

LENI DIAS DA SILVA advogada

advogada LENI DIAS DA SILVA

Rua Senador Fláquer, nº 877, 8º andar, sala 81 - Centro

Santo André - São Paulo - Brasil - CEP 09010-160

Fone : 011 4433-2666 - Fax : 011 4433-2667

E-mail : juridicolds@globocom

15/07/92
fs. 2296

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SANTO ANDRÉ - SÃO PAULO

Processo n.º 0026592-55.1992.8.26.0554
n.º de ordem 874/1992

APARECIDA DOS ANJOS RIGHETTI DA
SILVA, por sua advogada que esta subscreve, nos autos da Ação de
INDENIZAÇÃO que move contra JOÃO RONCON NETO, processo n.º
0026592-55.1992.8.26.0554, n.º de ordem 874/1992, em trâmite perante esse D.
Juízo e respectivo Cartório, vem, respeitosamente, juntar os inclusos Laudos
Periciais de Avaliação dos 39 (trinta e nove) lotes nestes autos penhorados,
conforme determinado às fls., chegando as seguintes médias de valores:

QUADRA	LOTE	VALOR MÉDIO
01	01	R\$ 140.830,00
	02	R\$ 143.603,33
	03	R\$ 137.803,33
	04	R\$ 114.990,00
	05	R\$ 121.996,66
	14	R\$ 156.053,33
	52	R\$ 155.555,00
	54	R\$ 164.830,00
	55	R\$ 163.770,00
02	03	R\$ 150.190,33
03	16	R\$ 123.396,66
	17	R\$ 116.133,33

LENI DIAS DA SILVA

advogada

advogada

LENI DIAS DA SILVA

Rua Senador Fláquer, nº 877, 8º andar, sala 81 - Centro

Santo André - São Paulo - Brasil - CEP 09010-160

Fone : 011 4433-2666 - Fax : 011 4433-2667,

E-mail : juridicolds@globo.com

fls. 229

	18	R\$ 111.674,00
	19	R\$ 125.066,66
	21	R\$ 162.640,00
04	12	R\$ 98.700,00
	13	R\$ 103.500,00
	14	R\$ 99.750,00
	15	R\$ 110.500,00
	16	R\$ 126.650,00
	17	R\$ 137.410,00
	18	R\$ 132.060,00
	19	R\$ 120.600,00
	20	R\$ 119.833,33
	21	R\$ 126.040,00
	22	R\$ 126.040,00
	23	R\$ 121.593,33
	24	R\$ 119.026,66
	25	R\$ 130.306,66
	26	R\$ 127.033,33
05	12	R\$137.866,66
06	04	R\$ 153.120,00
	05	R\$ 175.226,66
12	03	R\$ 121.125,00
	05	R\$ 129.083,33
13	1A	R\$ 119.956,66
	19	R\$ 170.526,66
	31	R\$ 121.556,53
15	06	R\$ 146.942,40
Total		R\$ 5.162.982,46

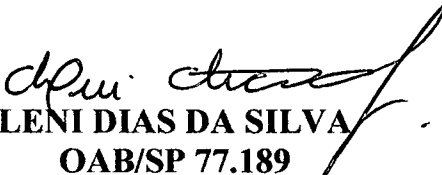
Assim, requer a V. Exa. se digne designar data para leilão virtual dos referidos lotes, nos termos do Artigo 879, inciso II, do Código de Processo Civil, da Resolução 233/CNJ, e dos Provimentos CSM 1625/2009 e 2306/2015.

LENI DIAS DA SILVA advogada

advogada LENI DIAS DA SILVA
 Rua Senador Fláquer, nº 877, 8º andar, sala 81 - Centro
 Santo André - São Paulo - Brasil - CEP 09010-160
 Fone : 011 4433-2666 - Fax : 011 4433-2667
 E-mail : juridicolds@globo.com

São os Termos em que,
 P. o R. Deferimento.

Santo André, 14 de setembro de 2018


LENI DIAS DA SILVA
OAB/SP 77.189

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ROMANO GUERRA, brasileiro, corretor de imóveis, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 3.005.783, e inscrito no CPF/MF sob nº 229.294.008-62, inscrito no CRECI nº 20.813, domiciliado em Santo André – São Paulo, na Rua Martim Afonso de Souza, nº 355; vem com a incumbência profissional de proceder a avaliação de vários imóveis localizados na cidade de Ribeirão Pires no loteamento denominado Jardim Luso estado de São Paulo, descritos e relacionados no corpo do laudo:

1.- IMOVEIS OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Lote 01 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 267,00 metros (duzentos e sessenta e sete metros quadrados).

Lote 02 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 271,00 (duzentos e setenta e um metros quadrados).

Lote 03 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 260,00 (duzentos e sessenta metros quadrados).

Lote 04 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 217,00 (duzentos e dezessete metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Lote 05 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 230,50 (duzentos e trinta metros e cinquenta decímetros quadrados).

Lote 14 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 308,00 (trezentos e oito metros quadrados).

Lote 52 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 293,50 (duzentos e noventa e três metros e cinquenta decímetros quadrados).

Lote 54 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 311,00 (trezentos e onze metros quadrados).

Lote 55 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 309,00 (trezentos e nove metros quadrados).

Lote 01 da Quadra 02:

Imóvel e composto por um lote de terreno triangular com área de 409,00 (quatrocentos e nove metros quadrados).

Lote 03 da Quadra 02:

Imóvel e composto por um lote de terreno triangular com área de 326,50 (trezentos e vinte e seis metros e cinquenta decímetros quadrados).

Lote 16 da Quadra 03:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 319,50 (trezentos e dezenove metros e cinquenta decímetros quadrados).

Lote 17 da Quadra 03:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 260,00 (duzentos e sessenta metros quadrados).

Lote 18 da Quadra 03:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 250,00 (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Lote 19 da Quadra 03:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 280,00 (duzentos e oitenta metros quadrados).

Lote 21 da Quadra 03:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 428,00 (quatrocentos e vinte oito metros quadrados).

