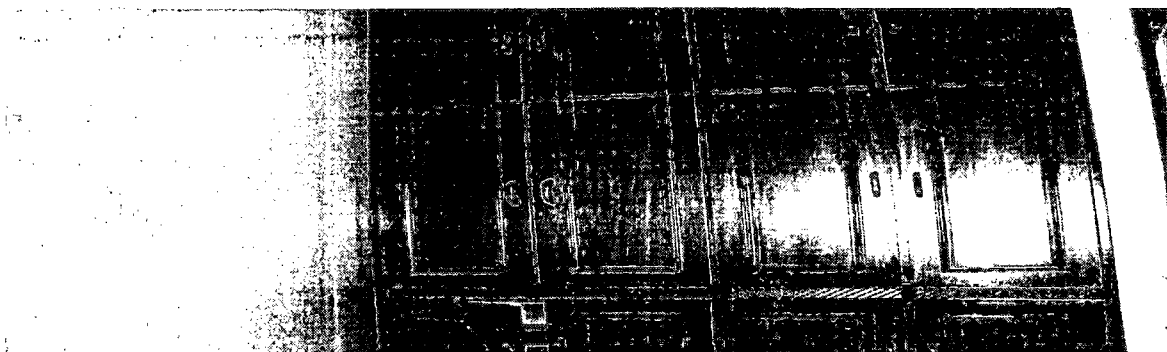
htl



6  
51

176  
e





tkl

## AVALIAÇÃO 2

## PARECER QUANTO À AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**INTERESSADA:** Silvia Regina Mimo Rinaldi portadora do CPF: 066.252.118-85.

### IMÓVEL EM QUESTÃO:

**IMÓVEL:** Um imóvel urbano, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Jardinópolis, do Estado de São Paulo, representado por um terreno denominado Lote 10, com frente para a Avenida Prefeito Newton Reis, medindo 30,00 metros de frente, confronta com a referida rua, face oposta com 30,00 metros, confronta com a área remanescente da Chácara Jardim Gleba A, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 50,00 metros, confronta com o lote 11, da mesma forma pelo lado esquerdo mede 50,00 metros, confronta com os lotes 08 e 09, perfazendo a área total de 1.500,00 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIOS:** DULCE RONCHI, RG. 3.853.969/SSPSP e CPFMF. 542.043.488/15, brasileira, solteira, maior, agricultora, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Coronel Clementino, nº 618; NELSON RINALDI, RG. 3.801.997/SSPSP, comerciante e sua, mulher DIRCE RONCHI RINALDI, (filha de Adolfo Ronchi e de Mafalda Fiacadori Ronchi), do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anterior a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na rua Coronel Clementino, nº 638, portadores em comum do CPFMF. 167.727.768/87.

**Opinante:** Valquíria Fátima Dias  
Corretora de Imóveis – Creci – 108.185

### I - TÍTULO

PARECER QUANTO A AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.

### II – INTERESSADOS

Silvia Regina Mimo Rinaldi portadora do CPF: 066.252.118-85.

### III - INTRODUÇÃO

O signatário procede ao presente trabalho, opinião quanto à avaliação de imóvel urbano, com qualificação do CRECI - CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS NO ESTADO DE SÃO PAULO e COFECI - CONSELHO FEDERAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS, opinando quanto ao valor de avaliação de imóvel, Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 - Art.º 2º.

### IV - OBJETIVO

O presente trabalho tem o escopo de opinar quanto à avaliação do IMÓVEL URBANO - em questão, para a INTERESSADA utilizar dele aos fins desejados.

### V - PROVIDÊNCIAS INICIAIS

Para proceder ao presente trabalho, foi primeiramente efetuada vistoria ao IMÓVEL, para coleta de subsídios e elementos para opinar quanto a sua avaliação imobiliária. Posteriormente, para o imóvel, foi

feita uma pesquisa de mercado imobiliário de Jardinópolis, enfocando a microrregião de localização do IMÓVEL, assim como cotações de jornais da cidade no caderno de classificados, onde publicam algumas ofertas, além de pesquisas junto a empresas do ramo imobiliário, e para as construções/benfeitorias, foi efetuada pesquisa junto a empresas e profissionais do ramo, visando obter as cotações e opiniões.

## **VI - PRELIMINARES**

O Imóvel está situado à Avenida Prefeito Newton Reis, nº 1435 no município comarca de Jardinópolis, estado de São Paulo, devidamente verificado, e diligenciando ao local, levantou maiores subsídios para a elaboração do trabalho.

## **VII - IMÓVEL EM QUESTÃO**

### **VII.1 – LOCALIZAÇÃO**

Imóvel urbano esta situado na área central da cidade de Jardinópolis - SP.

### **VII.2 - ZONA DE INFLUÊNCIA**

O imóvel avaliado está localizado na saída de Jardinópolis sentido ao município de Brodowski – SP, ao lado construção de um condomínio fechado e academia de ginastica.

### **VII.3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

#### **VII.3.1 DAS CONSTRUÇÕES E UTILIZAÇÕES**

Um sobrado murado, com piso frio, 10 vagas para veículos, avarandado, composto por 01 apartamento de casal com 01 banheiro e closed, 02 dormitórios, 01 WC social, Hall intimo, 01 sala de TV, 01 Living Room, Hall de entrada, 01 copa, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 lavabo. E na parte superior possuindo 01 escritório, 01 sala e varanda. Área total do terreno 1.500 m², áreas construída: pavimento térreo 253,82 m², pavimento superior 42,68 m², área total de construção 296,50 m².

## **VIII – DO VALOR DO IMÓVEL**

### **VIII.1 – INTRODUÇÃO**

O imóvel em questão, situado no Município e Comarca de Jardinópolis, matriculado no cartório de registro de imóveis, livro 2, folha 1 e matricula de nº 12.594, onde para sua avaliação devemos utilizar os critérios recomendados pela boa técnica,

### **VIII.2 – METODOLOGIA**

O método a ser utilizado para o caso em pauta é o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, metodologia básica aplicável para avaliação de imóvel dentro da mesma microrregião geoeconômica, com nível de precisão normal.

### **VIII.3 - PESQUISAS**

O imóvel urbano, avaliado é notadamente de valor comparativo aos pesquisados, assim os valores coletados foram adequados, de modo a se tornarem comparáveis ao bem ora avaliado.

## **IX - OPINIÃO QUANTO A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Posso afirmar e concluir que o preço desse imóvel é de **R\$ 1.350.000,00 (Um milhão e trezentos mil Reais)**, para pagamento a vista e no estado em que o imóvel se encontra.

