



MARIANA MARTINS
Rua Conselheiro Dantas, 326-3 – Centro
Email: mmartinsimobiliaria@gmail.com
Fone: 99611-0086
Santa Cruz do Rio Pardo/SP

954
1/5

SANTA CRUZ DO RIO PARDO, 15/02/2019

A

ULYSSES PINHEIRO GUIMARÃES

Av. Tiradentes, n° 360, Centro – Sala 24, 2° andar.

Santa Cruz do Rio Pardo/SP.

REFERENTE: AVALIAÇÃO DO IMÓVEL URBANO LOCALIZADO EM SANTA CRUZ DO RIO PARDO/SP, OBJETO DA MATRÍCULA N° 10104, CRI - SANTA CRUZ DO RIO PARDO/SP.

Prezado Senhor,

Conforme sua solicitação, vistoriei o imóvel acima mencionado para definir seu valor de mercado.



MARIANA MARTINS

Rua Conselheiro Dantas, 326-3 – Centro

Email: mmartinsimobiliaria@gmail.com

Fone: 99611-0086

Santa Cruz do Rio Pardo/SP

955
1/5

A. SOBRE O IMÓVEL URBANO

1 – Descrição do imóvel/matrícula 10104 – CRI – Santa Cruz do Rio Pardo/SP.

Área total de 3.172 m² (três mil, cento e setenta e dois metros quadrados), com as confrontações constantes na referida matrícula; de frente com a Rua Dr. Francisco de Abreu Sobré, n° 337, Bairro da Estação.

O referido imóvel possui as seguintes edificações:

A – uma edificação que serve como escritório, feito em alvenaria, coberta de telhas, com área total construída de 160 M², contendo: recepção, duas salas, copa, banheiro e compartimento para balança.

B – Um barracão também em alvenaria/tijolos, com área de 1.000 M², portões metálicos de correr, janelas basculantes para ventilação.

Toda a cobertura é em madeira de Lei, coberta de telhas. Possui 5 metros de altura de pé direito.

Edificação construída nos anos 60 em boas condições de conservação, somente com a parte elétrica necessitando de alguns reparos.

2 – LOCALIZAÇÃO

O referido imóvel está localizado na Rua Francisco de Abreu Sobré, n° 337, bairro da estação, próximo à Delegacia de Polícia e ao UPA – UNIDADE DE PRONTO ATENDIMENTO do município.

3- VALOR DO IMÓVEL

Tendo em vista que nas proximidades do imóvel possuem mercado, posto de gasolina, delegacia de polícia (fator muito importante no item segurança), acesso imediato tanto à Rodovia que liga Sta. Cruz – Ipaussu, como à Avenida que liga ao centro da cidade por via expressa, pode se dizer que o imóvel apresenta um valor superior aos imóveis negociados no mesmo bairro.

Em loteamentos distantes, mas situados no mesmo bairro, o valor para comercialização por metro quadrado é de R\$ 300,00 (trezentos reais).

Desta forma, como já dito, considerando sua localização mais privilegiada deste imóvel e topografia do terreno, atribuo ao valor de R\$ 360,00 (trezentos e

1/5



MARIANA MARTINS

Rua Conselheiro Dantas, 326-3 – Centro

Email: mmartinsimobiliaria@gmail.com

Fone: 99611-0086

Santa Cruz do Rio Pardo/SP

956
js

sessenta reais) o metro quadrado, assim, o valor somente do terreno é de R\$ 1.141.920,00 (um milhão, cento e quarenta e um mil, novecentos e vinte reais).

Para as construções e demais benfeitorias existentes (barracão, escritório, muros e etc.), tendo em vista que seu estado de conservação é considerado bom, atribuo o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Assim, o valor encontrado para o total do imóvel (terreno + edificações), é de R\$1.341.920,00 (um milhão, trezentos e quarenta e um mil, novecentos e vinte reais).

CONCLUSÃO:

Concluindo o trabalho e levando em conta as já mencionadas particularidades do referido imóvel, o terreno juntamente com as benfeitorias e edificações existentes ficam avaliadas no valor arredondado de **R\$ 1.350.000,00 (um milhão e trezentos e cinquenta mil reais)**.

Esta avaliação segue em duas vias e é composta de 3 laudas enumeradas e assinadas.

Por ser verdade, firmo o presente laudo.