Lote 12 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 235,00 (duzentos e trinta e cinco metros quadrados).

Lote 13 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 230,00 (duzentos e trinta metros quadrados).

Lote 14 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 225,00 (duzentos e vinte e cinco metros quadrados).

Lote 15 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 255,00 (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados).

Lote 16 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 255,00 (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados).

Lote 17 da Quadra 04:

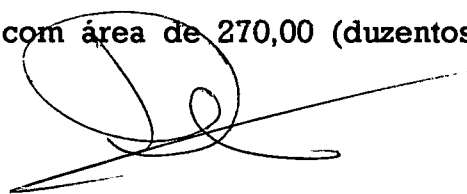
Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 273,00 (duzentos e setenta e três metros quadrados).

Lote 18 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 279,00 (duzentos e setenta e nove metros quadrados).

Lote 19 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 270,00 (duzentos e setenta metros quadrados).



Lote 20 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 270,00 (duzentos e setenta metros quadrados).

Lote 21 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 276,00 (duzentos e setenta e seis metros quadrados).

Lote 22 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 276,00 (duzentos e setenta e seis metros quadrados).

Lote 23 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 299,00 (duzentos e noventa e nove metros quadrados).

Lote 24 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 316,00 (trezentos e dezesseis metros quadrados).

Lote 25 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 337,00 (trezentos e trinta e sete metros quadrados).

Lote 26 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 370,00 (trezentos e setenta metros quadrados).

Lote 12 da Quadra 05:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 470,00 (quatrocentos e setenta metros quadrados).

Lote 04 da Quadra 06:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 957,00 (novecentos e cinquenta e sete metros quadrados).

Lote 05 da Quadra 06:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 763,60 (setecentos e sessenta e três metros e sessenta décimos quadrados).

Lote 03 da Quadra 12:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 237,50 (duzentos e trinta e sete metros e cinquenta décimos quadrados).

Lote 05 da Quadra 12:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 277,50 (duzentos e setenta e sete metros e cinquenta décimos quadrados).

Lote 1A da Quadra 13:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 371,00 (trezentos e setenta e um metros quadrados).

Lote 19 da Quadra 13:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 581,00 (quinhentos e oitenta e um metros quadrados).

Lote 31 da Quadra 13:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 396,38 (trezentos e noventa e seis metros e trinta e oito décimos quadrados).

Lote 06 da Quadra 15:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 638,88 (seiscentos e trinta e oito metros e oitenta e oito décimos quadrados).

2.- VISTORIA:

Os terrenos possuem infraestrutura como água encanada, esgoto, guias e sarjetas, rede de energia elétrica e iluminação pública, transporte coletivo e escolas públicas próximos aos imóveis avaliados.

3. - ASPECTOS LEVADOS EM CONSIDERAÇÃO NA AVALIAÇÃO:

- a- Acesso
- b- Infraestrutura urbana
- c- Topografia
- d- Valores dos imóveis à venda na região
- e- Valores dos imóveis transacionados.

4.- VALORES DOS IMOVEIS AVALIADOS:

Lote 01 da Quadra 01:

Valor de avaliação do Imóvel: 265,00 m² x 490,00 p/m² = **RS 129.850,00**

Lote 02 da Quadra 01:

Valor de avaliação do Imóvel: 271,00 m² x 490,00 p/m² = **RS 132.790,00**

Lote 03 da Quadra 01:

Valor de avaliação do Imóvel: 260,00 m² x 490,00 p/m² = **RS 127.410,00**

Lote 04 da Quadra 01:

Valor de avaliação do Imóvel: 217,00 m² x 490,00 p/m² = **RS 106.330,00**

Lote 05 da Quadra 01:

Valor de avaliação do Imóvel: 230,50 m² x 490,00 p/m² = **RS 112.700,00**

Lote 14 da Quadra 01:

Valor de avaliação do Imóvel: 308,00 m² x 450,00 p/m² = **RS 141.680,00**

Lote 52 da Quadra 01:

Valor de avaliação do Imóvel: 293,50 m² x 490,00 p/m² = **RS 143.815,00**

Lote 54 da Quadra 01:

Valor de avaliação do Imóvel: 311,00 m² x 490,00 p/m² = **RS 152.390,00**

Lote 55 da Quadra 01:

Valor de avaliação do Imóvel: 309,00 m² x 490,00 p/m² = **RS 151.410,00**

Lote 01 da Quadra 02:

Valor de avaliação do Imóvel: 409,00 m² x 380,00 p/m² = **RS 155.420,00**

Lote 03 da Quadra 02:

Valor de avaliação do Imóvel: 326,50 m² x 380,00 p/m² = **RS 124.070,00**

Lote 16 da Quadra 03:

Valor de avaliação do Imóvel: 319,50 m² x 380,00 p/m² = **RS 121.410,00**

Lote 17 da Quadra 03:

Valor de avaliação do Imóvel: 260,00 m² x 440,00 p/m² = **RS 114.400,00**

Lote 18 da Quadra 03:

Valor de avaliação do Imóvel: 250,00 m² x 440,00 p/m² = **RS 110.000,00**

Lote 19 da Quadra 03:

Valor de avaliação do Imóvel: 280,00 m² x 440,00 p/m² = **RS 123.200,00**

Lote 21 da Quadra 03:

Valor de avaliação do Imóvel: 428,00 m² x 440,00 p/m² = **RS 188.320,00**

Lote 12 da Quadra 04:

Valor de avaliação do Imóvel: 235,00 m² x 440,00 p/m² = **RS 103.400,00**

Lote 13 da Quadra 04:

Valor de avaliação do Imóvel: 230,00 m² x 480,00 p/m² = **RS 110.400,00**

Lote 14 da Quadra 04:

Valor de avaliação do Imóvel: 225,00 m² x 480,00 p/m² = **RS 108.000,00**

Lote 15 da Quadra 04:

Valor de avaliação do Imóvel: 255,00 m² x 480,00 p/m² = **RS 122.400,00**

Lote 16 da Quadra 04:

Valor de avaliação do Imóvel: 255,00 m² x 460,00 p/m² = **RS 117.300,00**

Lote 17 da Quadra 04:

Valor de avaliação do Imóvel: 273,00 m² x 480,00 p/m² = **RS 131.040,00**

Lote 18 da Quadra 04:

Valor de avaliação do Imóvel: 279,00 m² x 470,00 p/m² = **RS 131.130,00**

Lote 19 da Quadra 04:

Valor de avaliação do Imóvel: 270,00 m² x 440,00 p/m² = **RS 118.800,00**

Lote 20 da Quadra 04:

Valor de avaliação do Imóvel: 270,00 m² x 430,00 p/m² = **RS 116.500,00**

Lote 21 da Quadra 04:

Valor de avaliação do Imóvel: 276,00 m² x 470,00 p/m² = **RS 129.720,00**

Lote 22 da Quadra 04:

Valor de avaliação do Imóvel: 276,00 m² x 470,00 p/m² = **RS 129.720,00**

Lote 23 da Quadra 04:

Valor de avaliação do Imóvel: 299,00 m² x 400,00 p/m² = **RS 119.600,00**

Lote 24 da Quadra 04:

Valor de avaliação do Imóvel: 316,00 m² x 390,00 p/m² = **RS 120.080,00**

Lote 25 da Quadra 04:

Valor de avaliação do Imóvel: 337,00 m² x 410,00 p/m² = **RS 138.170,00**

Lote 26 da Quadra 04:

Valor de avaliação do Imóvel: 370,00 m² x 360,00 p/m² = **RS 133.200,00**

Lote 12 da Quadra 05:

Valor de avaliação do Imóvel: 470,00 m² x 280,00 p/m² = **RS 131.600,00**

Lote 04 da Quadra 06:

Valor de avaliação do Imóvel: 957,00 m² x 180,00 p/m² = **RS 172.260,00**

Lote 05 da Quadra 06:

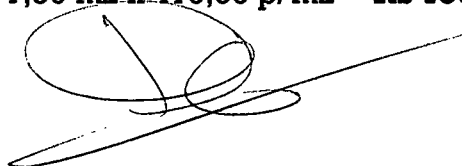
Valor de avaliação do Imóvel: 763,60 m² x 250,00 p/m² = **RS 190.900,00**

Lote 03 da Quadra 12:

Valor de avaliação do Imóvel: 237,50 m² x 470,00 p/m² = **RS 111.625,00**

Lote 05 da Quadra 12:

Valor de avaliação do Imóvel: 277,50 m² x 470,00 p/m² = **RS 130.425,00**



Lote 1A da Quadra 13:

Valor de avaliação do Imóvel: 371,00 m² x 320,00 p/m² = **RS 118.720,00**

Lote 19 da Quadra 13:

Valor de avaliação do Imóvel: 581,00 m² x 280,00 p/m² = **RS 162.680,00**

Lote 31 da Quadra 13:

Valor de avaliação do Imóvel: 396,38 m² x 300,00 p/m² = **RS 118.914,00**

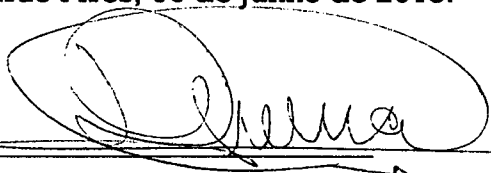
Lote 06 da Quadra 15:

Valor de avaliação do Imóvel: 638,88 m² x 240,00 p/m² = **RS 153.331,20**

5.- ENCERRAMENTO:

O signatário agradece a honrosa incumbência e se coloca á disposição para o que se julgar necessário.

Ribeirão Pires, 06 de junho de 2018.



ROMANO GUERRA

Corretor de imóveis
CRECI nº 20.813

LAUDO DE AVALIAÇÃO**Solicitante: APARECIDA DOS ANJOS RIGHETTI DA SILVA E OUTROS**

Romeu Natali de Oliveira, brasileiro, separado judicialmente, corretor de imóveis CRECI nº 22.294, inscrito no CPF/MF sob nº 233.030.508-72 portador do estabelecido à Rua Avelino Antonio Carlos, nº 661 - Jardim Silvia, Cidade de Mauá com a incumbência profissional, de proceder a avaliação de vários imóveis localizados em Ribeirão Pires no loteamento denominado Jardim Luso na cidade de Ribeirão Pires, estado de São Paulo.

1.- IMOVEIS AVALIANDOS: Situam-se no LOTEAMENTO JARDIM LUSO - Bairro Jardim Luso - Ribeirão Pires - SP.

1.1	Quadra 1 (Um):	Lote 01
1.2	Quadra 1 (Um):	Lote 02
1.3	Quadra 1 (Um):	Lote 03
1.4	Quadra 1 (Um):	Lote 04
1.5	Quadra 1 (Um):	Lote 05
1.6	Quadra 1 (Um):	Lote 14
1.7	Quadra 1 (Um):	Lote 52
1.8	Quadra 1 (Um):	Lote 54
1.9	Quadra 1 (Um):	Lote 55

1.10	Quadra 2 (Dois):	Lote 03
1.11	Quadra 3 (Três):	Lote 16
1.12	Quadra 3 (Três):	Lote 17
1.13	Quadra 3 (Três):	Lote 18
1.14	Quadra 3 (Três):	Lote 19
1.15	Quadra 3 (Três):	Lote 21

1.16	Quadra 4 (Quatro):	Lote 12
1.17	Quadra 4 (Quatro):	Lote 13
1.18	Quadra 4 (Quatro):	Lote 14
1.19	Quadra 4 (Quatro):	Lote 15
1.20	Quadra 4 (Quatro):	Lote 16
1.21	Quadra 4 (Quatro):	Lote 17
1.22	Quadra 4 (Quatro):	Lote 18

- 1.23 Quadra 4(Quatro): Lote 19
1.24 Quadra 4(Quatro): Lote 20
1.25 Quadra 4(Quatro): Lote 21
1.26 Quadra 4(Quatro): Lote 22
1.27 Quadra 4(Quatro): Lote 23
1.28 Quadra 4(Quatro): Lote 24
1.29 Quadra 4(Quatro): Lote 25
1.30 Quadra 4(Quatro): Lote 26

1.31 Quadra 5(Cinco): Lote 12

1.32 Quadra 6(Seis): Lote 04
1.33 Quadra 6(Seis): Lote 05

1.34 Quadra 12(Doze): Lote 03
1.35 Quadra 12(Doze): Lote 05

1.36 Quadra 13(Treze): Lote 1A
1.37 Quadra 13(Treze): Lote 19
1.38 Quadra 13(Treze): Lote 31

1.39 Quadra 15(Quinze): Lote 06

2.-VISTORIA

Todos os terrenos possuem infra-estrutura urbana com água encanada, esgoto, guias e sarjetas e são atendidos por rede de energia elétrica e iluminação pública, além de transporte coletivo e escolas públicas próximas aos imóveis avaliados.