#### X – CONCLUSÃO

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **Valquíria Fátima Dias**, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI da 2ª Região sob nº 108.185, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

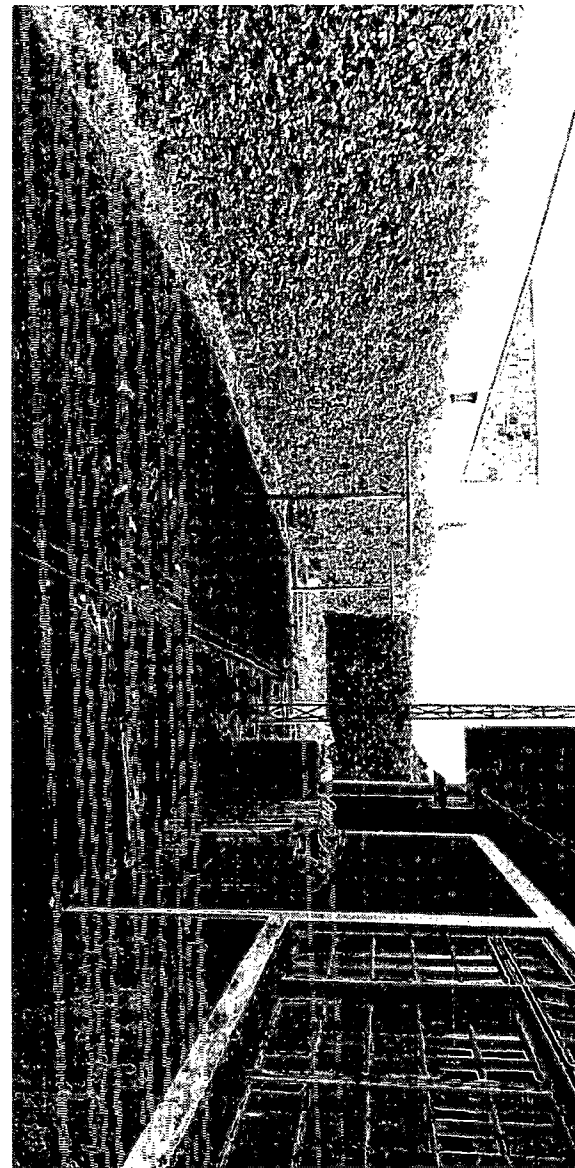
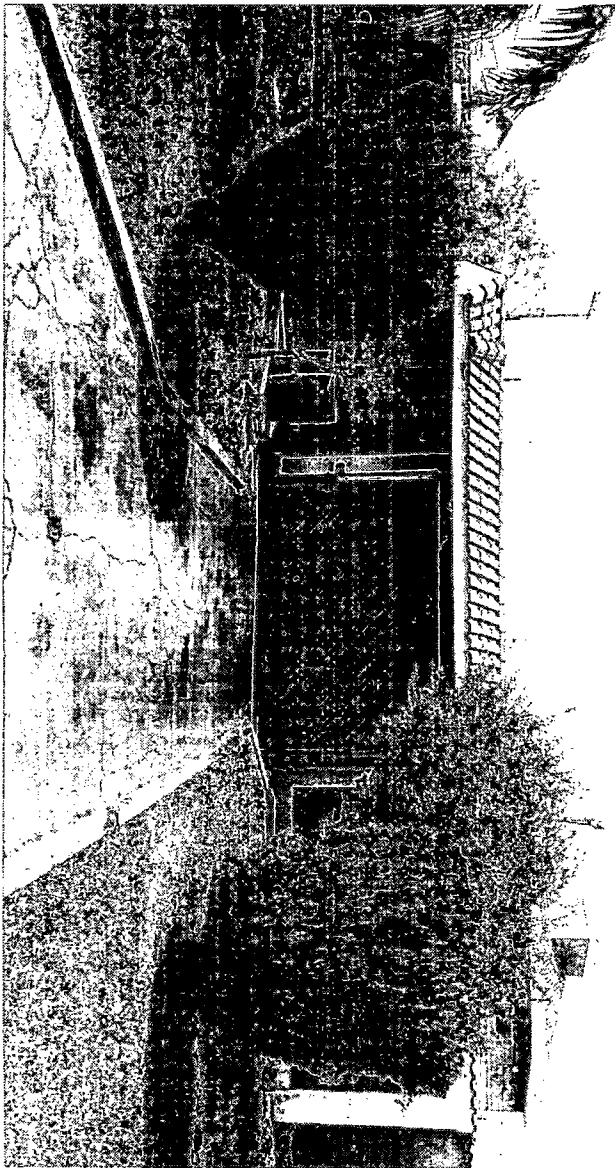
#### XI - ENCERRAMENTO

Encerra o presente trabalho em laudas impressas no anverso, seguidas do relatório de contribuinte municipal, ficando o signatário à disposição do interessado, para esclarecimentos que se fizerem necessários.

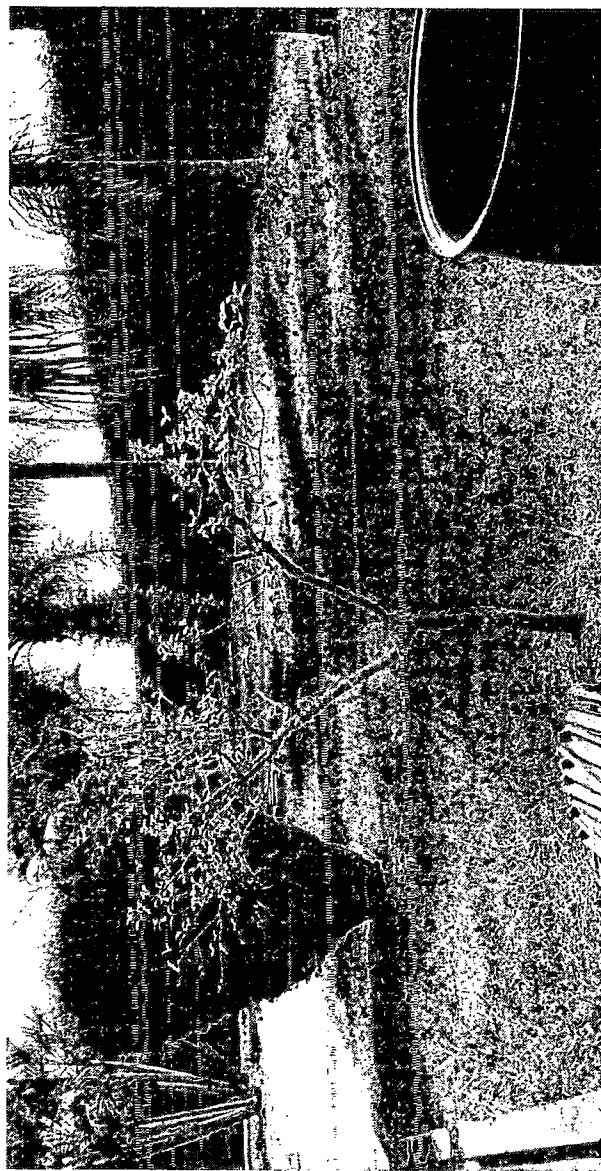
Jardinópolis, 19 de Setembro de 2016.

