

Parecer de Avaliação Imobiliária

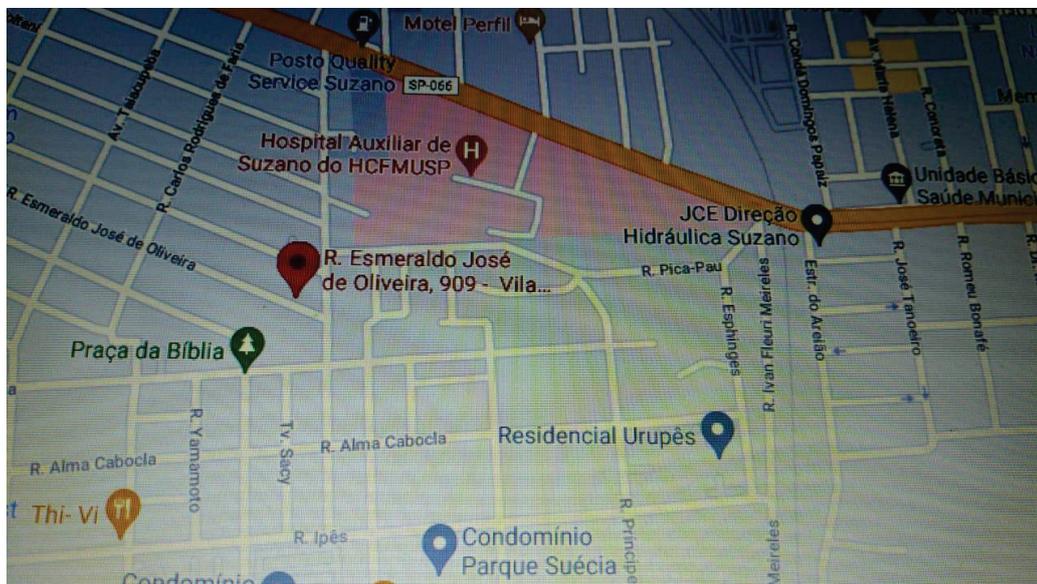
Imóvel Objeto de Avaliação :

Um Terreno, contendo 1631m² - localizado à: Rua Shinazu Ueda, s/n - Bairro Meu cantinho – Suzano – SP

- *Descrição do imóvel : Um terreno, constituído pelo lote 43 da quadra 42, do loteamento denominado VI Amorim, na Comarca e Município de Suzano, sendo este com área de 250 m², tendo 10m de testada para a Rua Esmeraldo José de Oliveira, 909, contendo 3 partes de construção em alvenaria, sendo uma com 81,91m², outra com 129,64m² e outra ainda com 25,19m², totalizando 236,74m², devidamente inscritos junto a Prefeitura desta Comarca, sob o número de contribuinte 12.073.030-A, B e C, assim também registrado junto ao R.I. de Mogi das Cruzes sob o número de transcrição 29.441.*



- *Mapa da Região :*



- *Espelhos de Iptu :*

Prefeitura Municipal de Suzano Secretaria Municipal da Fazenda				NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO IPTU/2021	
				OPÇÕES DE PAGAMENTO	
Inscrição Cadastrel 12.073.030.A	Registro 0000007506	Exercício 2021	Data do Lançamento	Cota Única	15/03/2021 842,87
Área do terreno m ² 250,00	Testada 10,00	Valor Venal do Terreno 65.533,29	Fração Ideal 86,50	1ª Parcela	15/03/2021 67,64
Área Construída m ² 81,91	Padrão de Construção POPULAR	Valor Venal da Construção 56.212,54	Aliquota (%) 0,00	2ª Parcela	15/04/2021 67,64
Valor Venal do Imóvel 121.745,83	Imposto Territorial 0,00	Imposto Predial 676,49		3ª Parcela	15/05/2021 67,64
				4ª Parcela	15/06/2021 67,64
				5ª Parcela	15/07/2021 67,64
				6ª Parcela	15/08/2021 67,64
				7ª Parcela	15/09/2021 67,64
				8ª Parcela	15/10/2021 67,64
				9ª Parcela	15/11/2021 67,64
				10ª Parcela	15/12/2021 67,73
Proprietário: CIA ITORANEA DE IMOVEIS			Compromissário: ANTONIO ALICIO DA SILVA		
Local do Imóvel: Rua Esmeraldo Jose De Oliveira, 00909 Fundos - Vila Amorim - Suzano - Sp - Quadra: 42 - Lote: 43 - Cep: 08610-050					