3.-DESCRIÇÃO E VALORES INDIVIDUALIZADOS DOS LOTES AVALIADOS:

Lote 01 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 267,00 metros (duzentos e sessenta e sete metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 265,00 m2 x 520,00 p/m2 =
RS 137.780,00

Lote 02 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 271,00 (duzentos e setenta e um metros quadrados), no LOTEAMENTO

JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 271,00 m2 x 520,00 p/m2 =
RS 140.920,00

Lote 03 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 260,00 (duzentos e sessenta metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 260,00 m2 x 520,00 p/m2 =
RS 135.200,00

Lote 04 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 217,00 (duzentos e dezessete metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 217,00 m2 x 520,00p/m2 =
RS 112.840,00

Lote 05 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 230,50 (duzentos e trinta metros e cinquenta decímetros quadrados) no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 230,50 m2 x 520,00 p/m2 =
RS 119.600,00

Lote 14 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 308,00 (trezentos e oito metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 308,00 m2 x 480,00 p/m2 =
RS 147.840,00

Lote 52 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 293,50 (duzentos e noventa e três metros e cinquenta decímetros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 293,50,00 m2 x 520,00 p/m2 =
RS 152.620,00

Lote 54 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 311,00 (trezentos e onze metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 311,00 m2 x 520,00p/m2 =
RS 161.720,00

Lote 55 da Quadra 01:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 309,00 (trezentos e nove metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 309,00 m2 x 520,00 p/m2 =
RS 160.680,00

Lote 01 da Quadra 02:

Imóvel e composto por um lote de terreno triangular com área de 409,00 (quatrocentos e nove metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 409,00 m2 x 400,00 p/m2 =
RS 163.600,00

Lote 03 da Quadra 02:

Imóvel e composto por um lote de terreno triangular com área de 326,50 (trezentos e vinte e seis metros e cinquenta decímetros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 326,50 m2 x 400,00 p/m2 =
RS 137.131,00

Lote 16 da Quadra 03:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 319,50 (trezentos e dezenove metros e cinquenta decímetros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 319,50m2 x 400,00 p/m2 =
RS 137.130,00

Lote 17 da Quadra 03:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 260,00 (duzentos e sessenta metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM

LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 260,00 m2 x 450,00 p/m2 =
RS 117.000,00

Lote 18 da Quadra 03:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 250,00 (duzentos e cinquenta metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 250,00 m2 x 450,00 p/m2 =
RS 112.500,00

Lote 19 da Quadra 03:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 280,00 (duzentos e oitenta metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 280,00 m2 x 450,00 p/m2 =
RS 126.000,00

Lote 21 da Quadra 03:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 428,00 (quatrocentos e vinte oito metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 428,00 m2 x 400,00 p/m2 =
RS 171.200,00

Lote 12 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 235,00 (duzentos e trinta e cinco metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 235,00 m2 x 420,00 p/m2 =
RS 98.700,00

Lote 13 da Quadra 04: Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 230,00 (duzentos e trinta metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 230,00 m2 x 420,00 p/m2 =
RS 96.600,00

Lote 14 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 225,00 (duzentos e vinte e cinco metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 225,00 m2 x 450,00 p/m2 =
RS 101.250,00

Lote 15 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 255,00 (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 255,00 m2 x 420,00 p/m2 =
RS 107.100,00

Lote 16 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 255,00 (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 255,00 m2 x 450,00 p/m2 =
RS 114.750,00

Lote 17 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 273,00 (duzentos e setenta e três metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 273,00 m2 x 450,00 p/m2 =
RS 122.850,00

Lote 18 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 279,00 (duzentos e setenta e nove metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 279,00 m2 x 450,00 p/m2 =
RS 125.550,00

Lote 19 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 270,00 (duzentos e setenta metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 270,00 m2 x 450,00 p/m2 =
RS 121.500,00

Lote 20 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 270,00 (duzentos e setenta metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 270,00 m2 x 450,00 p/m2 =
RS 121.500,00

Lote 21 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 276,00 (duzentos e setenta e seis metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 276,00 m2 x 450,00 p/m2 =
RS 124.200,00

Lote 22 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 276,00 (duzentos e setenta e seis metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 276,00 m2 x 450,00 p/m2 =
RS 124.200,00

Lote 23 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 299,00 (duzentos e noventa e nove metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 299,00 m2 x 4420,00 p/m2 =
RS 125.580,00

Lote 24 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 316,00 (trezentos e dezesseis metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 316,00 m2 x 400,00 p/m2 =
RS 126.400,00

Lote 25 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 337,00 (trezentos e trinta e sete metros quadrados), no LOTEAMENTO

JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 337,00 m2 x 400,00 p/m2 =
RS 134.800,00

Lote 26 da Quadra 04:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 370,00 (trezentos e setenta metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 370,00 m2 x 350,00 p/m2 =
RS 118.400,00

Lote 12 da Quadra 05:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 470,00 (quatrocentos e setenta metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 470,00 m2 x 300,00 p/m2 =
RS 141.000,00

Lote 04 da Quadra 06:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 957,00 (novecentos e cinquenta e sete metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 957,00 m2 x 200,00 p/m2 =
RS 191.400,00