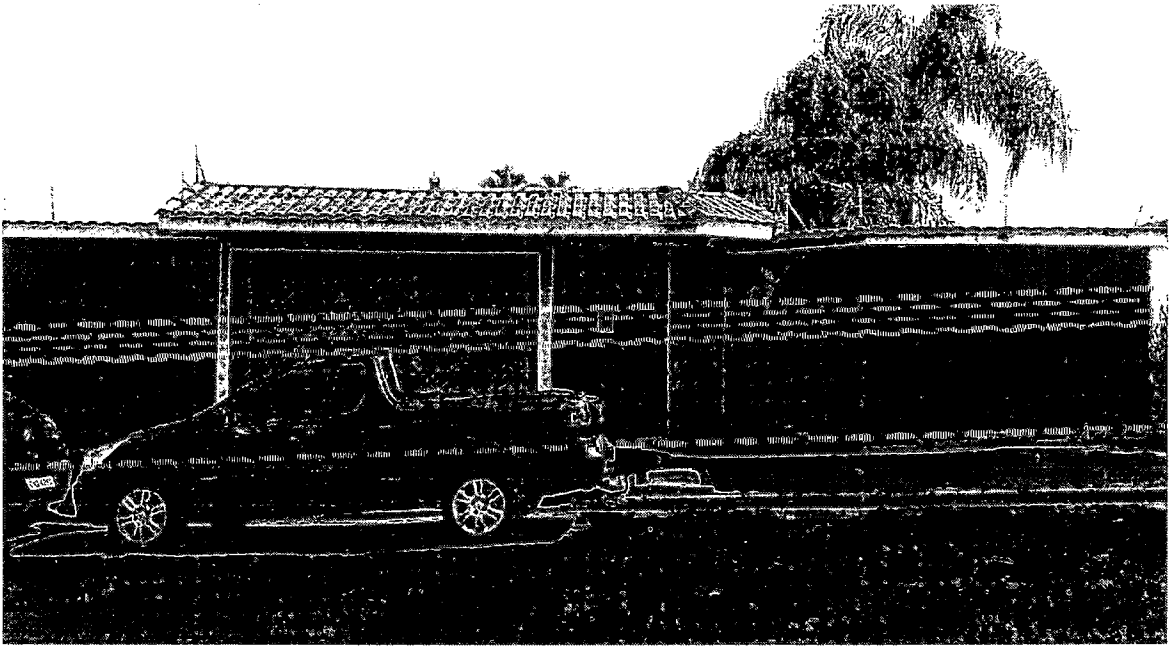


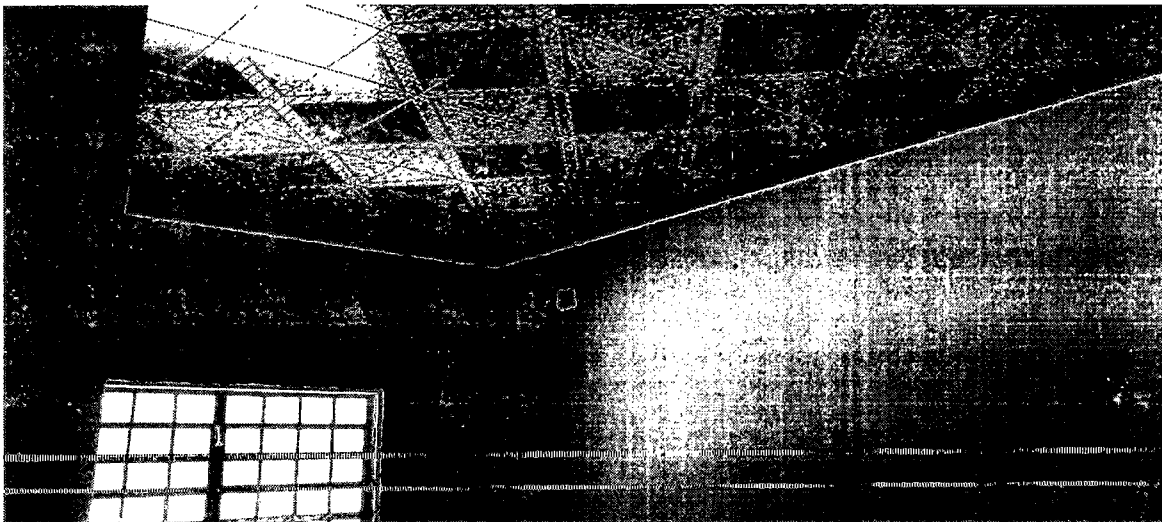
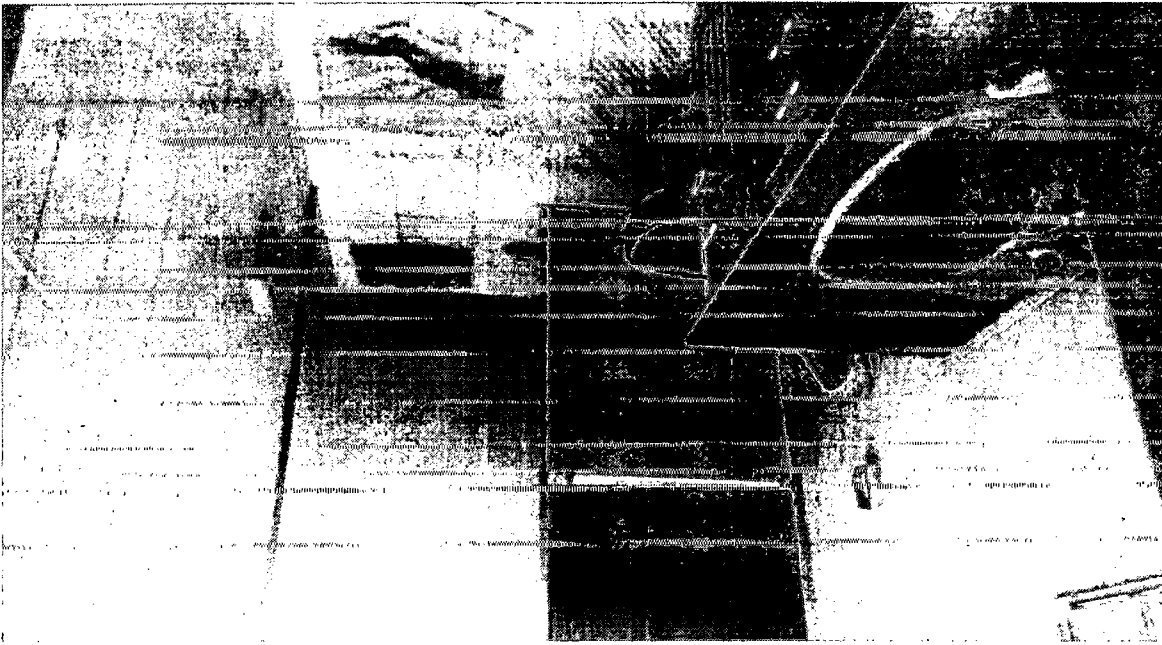
Valquíria Fátima Dias  
Corretora de Imóveis  
CRECI – 108.185