Santa Cruz do Rio Pardo/SP

15 de Fevereiro de 2019

Corretor Responsável : Mariana Martins

CRECI – 167.579 - 2º região

Santa Cruz do Rio Pardo/SP

957
1/3

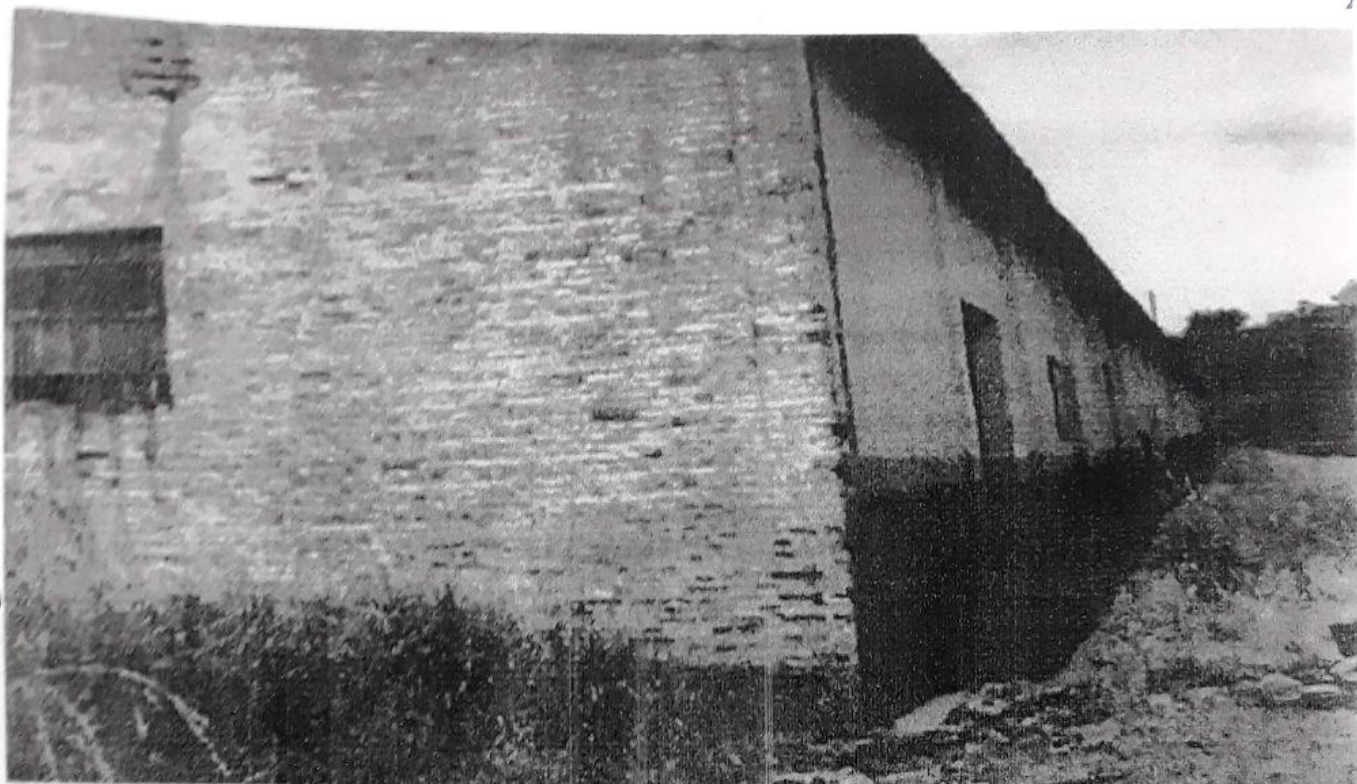


Figura 1 : Armazém / Barracão