Lote 05 da Quadra 06:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 763,60 (setecentos e sessenta e três metros e sessenta decímetros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 763,60 m2 x 300,00 p/m2 =
RS 229.080,00

Lote 03 da Quadra 12:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 237,50 (duzentos e trinta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 237,50 m2 x 480,00 p/m2 =
RS 114.000,00

Lote 05 da Quadra 12:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 277,50 (duzentos e setenta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 277,50 m2 x 450,00 p/m2 =
RS 124.875,00

Lote 1A da Quadra 13:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 371,00 (trezentos e setenta e um metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 371,00 m2 x 350,00 p/m2 =
RS 129.850,00

Lote 19 da Quadra 13: Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 581,00 (quinhentos e oitenta e metros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 581,00 m2 x 300,00 p/m2 =
RS 174.300,00

Lote 31 da Quadra 13:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 396,38 (trezentos e noventa e seis metros e trinta e oito decímetros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 396,38 m2 x 320,00 p/m2 =
RS 126.841,60

Lote 06 da Quadra 15:

Imóvel e composto por um lote de terreno com área de 638,88 (seiscentos e trinta e oito metros e oitenta e oito decímetros quadrados), no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Ribeirão Pires.

Valor atribuído ao Imóvel: 638,88 m2 x 250,00 p/m2 =
RS 159.720,00

3. - AVALIAÇÃO

Para os valores individuais encontrados, adotou-se como critério:

- a- Topografia
- b- Infraestrutura urbana
- c- Acesso
- d- Valores dos imóveis à venda nas imediações
- e- Valores dos imóveis transacionados na região

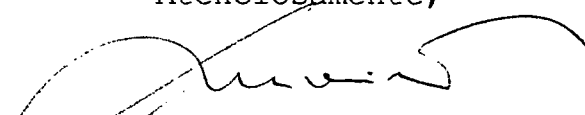
Dos valores indicados para os imóveis avaliados podemos considerar um percentual de 10 % (dez por cento) nas ofertas comparativas de discrepância para menos.

A presente avaliação é digitada em 10 (dez) páginas rubricas a última página assinada.

Por ser expressão da verdade firmo o presente Laudo de Avaliação em 02 (duas) vias de igual teor e se coloca à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Santo André, 07 de junho de 2018.

Atenciosamente,



Romeu Natali de Oliveira
CRECI nº 22.294

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1- INTRODUÇÃO

2- METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

3- LAUDO TÉCNICO DO IMÓVEL

4- AVALIAÇÃO

5- ENCERRAMENTO

1- INTRODUÇÃO

A avaliação abaixo descrita foi elaborada no sentido de atender ao seu objetivo próprio que consiste na avaliação de vários imóveis urbanos, conforme solicitação da Sra. APARECIDA DOS ANJOS RIGHETTI DA SILVA, brasileira, viúva, portadora do RG. 5.396.146-SSP-SP e do CPF. 050.372.438-66, residente e domiciliada a rua Senador Flaquer, 877 – sala 83 – Centro – Santo André – São Paulo, para apuração do valor de um lote de terreno sem benfeitorias.

1.1- Localização dos Imóveis

Os imóveis estão situados no Loteamento denominado de Jardim Luso no Bairro do Roncon, município e Comarca da cidade de Ribeirão Pires - Estado de São Paulo, próximo a Rodovia Índio Tibiriçá.

2.- METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1- Critérios Técnicos para Avaliação dos Lotes Urbanos:

Foi adotado o método comparativo direto, pois o mesmo retrata com fidelidade o perfil do mercado imobiliário, eliminando-se as distorções próprias da lei da oferta e procura.

Os valores unitários foram obtidos mediante consultas feitas a colegas de profissão, imobiliárias e ofertas da região local e circunvizinhas.

Considerou-se na presente avaliação, as características físicas particulares dos imóveis vistoriados.

3. – LAUDO TÉCNICO DOS IMÓVEIS

3.1 – Descrição dos imóveis:

Quadra: 01

LOTE: 01

Mede 17,40 ms em linha curva de frente para a Rua Júlio Prestes, esquina com a Rua João Pessoa.

Lado direito mede 20,00 ms, e confronta com a Rua João Pessoa

Lado esquerdo mede 27,60 ms, e confronta com o lote 02

Fundos mede 10,00 ms, e confronta com lote 55

Perfazendo uma área total de 267,00 metros quadrados.

LOTE: 02

Mede 10,00ms de frente para a rua Júlio Prestes

Lado direito mede 26,70 ms, e confronta com o lote 01

Lado esquerdo mede 24,90 ms, e confronta com o lote 03

Fundos mede 5,00 ms, e confronta com o lote 55

Perfazendo uma área total de 271,00 metros quadrados.

LOTE: 03

Mede 15,00ms de frente para a rua Júlio Prestes

Lado direito mede 26,70 ms, e confronta com o lote 02

Lado esquerdo mede 26,50 ms, e confronta com o lote 03

Fundos mede 10,00 ms, e confronta com o lote 55

Perfazendo uma área total de 260,00 metros quadrados.

LOTE: 04

Mede 10,00ms de frente para a rua Júlio Prestes

Lado direito mede 24,90 ms, e confronta com o lote 3

Lado esquerdo mede 23,10 ms, e confronta com o lote 05

Fundos mede 9,65 ms, e confronta com o lote 5 e 55

Perfazendo uma área total de 217,00 metros quadrados..

LOTE: 05

Mede 10,00ms de frente para a rua Júlio Prestes

Lado direito mede 23,10 ms, e confronta com o lote 04

Lado esquerdo mede 23,00 ms, e confronta com o lote 06

Fundos mede 10,00 ms, e confronta com lote 50

Perfazendo uma área total de 230,50 metros quadrados.

LOTE: 14

Mede 10,00ms de frente para a rua Júlio Prestes

Lado direito mede 31,00 ms, e confronta com o lote 13

Lado esquerdo mede 30,60 ms, e confronta com a viela 1

Fundos mede 10,00 ms, e confronta com lote 43

Perfazendo uma área total de 308,00 metros quadrados.