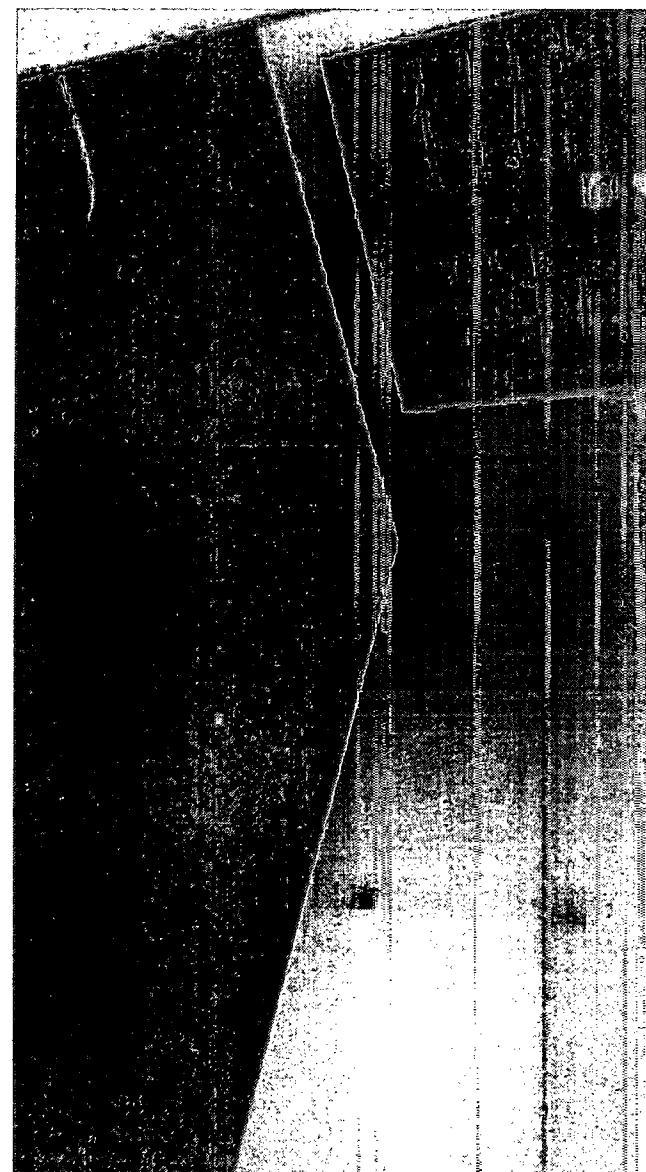
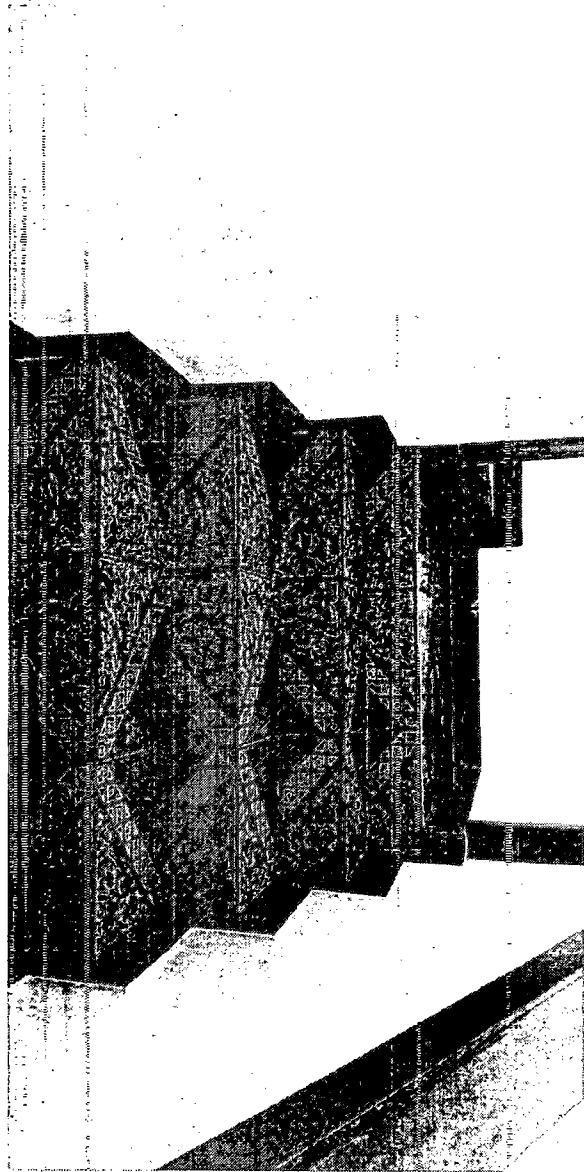
183  
9

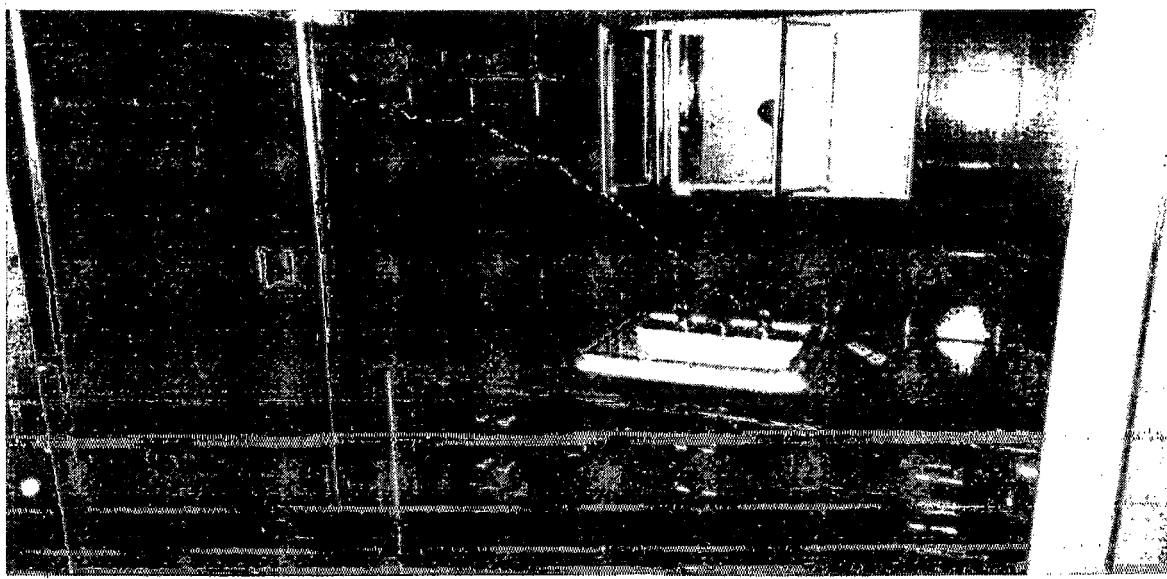
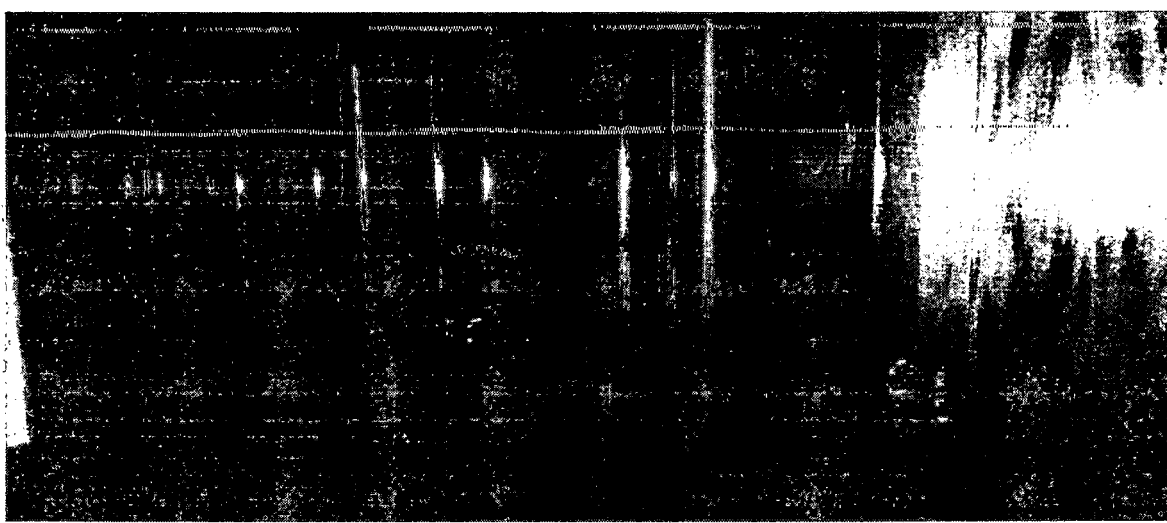
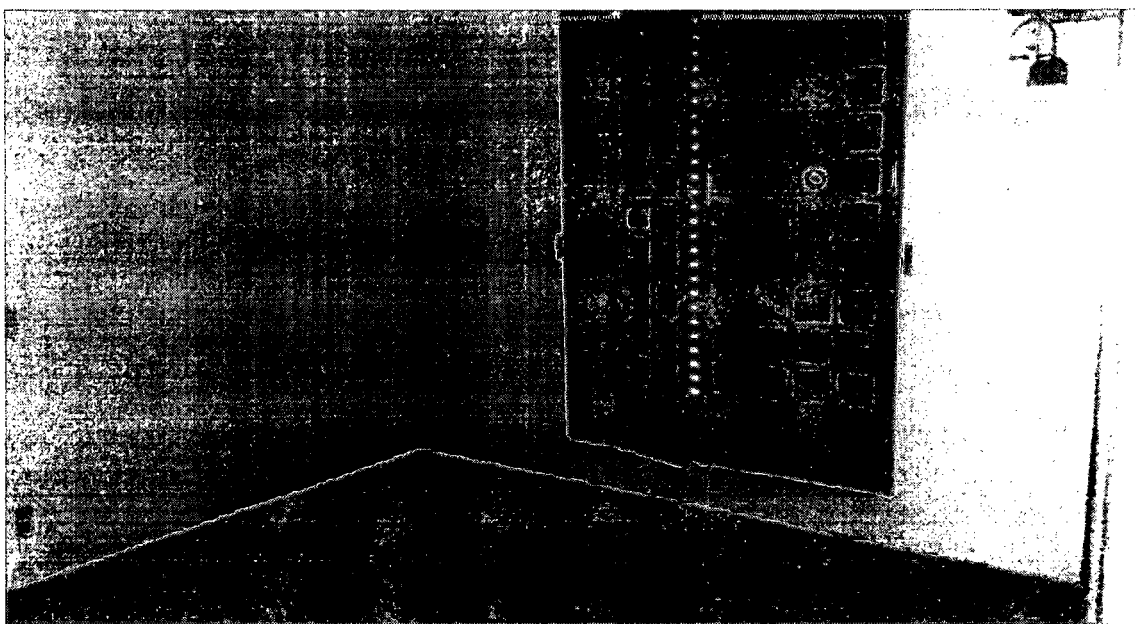