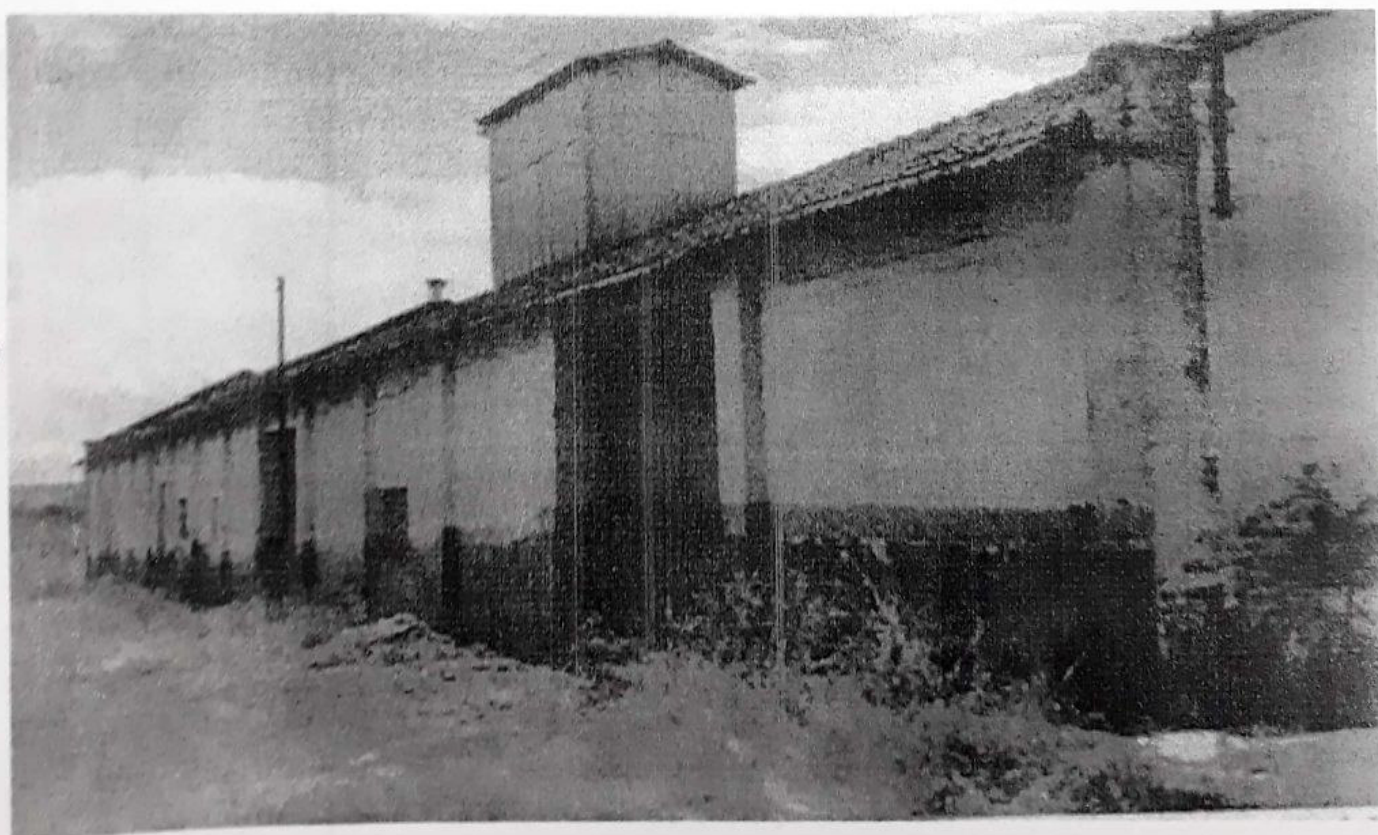


Figura 2: Armazém / Barracão

958
1/3

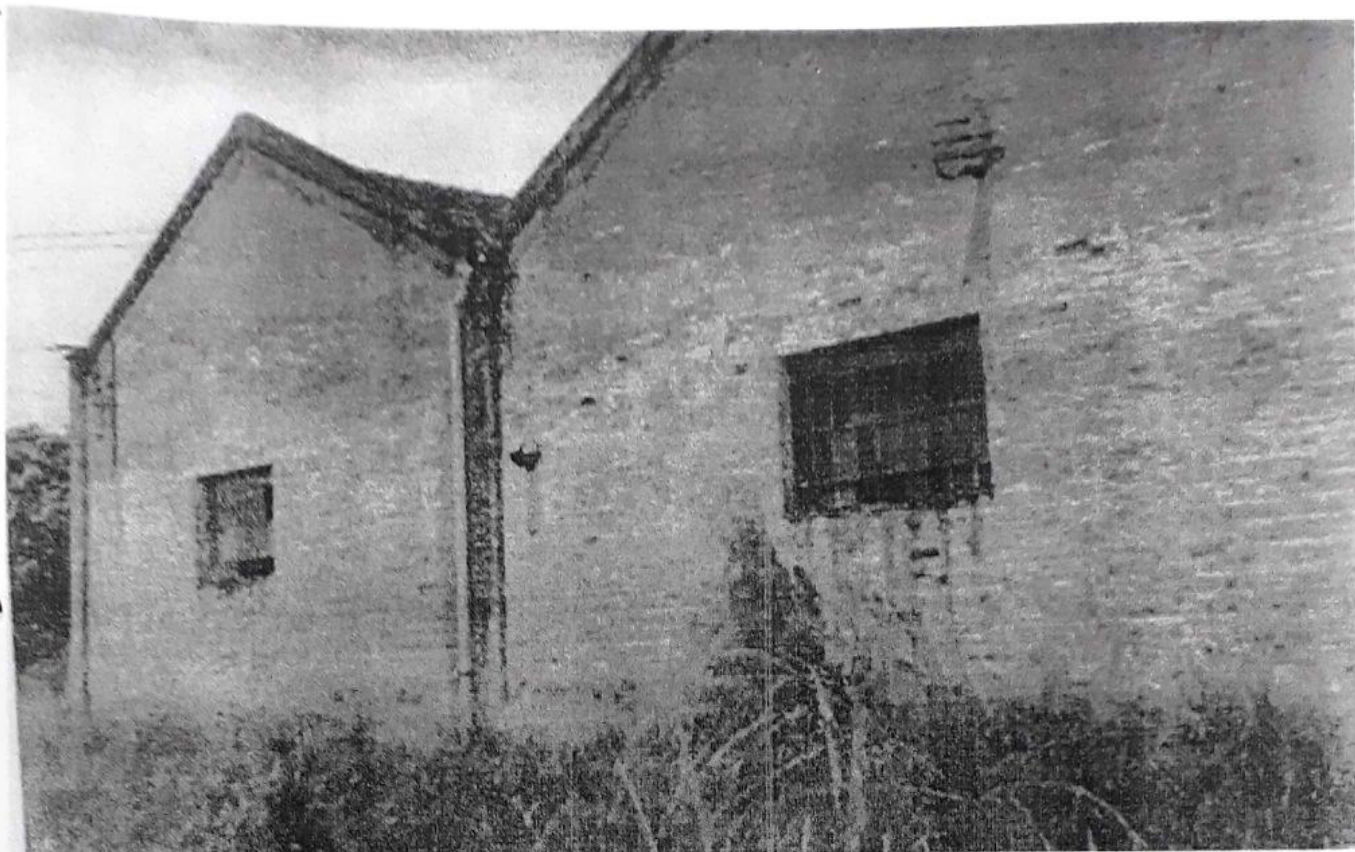