LOTE: 52

Mede 10,00 ms de frente para a Rua João Pessoa

Lado direito mede 30,00 ms, e confronta com o lote 51

Lado esquerdo mede 29,00 ms, e confronta com o lote 53

Fundos mede 9,90 ms, e confronta com o lote 50

Perfazendo uma área total de 293,50 metros quadrados.

LOTE: 54

Mede 12,30 ms de frente para a Rua João Pessoa

Lado direito mede 29,00 ms, e confronta com o lote 53

Lado esquerdo mede 29,00 ms, e confronta com o lote 55

Fundos mede 9,15 ms, e confronta com o lote 50

Perfazendo uma área total de 311,00 metros quadrados.

LOTE: 55

Mede 12,30 ms de frente para a Rua João Pessoa

Lado direito mede 29,00 ms, e confronta com o lote 54

Lado esquerdo mede 29,50 ms, e confronta com o lote 01,02,03, e 04

Fundos mede 9,15 ms, e confronta com o lote 50

Perfazendo uma área total de 309,00 metros quadrados.

Quadra: 02

LOTE: 03

Mede 38,00 ms de frente para a confluência das ruas Aurora Mendes Roncon e João Pessoa

Lado direito mede 21,00 ms, e confronta com parte do lote 02

Lado esquerdo mede 26,00 ms, e confronta com o lote 04

Fundos mede 0,00 ms.

Perfazendo uma área total de 326,50 metros quadrados.

Quadra: 03**LOTE: 16**

Mede 15,00 ms de frente para a rua Maria C. Roncon

Lado direito mede 27,00 ms, e confronta com o lote 17

Lado esquerdo mede 30,00 ms, e confronta com o lote 15

Fundos mede 7,00 ms, e confronta com o lote 21

Perfazendo uma área total de 319,50 metros quadrados.

LOTE: 17

Mede 12,00 ms de frente para a rua Maria C. Roncon

Lado direito mede 25,00 ms, e confronta com o lote 18

Lado esquerdo mede 27,00 ms, e confronta com o lote 16

Fundos mede 8,00 ms, e confronta com o lote 21

Perfazendo uma área total de 260,00 metros quadrados.

LOTE: 18

Mede 12,50 ms de frente para o balão de retorno da rua Maria C. Roncon

Lado direito mede 20,00 ms, e confronta com o lote 19

Lado esquerdo mede 25,00 ms, e confronta com o lote 17

Fundos mede 12,50 ms, e confronta com o lote 20 e 21

Perfazendo uma área total de 250,00 metros quadrados.

LOTE: 19

Mede 12,00 ms de frente para o balão de retorno da rua Maria C. Roncon

Lado direito mede 33,00 ms, e confronta com a área livre

Lado esquerdo mede 20,00 ms, e confronta com o lote 18

Fundos mede 12,50 ms, e confronta com o lote 20

Perfazendo uma área total de 280,00 metros quadrados.

LOTE: 21

Mede 10,00 ms de frente para a rua Epitácio Pessoa

Lado direito mede 34,00 ms, e confronta com o lote 22

Lado esquerdo mede 30,00 ms, e confronta com o lote 20

Fundos mede 20,00 ms, e confronta com o lote 15,16,17 e 18.

Perfazendo uma área total de 428,00 metros quadrados.

Quadra: 04

LOTE: 12

Mede 10,00 ms de frente para a rua Epitácio Pessoa

Lado direito mede 23,00 ms, e confronta com o lote 13

Lado esquerdo mede 24,00 ms, e confronta com o lote 11

Fundos mede 10,00 ms, e confronta com o lote 18 e 19

Perfazendo uma área total de 235,00 metros quadrados.

LOTE: 13

Mede 10,00 ms de frente para a rua Epitácio Pessoa

Lado direito mede 23,00 ms, e confronta com o lote 14

Lado esquerdo mede 23,00 ms, e confronta com o lote 12

Fundos mede 10,00 ms, e confronta com o lote 17 e 18

Perfazendo uma área total de 230,00 metros quadrados.

LOTE: 14

Mede 10,00 ms de frente para a rua Epitácio Pessoa

Lado direito mede 22,00 ms, e confronta com o lote 15

Lado esquerdo mede 23,00 ms, e confronta com o lote 13

Fundos mede 10,00 ms, e confronta com o lote 17

Perfazendo uma área total de 225,00 metros quadrados.

LOTE: 15

Mede 30,00m, em linha curvas de frente para a rua Eptácio Pessoa
Lado direito mede 16,00 ms, e confronta com o lote 16
Lado esquerdo mede 22,00 ms, e confronta com o lote 14
Fundos mede 0,00 ms, por ter um formato triangular
Perfazendo uma área total de 255,00 metros quadrados.

LOTE: 16

Mede 30,00m, em linha curvas de frente para a rua Eptácio Pessoa
Lado direito mede 22,00 ms, e confronta com o lote 17
Lado esquerdo mede 16,00 ms, e confronta com o lote 15
Fundos mede 0,00 ms, por ter um formato triangular
Perfazendo uma área total de 255,00 metros quadrados.

LOTE: 17

Mede 12,00 ms de frente para a rua Eptácio Pessoa
Lado direito mede 23,50 ms, e confronta com o lote 18
Lado esquerdo mede 22,00 ms, e confronta com o lote 16
Fundos mede 12,00 ms, e confronta com o lote 13 e 14
Perfazendo uma área total de 273,00 metros quadrados.

LOTE: 18

Mede 12,00 ms de frente para a rua Eptácio Pessoa
Lado direito mede 23,00 ms, e confronta com o lote 19
Lado esquerdo mede 23,50 ms, e confronta com o lote 17
Fundos mede 12,00 ms, e confronta com o lote 12 e 13
Perfazendo uma área total de 279,00 metros quadrados.

LOTE: 19

Mede 12,00 ms de frente para a rua Epitácio Pessoa

Lado direito mede 22,00 ms, e confronta com o lote 20

Lado esquerdo mede 23,00 ms, e confronta com o lote 18

Fundos mede 12,00 ms, e confronta com o lote 11 e 12

Perfazendo uma área total de 270,00 metros quadrados.