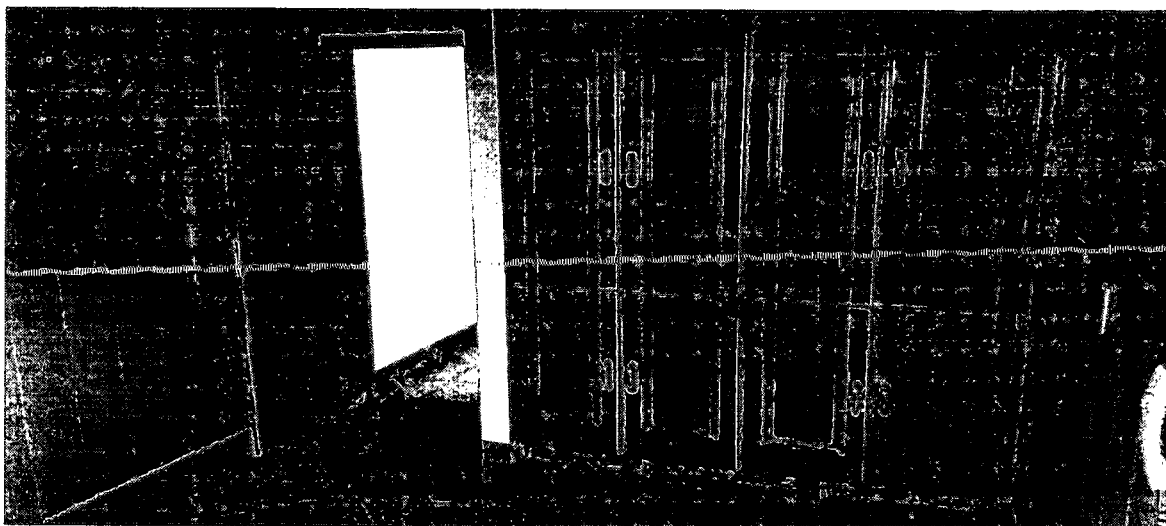
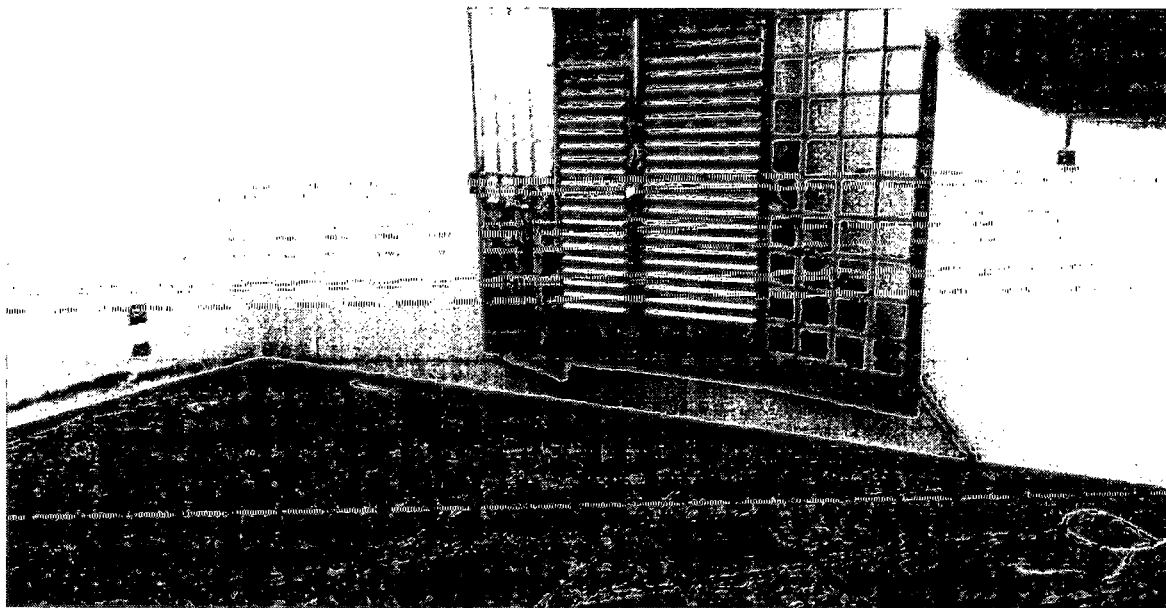