Figura 3 Armazém / Barracão

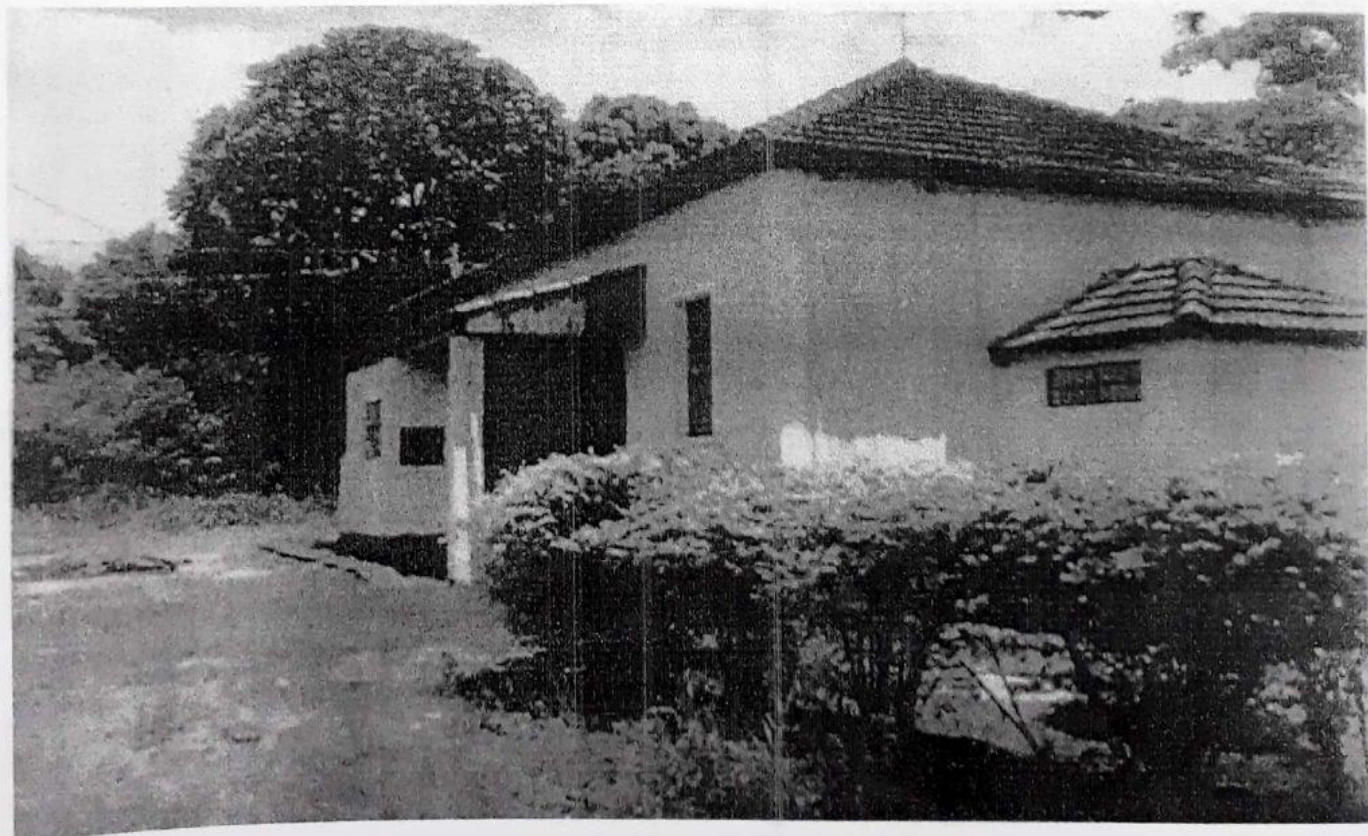


Figura 4 Escritório

959
JL