LOTE: 20

Mede 12,00 ms de frente para a rua Epitácio Pessoa

Lado direito mede 23,00 ms, e confronta com o lote 21

Lado esquerdo mede 22,00 ms, e confronta com o lote 19

Fundos mede 12,00 ms, e confronta com o lote 10 e 11

Perfazendo uma área total de 270,00 metros quadrados.

LOTE: 21

Mede 12,00 ms de frente para a rua Epitácio Pessoa

Lado direito mede 23,00 ms, e confronta com o lote 21

Lado esquerdo mede 23,00 ms, e confronta com o lote 20

Fundos mede 12,00 ms, e confronta com o lote 9 e 10

Perfazendo uma área total de 276,00 metros quadrados.

LOTE: 22

Mede 12,00 ms de frente para a rua Epitácio Pessoa

Lado direito mede 23,00 ms, e confronta com o lote 23

Lado esquerdo mede 23,00 ms, e confronta com o lote 21

Fundos mede 11,00 ms, e confronta com o lote 07 e 08

Perfazendo uma área total de 276,00 metros quadrados.

LOTE: 23

Mede 12,00 ms de frente para a rua Epitácio Pessoa

Lado direito mede 27,00 ms, e confronta com o lote 24

Lado esquerdo mede 25,00 ms, e confronta com o lote 22

Fundos mede 11,00 ms, e confronta com o lote 07

Perfazendo uma área total de 299,00 metros quadrados.

LOTE: 24

Mede 12,00 ms de frente para a rua Epitácio Pessoa

Lado direito mede 28,00 ms, e confronta com o lote 25

Lado esquerdo mede 27,00 ms, e confronta com o lote 23

Fundos mede 11,00 ms, e confronta com o lote 07

Perfazendo uma área total de 316,00 metros quadrados.

LOTE: 25

Mede 9,00 ms de frente para a rua Epitácio Pessoa mais 7,00 ms em linha curva de frente para o balão de retorno desta mesma rua

Lado direito mede 27,00 ms, e confronta com o lote 26

Lado esquerdo mede 28,00 ms, e confronta com o lote 24

Fundos mede 8,50 ms, e confronta com o lote 6 e 7

Perfazendo uma área total de 337,00 metros quadrados.

LOTE: 26

Mede 21,00 ms em linha curva de frente para o balão de retorno da rua Epitácio Pessoa

Lado direito mede 11,00 ms, e confronta com propriedade de Ichiro Hidaka deflete a esquerda seguindo por mais 36,50 ms e confronta com o lote 05

Lado esquerdo mede 27,00 ms, e confronta com o lote 25

Fundos mede 8,50 ms, e confronta com o lote 06

Perfazendo uma área total de 370,00 metros quadrados.

Quadra: 05**LOTE: 12**

Mede 10,00 ms de frente para a rua Eptácio Pessoa

Lado direito mede 54,00 ms, e confronta com o lote 11

Lado esquerdo mede 54,00 ms, e confronta com o lote 13 e parte do lote 14

Fundos mede 8,80 ms, e confronta com propriedade de Ichiro Hidaka

Perfazendo uma área total de 470,00 metros quadrados.

Quadra: 06**LOTE: 04**

Mede 53,00 ms de frente para a rua Eptácio Pessoa

Lado direito mede 27,50 ms, e confronta com o lote 5

Lado esquerdo mede 7,20 ms, e confronta com o lote 1

Fundos mede 57,00 ms, e confronta com o lote 2,3 e 4

Perfazendo uma área total de 957,00 metros quadrados.

LOTE: 05

Mede 47,00 ms de frente para as ruas Pedro de Toledo e Eptácio Pessoa

Lado direito mede 8,00 ms, e confronta com o lote 8

Lado esquerdo mede 27,50 ms, e confronta com o lote 4

Fundos mede 32,50 ms, e confronta com o lote 7

Perfazendo uma área total de 7 metros quadrados.

Quadra: 12**LOTE: 03**

Mede 10,00 ms de frente para a rua Angelina Bernardes Rigo

Lado direito mede 23,50 ms, e confronta com o lote 2

Lado esquerdo mede 24,00 ms, e confronta com o lote 4

Fundos mede 10,00 ms, e confronta com Propriedade de Copam Componentes de Papelão e Madeira

Perfazendo uma área total de 237,50 metros quadrados.

LOTE: 05

Mede 10,00 ms de frente para a rua Angelina Bernardes Rigo

Lado direito mede 23,50 ms, e confronta com a viela

Lado esquerdo mede 22,00 ms, e confronta com o lote 6

Fundos mede 10,00 ms, e confronta com Propriedade de Copam Componentes de Papelão e Madeira

Perfazendo uma área total de 227,50 metros quadrados.

Quadra: 13**LOTE: 1A**

Mede 20,00 ms em linha curva de frente rua Júlio Prestes esquina com a rua Marcolino Aguiar

Lado direito mede 11,00 ms, e confronta com a rua Marcolino Aguiar

Lado esquerdo mede 25,00 ms, e confronta com a viela

Fundos mede 17,00 ms, e confronta com a área livre

Perfazendo uma área total de 371,00 metros quadrados.

LOTE: 19

Mede 16,00 ms em linha curva de frente para a Praça 1 formada pela confluência da rua Angelina Bernardes Rigo e rua Júlio Prestes

Lado direito mede 39,00 ms, e confronta com a rua Julio Prestes

Lado esquerdo mede 41,15 ms, e confronta com o lote 20

Fundos mede 21,00 ms, e confronta com o lote 18

Perfazendo uma área total de 581,00 metros quadrados.

LOTE: 31

Mede 10,00 ms de frente rua Valdemar Canquim

Lado direito mede 30,00 ms, e confronta com o lote 30

Lado esquerdo mede 25,00 ms, e confronta com o lote 32

Fundos mede 19,00 ms, em dois seguimentos, sendo o primeiro de 13,00 ms e o segundo de 6,00 ms, contados a partir da divisa do lote 32, confronta com a área livre

Perfazendo uma área total de 396,38 metros quadrados.