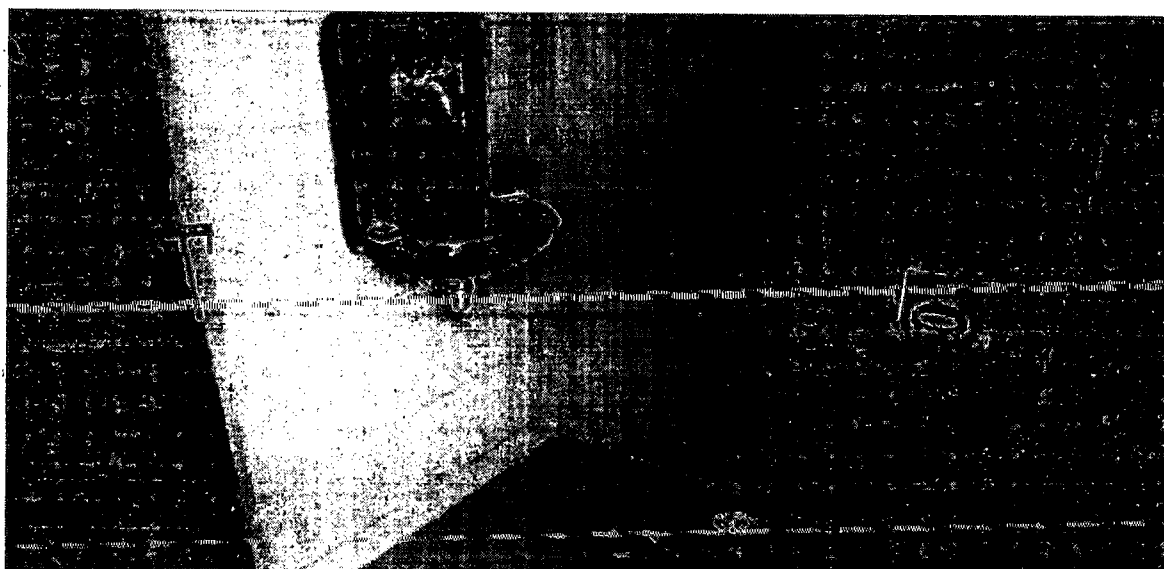
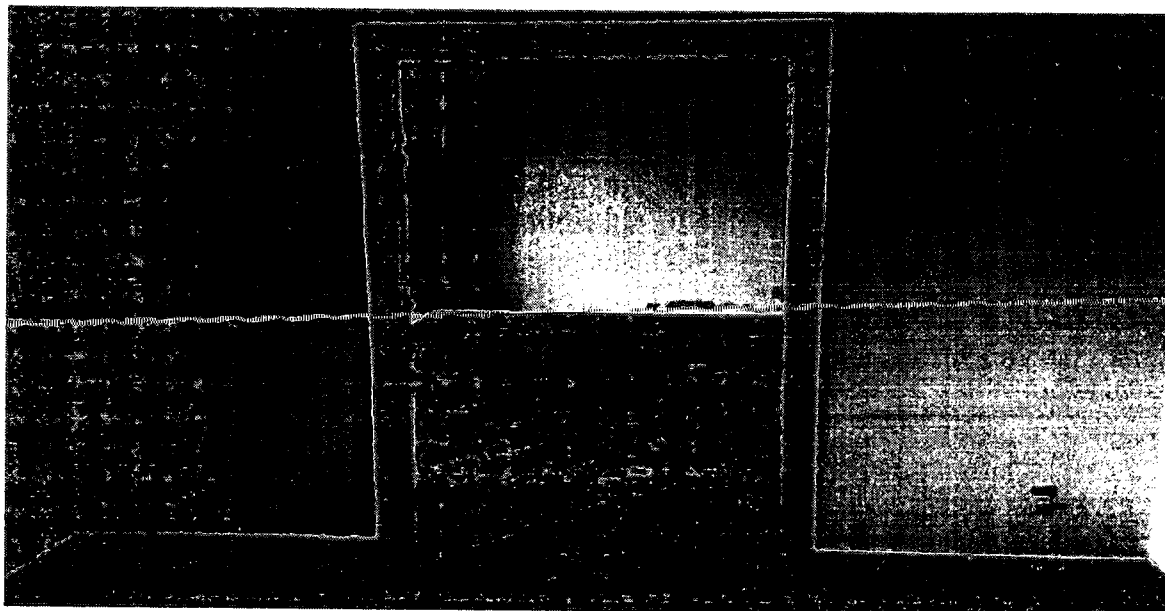


185

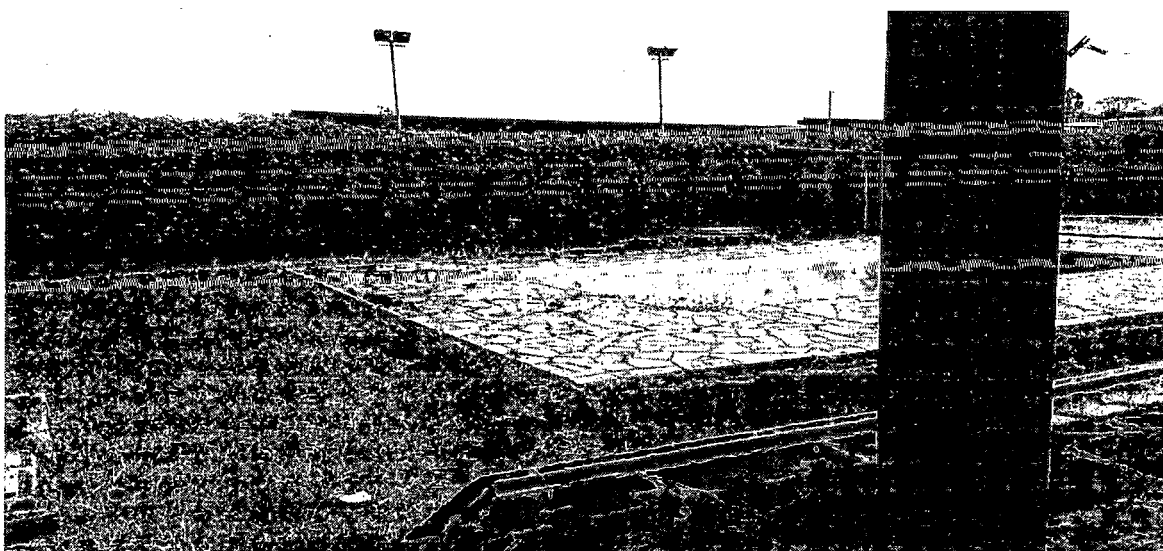
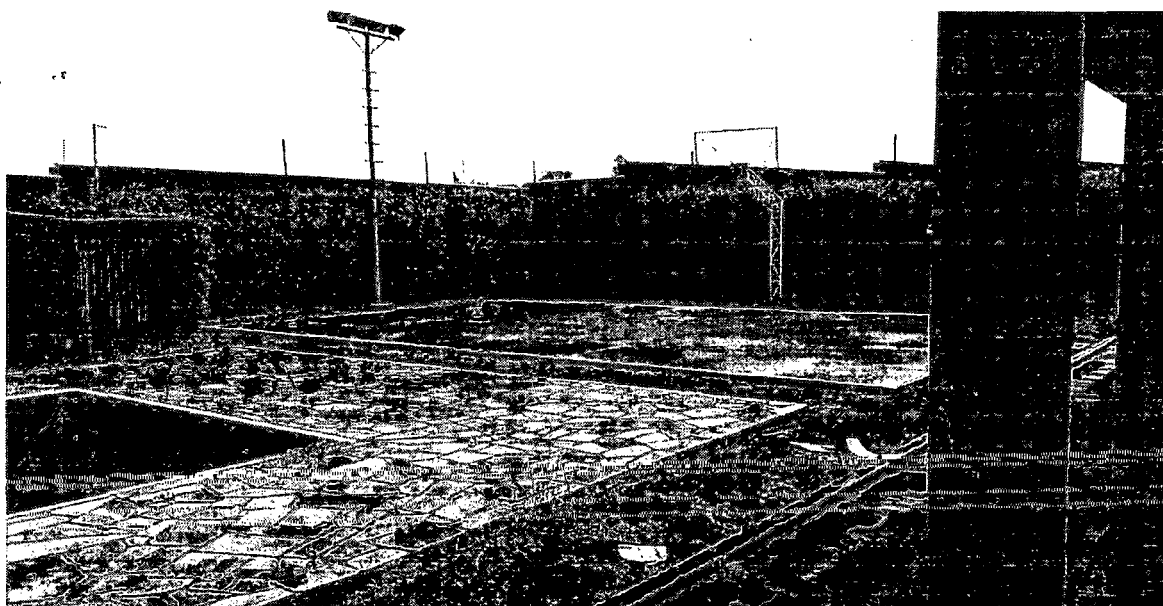