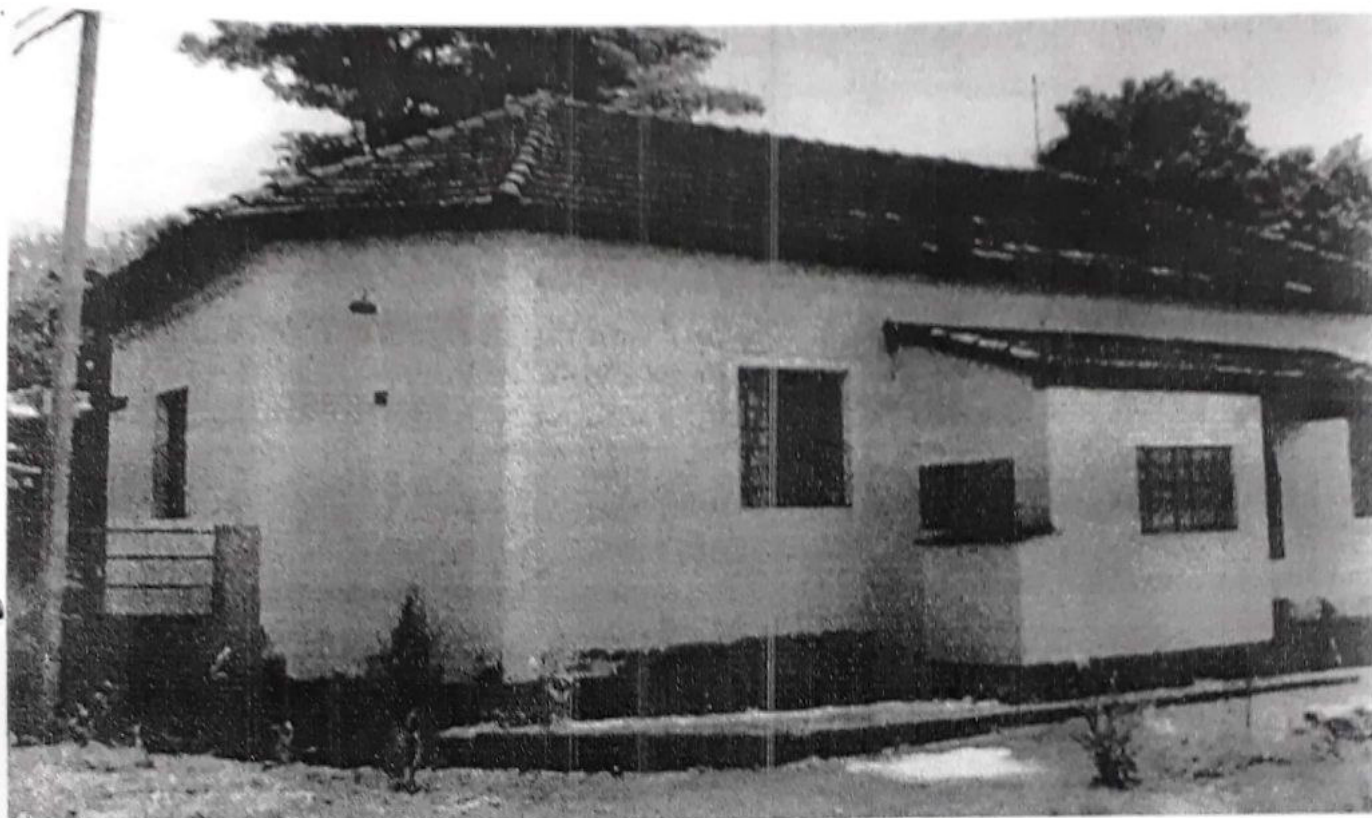


Figura 5 Escritório

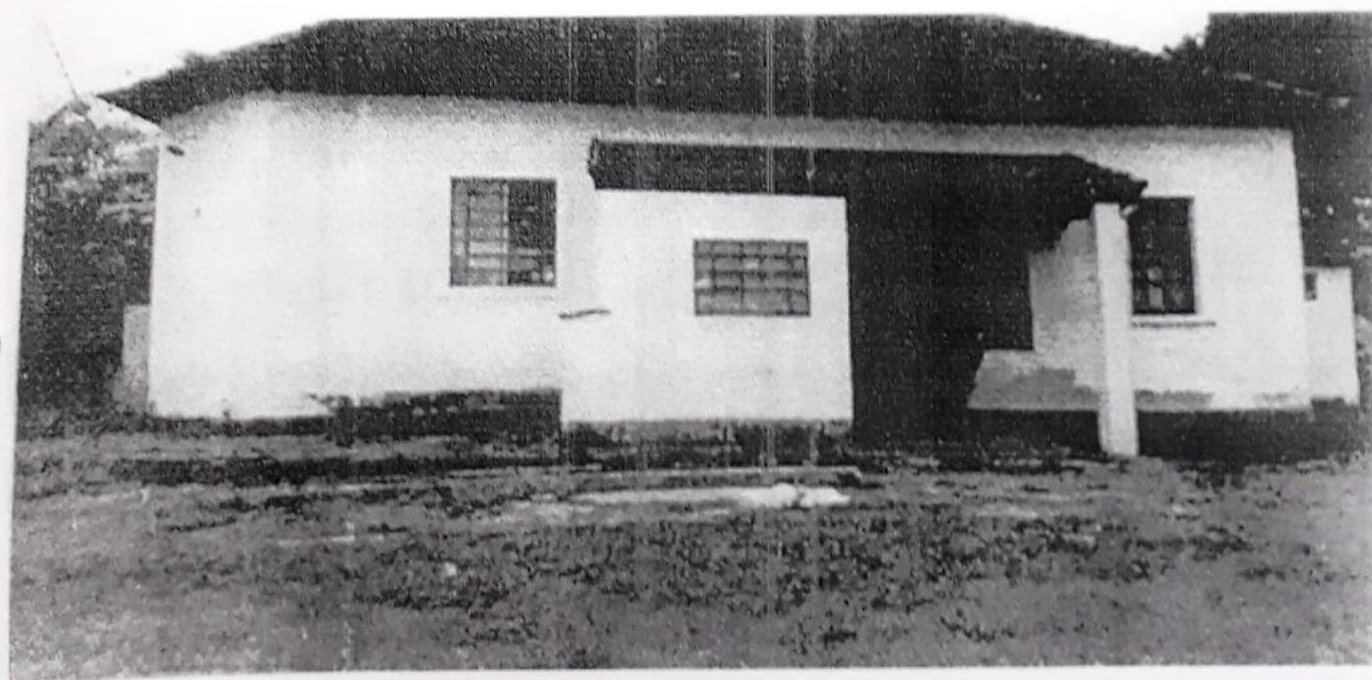


Figura 6 Escritório