Quadra: 15**LOTE: 06**

Mede 10,00 ms de frente para a rua Marcolino de Aguiar

Lado direito mede 68,50 ms, e confronta com o lote 5

Lado esquerdo mede 66,00 ms, e confronta com o lote 7

Fundos mede 11,80 ms, e confronta com a área livre

Perfazendo uma área total de 638,88 metros quadrados.

3.2 - Vistoria

Os terrenos estão inseridos no LOTEAMENTO JARDIM LUSO, na cidade de RIBEIRÃO PIRES, de grande potencial turístico, reconhecida como "ESTANCIA CLIMATICA", o que a torna um ponto turístico de alto poder econômico com grande potencial de valorização imobiliária, além de estar localizada as margens da rodovia Índio Tibiriçá, rodovia que liga diversas cidades, inclusive a outra rodovia de extrema importância a rodovia Anchieta.

Os terrenos apresentam guias, sarjetas, asfalto, rede de energia elétrica, esgoto sanitário, água encanada, comercio e escola próxima aos lotes, além de transporte coletivo próximo ao local.

4. - AVALIAÇÃO

4.1 - Valor dos imóveis na Região

Conforme consultas, pesquisas e pareceres de profissionais habilitados, realizadas junto às imobiliárias e corretores da região, conclui-se que o valor do metro quadrado sem benfeitorias oscila entre R\$ 300,00 a R\$ 580,00, o metro quadrado de terreno.

Portanto concluo que levando em consideração à topografia, localização e benfeitorias, os valores dos lotes são os seguintes:

Lote 01 Quadra 01 - Valor de Avaliação R\$ 154.860,00
Lote 02 Quadra 01 - Valor de Avaliação R\$ 157.100,00
Lote 03 Quadra 01 - Valor de Avaliação R\$ 150.800,00
Lote 04 Quadra 01 - Valor de Avaliação R\$ 125.800,00
Lote 05 Quadra 01 - Valor de Avaliação R\$ 133.690,00
Lote 14 Quadra 01 - Valor de Avaliação R\$ 178.640,00
Lote 52 Quadra 01 - Valor de Avaliação R\$ 170.230,00
Lote 54 Quadra 01 - Valor de Avaliação R\$ 180.380,00
Lote 55 Quadra 01 - Valor de Avaliação R\$ 179.220,00
Lote 03 Quadra 02 - Valor de Avaliação R\$ 189.370,00

Lote 16 Quadra 03 - Valor de Avaliação R\$ 111.650,00
Lote 17 Quadra 03 - Valor de Avaliação R\$ 117.000,00
Lote 18 Quadra 03 - Valor de Avaliação R\$ 112.500,00
Lote 19 Quadra 03 - Valor de Avaliação R\$ 126.000,00
Lote 21 Quadra 03 - Valor de Avaliação R\$ 128.400,00
Lote 12 Quadra 04 - Valor de Avaliação R\$ 94.000,00
Lote 13 Quadra 04 - Valor de Avaliação R\$ 103.500,00
Lote 14 Quadra 04 - Valor de Avaliação R\$ 90.000,00
Lote 15 Quadra 04 - Valor de Avaliação R\$ 102.000,00
Lote 16 Quadra 04 - Valor de Avaliação R\$ 147.900,00
Lote 17 Quadra 04 - Valor de Avaliação R\$ 158.340,00
Lote 18 Quadra 04 - Valor de Avaliação R\$ 139.500,00
Lote 19 Quadra 04 - Valor de Avaliação R\$ 121.500,00
Lote 20 Quadra 04 - Valor de Avaliação R\$ 121.500,00
Lote 21 Quadra 04 - Valor de Avaliação R\$ 124.200,00
Lote 22 Quadra 04 - Valor de Avaliação R\$ 124.200,00
Lote 23 Quadra 04 - Valor de Avaliação R\$ 119.600,00
Lote 24 Quadra 04 - Valor de Avaliação R\$ 110.600,00
Lote 25 Quadra 04 - Valor de Avaliação R\$ 117.950,00
Lote 26 Quadra 04 - Valor de Avaliação R\$ 129.500,00
Lote 12 Quadra 05 - Valor de Avaliação R\$ 141.000,00
Lote 04 Quadra 06 - Valor de Avaliação R\$ 95.700,00
Lote 05 Quadra 06 - Valor de Avaliação R\$ 104.700,00
Lote 03 Quadra 12 - Valor de Avaliação R\$ 137.750,00
Lote 05 Quadra 12 - Valor de Avaliação R\$ 131.950,00
Lote 1A Quadra 13 - Valor de Avaliação R\$ 111.300,00
Lote 19 Quadra 13 - Valor de Avaliação R\$ 174.300,00
Lote 31 Quadra 13 - Valor de Avaliação R\$ 118.914,00
Lote 06 Quadra 15 - Valor de Avaliação R\$ 127.776,00

Fontes de pesquisa:

- 1- Cecilia Bani corretora de imóveis
Fone (11) 4828 3464/99584 5646
- 2- Wilson Cunha corretor de imóveis
Fone (11) 4823 6321
- 3- João Roxa corretor de imóveis
Fone (11) 4825 7960
- 4- JZ Imobiliária
Fone (11) 4828 4200/99610 9997
- 5- Impactual Imoveis
Fone (11) 4825 6155
- 6- Imobiliária Joia
Fone (11) 4823 3222/999786 7973

5.- ENCERRAMENTO

Tendo dado fiel cumprimento a incumbência que me foi confiada, apresento o presente PARECER que vai em 02(duas) vias, de igual teor e forma, e para um só efeito.

Coloco-me a inteira disposição de V. Sa para quaisquer esclarecimentos que julgar necessários.

Santo André, 11 de setembro de 2018.

**OLIVAR APARECIDO SOARES
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECISP 79.884**

Rua Anhaia, 535, Curuçá, apt. 01 – Santo André – fone (11) 97620-6660