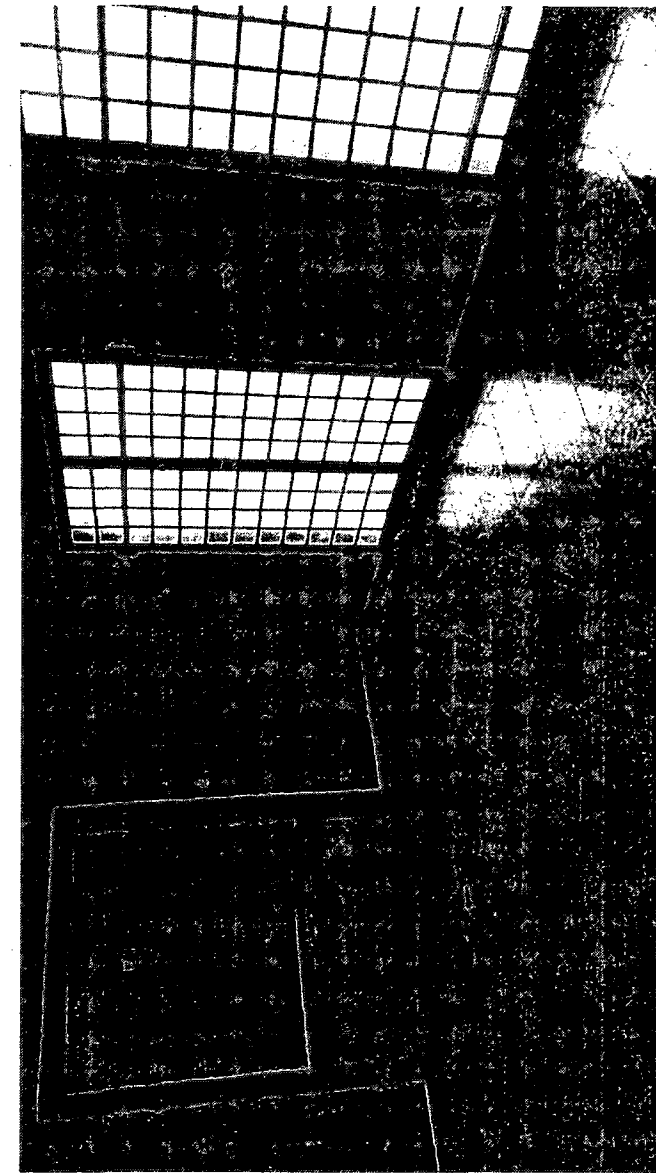
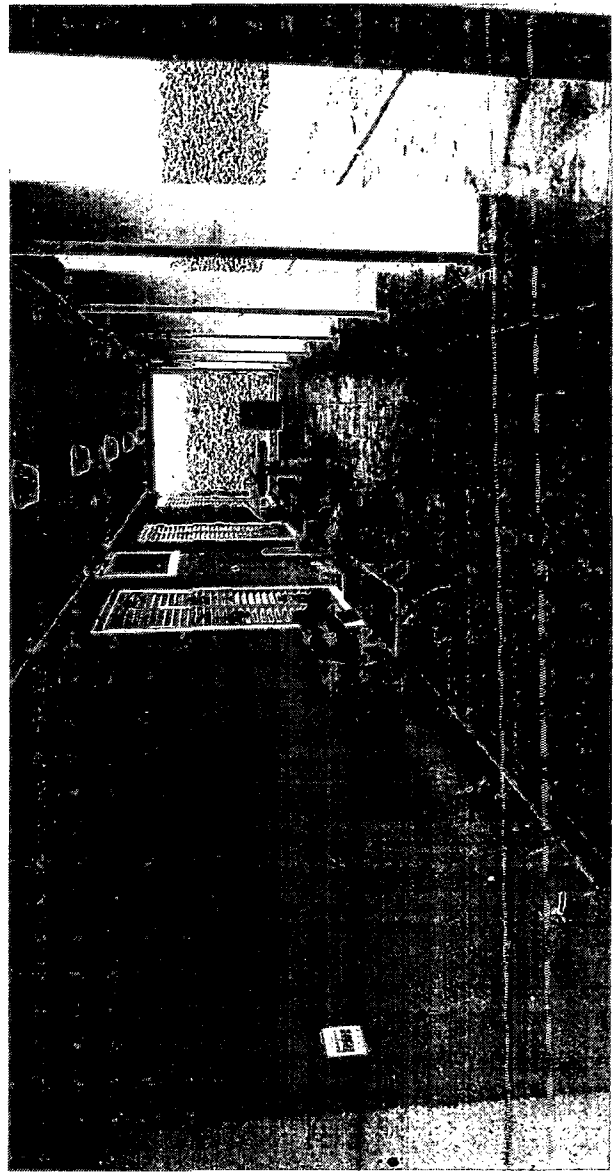