Prefeitura Municipal de Suzano Secretaria Municipal da Fazenda				NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO IPTU/2021	
				OPÇÕES DE PAGAMENTO	
Inscrição Cadastrel 12.073.030.B	Registro 0000007507	Exercício 2021	Data do Lançamento	Cota Única	15/03/2021 1.058,06
Área do terreno m ² 250,00	Testada 10,00	Valor Venal do Terreno 103.720,30	Fração Ideal 136,90	1ª Parcela	15/03/2021 111,37
Área Construída m ² 129,64	Padrão de Construção POPULAR	Valor Venal da Construção 88.968,30	Aliquota (%) 0,00	2ª Parcela	15/04/2021 111,37
Valor Venal do Imóvel 192.688,60	Imposto Territorial 0,00	Imposto Predial 1.113,74		3ª Parcela	15/05/2021 111,37
				4ª Parcela	15/06/2021 111,37
				5ª Parcela	15/07/2021 111,37
				6ª Parcela	15/08/2021 111,37
				7ª Parcela	15/09/2021 111,37
				8ª Parcela	15/10/2021 111,37
				9ª Parcela	15/11/2021 111,37
				10ª Parcela	15/12/2021 111,41
Proprietário: CIA LITORANEA DE IMOVEIS			Compromissário: ANTONIO ALICIO DA SILVA		
Local do Imóvel: Rua Esmeraldo Jose De Oliveira, 00909 Fundos - Vila Amorim - Suzano - Sp - Quadra: 42 - Lote: 43 - Cep: 08610-050					

Prefeitura Municipal de Suzano Secretaria Municipal da Fazenda				NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO IPTU/2021	
				OPÇÕES DE PAGAMENTO	
Inscrição Cadastrel 12.073.030.C	Registro 0000007508	Exercício 2021	Data do Lançamento	Cota Única	15/03/2021 157,79
Área do terreno m ² 250,00	Testada 10,00	Valor Venal do Terreno 20.153,53	Fração Ideal 26,60	1ª Parcela	15/03/2021 16,60
Área Construída m ² 25,19	Padrão de Construção POPULAR	Valor Venal da Construção 17.287,19	Aliquota (%) 0,00	2ª Parcela	15/04/2021 16,60
Valor Venal do Imóvel 37.440,72	Imposto Territorial 0,00	Imposto Predial 166,09		3ª Parcela	15/05/2021 16,60
				4ª Parcela	15/06/2021 16,60
				5ª Parcela	15/07/2021 16,60
				6ª Parcela	15/08/2021 16,60
				7ª Parcela	15/09/2021 16,60
				8ª Parcela	15/10/2021 16,60
				9ª Parcela	15/11/2021 16,60
				10ª Parcela	15/12/2021 16,69
Proprietário: CIA LITORANEA DE IMOVEIS			Compromissário: ANTONIO ALICIO DA SILVA		
Local do Imóvel: Rua Esmeraldo Jose De Oliveira, 00909 - Vila Amorim - Suzano - Sp - Quadra: 42 - Lote: 43 - Cep: 08610-050					

- **Documentação do Imóvel:**
O imóvel referido possui transcrição no Registro Imobiliário de Mogi das Cruzes

Nr do Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes – Transcrição – 29.441

Mercado para o referido Imóvel:

O imóvel acima descrito tem fácil absorção do mercado, por se tratar de um imóvel localizado em um bairro residencial com boa aceitação na cidade.

Caracterização da Região:

Região predominantemente de área residencial, contendo vizinhança em quase sua totalidade de residências, porém encontramos no bairro, lojas, farmácias, padarias, academias, supermercados e outros tipos de comércio que visam facilitar a vida de quem ali reside.

Método de Avaliação do Imóvel:

Fora utilizado neste instrumento de avaliação o Método Comparativo, autorizado pelo CRECI/SP, conforme normas técnicas, pela amostragem de imóveis semelhantes em metragem, área de terreno, área construída, utilização, região, tempo de construção, acabamento, acesso, mercado e características.

Parecer de Valores:

Em virtude dos dados colhidos e descritos acima, venho por meio deste, apresentar o valor básico para esta avaliação de :

R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

Podendo haver uma pequena variação em função de tempo para negociação e reação do mercado imobiliário no momento da negociação na média de 8% (oito por cento) à 10% (dez por cento) sobre o valor indicado, em virtude do momento que estamos enfrentando em relação a pandemia, etc.

Solicitante:

Maria Aparecida da Silva Barone

RG.: 18.750.416-7

CPF.: 095.175.528-58

Técnico Responsável pela Avaliação:

Eduardo Nascimento – CRECI : 71258-F

RG.: 24.317.636-3

CPF.: 095.162.768-65