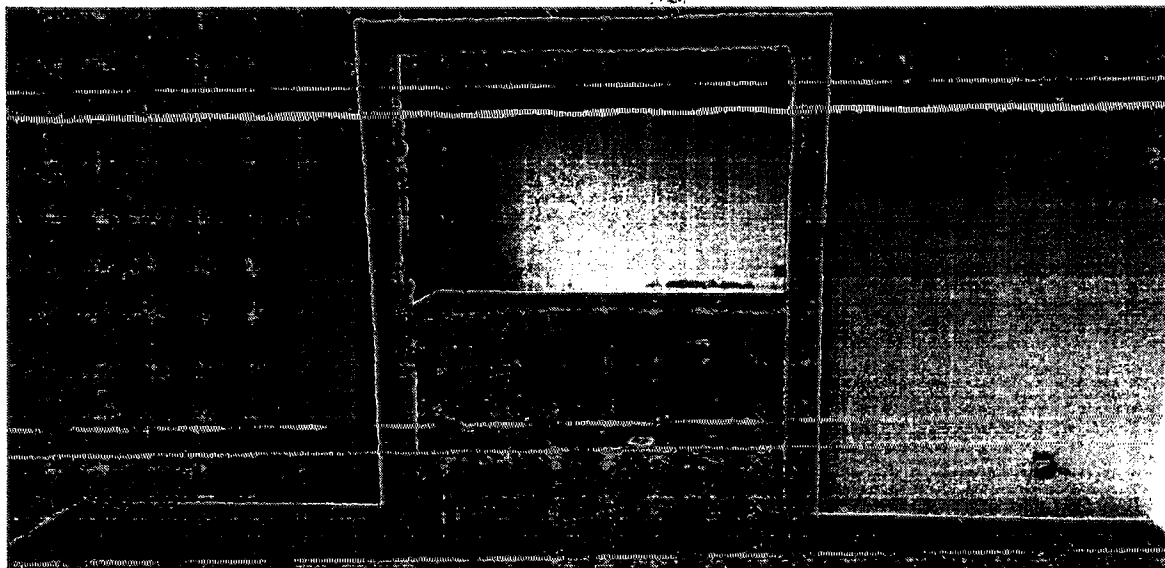
9



191 9



192



fls. 2023  
193  
2

# AVALIAÇÃO 3

**PARECER QUANTO À AVALIAÇÃO  
DE IMÓVEL URBANO**

**I - IMÓVEL EM QUESTÃO:**

**MATRÍCULA 12.594-ficha 01-Registro Geral-Livro 2**

**IMÓVEL:** o imóvel residencial urbano objeto da matrícula supra n.º 12.584-Livro 2, no Cartório de Registro de Imóveis de Jardinópolis, SP, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Jardinópolis, do estado de São Paulo, representado por uma casa construída num terreno localizado na Avenida Newton Reis, número 1435, medindo 30 metros de frente face oposta com 30 metros, da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede, 50 metros, da mesma forma, pelo lado esquerdo mede 50 metros, perfazendo uma área total de 1500,00 metros quadrados; confrontando pela frente com a referida Avenida, pelo lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, com o lote 11, da mesma forma pelo lado esquerdo com o lote 09 e pelos fundos com área remanescente da Chácara Jardim Gleba A.

A casa em seu corpo principal no pavimento térreo possui 253,82, no piso superior 42,68 metros quadrados, perfazendo 296,50 metros quadrados de construção, possui ainda espaço de lazer e recreação composto com piscina e quadra esportiva, com 160 metros quadrados de construção, totalizando assim 474,4 metros quadrados de construção.

**PROPRIETÁRIOS** :DULCE RONCHI, RG 3.853.969-SSP/SP, e CPF 542.043.488-15, brasileira, solteira, agricultora, residente e domiciliada nesta cidade à rua Coronel Clementino 618; NELSON RINALDI, brasileiro, casado, comerciante, RG 3.801.997-SSP/SP e CPF 167.727.768-87 casado com sob o regime de comunhão universal de bens, anterior à Lei 6.515/77, com DIRCE RONCHI RINALDI (filha de Adolfo Ronchi e Mafalda Fiacadori Ronchi), brasileira, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade à rua Coronel Clementino 638.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 06/12/2004, registrada no Registro Geral Livro 2, Matrícula 12.594, ficha 01, Livro REGISTRO GERAL Nº 2 no Cartório de Registro de Imóveis de Jardinópolis, Estado de São Paulo.

195  
9

**Opinante:**

**Renê de Araújo Lopes**

## **II - INTERESSADO**

**SÍLVIA REGINA MIMO RINALDI**

**CPF: 066.252.118-85**

## **III - INTRODUÇÃO**

O signatário procede ao presente trabalho, opinando quanto à avaliação de imóvel urbano, com qualificação do CRECI - CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS NO ESTADO DE SÃO PAULO e COFECI - CONSELHO FEDERAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS, opinando quanto ao valor de avaliação de imóvel, em conformidade Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 - Art.º 2º.

## **IV - OBJETIVO**

O presente trabalho tem o escopo de opinar quanto à avaliação do IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO em questão, para o INTERESSADO utilizar dele aos fins desejados.

## **V - PROVIDÊNCIAS INICIAIS**

Para proceder ao presente trabalho, foi primeiramente efetuada vistoria ao IMÓVEL, para coleta de subsídios e elementos para opinar quanto a sua avaliação imobiliária.

Posteriormente, para o imóvel, foi feita uma pesquisa de mercado imobiliário de Jardinópolis, enfocando a microrregião de localização do IMÓVEL, assim como cotações de jornais da cidade no caderno de classificados, onde publicam algumas ofertas, além de pesquisas junto a empresas do ramo imobiliário, e para as construções/benfeitorias, foi efetuada pesquisa junto a empresas e profissionais do ramo, visando obter as cotações e opiniões.



## VI - PRELIMINARES

O Imóvel está situado no município comarca de Jardinópolis, estado de São Paulo, devidamente verificado, e diligenciando ao local, onde levantou maiores subsídios para a elaboração do trabalho.

## VII - IMÓVEL EM QUESTÃO

### VII.1 - LOCALIZAÇÃO

Imóvel urbano esta situado à Avenida Prefeito Newton Reis, no setor central da cidade de Jardinópolis - SP.

### VII.2 - TOPOGRAFIA/SOLO SUPERFICIAL

A topografia é plana.

### VII.3 - ZONA DE INFLUÊNCIA

Próximo a farmácia, supermercado, ponto de ônibus, escola, academia.

### VII.4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um imóvel residencial, que no seu corpo principal é composto de sala de estar, sala de TV, copa, cozinha, três amplos quartos, sendo um suíte e banheiro social.

O quarto da suíte com closet e os outros possuem armários planejados.

A cozinha esta equipada com móveis planejados, gabinete da pia e armários.

Os banheiros da suíte e social, estão equipados com box tipo blindex e pias com gabinetes modulados.

Garagem coberta para dois carros, e espaço para vários ao descoberto.

Anexas ao corpo principal estão a área de serviço, o espaço de lazer..

- Área de serviço composta de tanque e máquina de lavar roupas.
- Espaço de lazer, composto de piscina e quadra de esportes.

A piscina possui sistema de auto limpeza e recirculação e tratamento da água.

O revestimento interno das paredes é com massa corrida e tinta, o revestimento externo também.

O revestimento do piso é do tipo piso frio de primeira qualidade.

As esquadrias metálicas foram fabricadas sob medida e com material reforçado visando maior durabilidade e segurança.

Os 160 metros lineares de muro que circundam a residência são dotados cerca elétrica, mais um item de segurança.

Possui um amplo e belo jardim gramado, adornado com Palmeiras e outras plantas ornamentais.

O acesso ao interior do terreno é através de portão basculante equipado com motor de acionamento elétrico para abertura e fechamento, e portão social.

#### VII.4.1 DAS CONSTRUÇÕES E UTILIZAÇÕES

A construção do imóvel é para uso residencial, porém sua localização, uma avenida de grande fluxo de veículos e pessoas e o tamanho da área livre externa também favorece o uso comercial, que pode ser para realização de eventos, ou até clínica para idosos.

O imóvel se encontra em bom estado de conservação, necessitando de pintura.

### VIII – DA APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

#### VIII.1 - METODOLOGIA

O método a ser utilizado para o caso em pauta é o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, metodologia básica aplicável para avaliação de imóvel dentro da mesma microrregião geoeconômica, com nível de precisão normal.

#### VIII.2 - PESQUISAS

O imóvel urbano, avaliado é notadamente de valor comparativo aos pesquisados, assim os valores coletados foram adequados, de modo a se tornarem comparáveis ao bem ora avaliado.

198  
fil. 20  
Q

## IX - OPINIÃO QUANTO A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Posso afirmar e concluir que o preço desse imóvel é de **R\$1.430.000,00 (um milhão quatrocentos e trinta mil reais)**, para pagamento a vista e no estado em que se encontra.

## X - CONCLUSÃO

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **RENÊ DE ARAÚJO LOPES**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 155.276, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

## XI - ENCERRAMENTO

Encerra o presente trabalho em 5 laudas, seguidas do relatório de contribuinte municipal e certidão de matrícula do imóvel ficando o signatário à disposição do interessado, para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Jardinópolis, 20 de setembro de 2016.

  
Renê de Araújo Lopes  
CPF 862.749.298-00

CRECI 155.276- SEGUNDA REGIÃO

129  
e



128



