

DOC 12

337

IMÓVEL “A” DA INICIAL



Rua 9 de julho nº 556 – centro – Conchal/SP
Tel/fax: (19) 3866 1284 e 3866 1484
e-mail: rpkimoveis @ ig.com.br
CRECI: 65953 - 47051

DOC. 12

338

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Venho por meio deste, conforme solicitação, proceder a presente avaliação, do seguinte imóvel:

Proprietários:

ELVIRA CORTE TOURNOUL E OUTROS

Localização do imóvel:

Rua João Pessoa nº 298, 304 e 328, centro, Conchal/SP

17.

Tipo do imóvel:

Residencial e Comercial/Urbano

Matrícula:

18.632 do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim

Inscrição Municipal:

01.N1.0010.0393.04

Características da construção: **Residencial:** imóvel em alvenaria, contendo, 03 dormitórios, sala tv, cozinha, banheiro social, área de serviço, despejo, varanda, cobertura em telhas de cerâmica, piso em cerâmica e madeira, forro em estuque portas e janelas de madeira. **Comercial:** 3 salas em alvenaria contendo banheiros, piso cerâmico, telhas de cerâmica, forro madeira e estuque, portas de madeira e ferro. Construção antiga com alto fator de depreciação.

Características do imóvel:

Situado em região central do município, servido por infraestrutura de rede de água, energia elétrica, pavimentação asfáltica e iluminação pública.

Áreas do terreno:

2.000,00 m²

Fator Testada: 40,00 m²

Áreas de construção:

688,60 m² (conforme carnê de IPTU 2009)

8- Localização	IA	9- Natureza do Terreno	IA	10- Rede de Água	IA
8.1- Meio de Quadra	X	9.1- Seco	X	10.1- Há rede em frente	X
8.2- Meio de quadra c/ 2 frentes		9.2- Alagadiço		10.2- Há rede dentro 100m	
8.3- De esquina		9.3- Brejoso		10.3- Há rede entre 100 e 300m	
8.4- Com 2 esquinas		9.4- Sujeito a enchentes		10.4- Há poço ou cisterna	
				10.5- Não há rede / poço	

11- Iluminação Pública	IA	12- Pavimentação	IA	13- Rede de Esgoto	IA
11.1- Há rede com luz	X	12.1- Asfalto	X	13.1- Há em frente	X
11.2- Há rede sem luz		12.2- Paralelepípedo		13.2- Há nos próximos 100m	
11.3- Há rede com luz acima 100m		12.3- Cascalho		13.3- Há superior há 100m	
11.4- Não há rede próxima		12.4- Terra		13.4- Não há	

14- Calçada/Passeio	IA	15- Rede Telefone Fixa	IA	16- Transp. Público Coletivo	IA
14.1- Existe em boas condições	X	15.1- Existe disponível	X	16.1- Existe em frente	X
14.2- Existe em más condições		15.2- Existe não disponível		16.2- Disponível dentro 100m	
14.3- Não existe		15.3- Não existe		16.3- Disponível dentro 500m	
				16.4- Disponível Superior 500m	
				16.5- Não disponível	

17- Topografia	IA		IA		IA
17.1- Inclinado para o fundo		17.2- Plano		17.3- Acima do Logradouro	
17.1.1- Até 0,50m		17.2.1- Nível do logradouro		17.3.1- Entre 0,50 a 1,00m	
17.1.2- Superior a 0,50m	X	17.2.2- Abaixo até 0,50m		17.3.2- Entre 1,00 a 1,50m	
17.1.3- Superior a 1,50m		17.2.3- De 0,50 a 1,00m		17.3.3- Superior a 1,50m	
		17.2.4- Superior a 1,00m			



Vista da fachada do imóvel

Concluimos assim que o imóvel objeto deste laudo tem seu valor mínimo de **R\$ 460.220,00** (Quatrocentos e sessenta mil, duzentos e vinte reais) e seu valor máximo em **R\$ 498.492,00** (Quatrocentos e noventa e oito mil, quatrocentos e noventa e dois reais).

Trata-se de uma avaliação que se louva em informações de mercado, adequando a conclusão o mais próximo possível da realidade, devendo-se prever uma variação de até 10% neste valor devido aos interesses inerentes do mercado.

Conchal, 04 de junho de 2009



RINALDO ANTONIO FADEL

Corretor de Imóveis-Creci: 65953
CPF: 060.907.718-05- RG:17.088.265

341

PLANILHA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

PROPRIETÁRIO:

ELVIRA CORTE TOURNOUL E OUTROS

TELEFONE:

IMÓVEL:

RUA JOÃO PESSOA 298/304/328

MATRÍCULA: 18.632

DATA:

28/05/2009

ÁREAS	M2	MIN / MAX	R\$ / M2	R\$
Terreno	2000,00 40,00 x 50,00	MÍNIMO	R\$ 150,00	R\$ 300.000,00
		MÁXIMO	R\$ 160,00	R\$ 320.000,00
		MÉDIA	R\$ 155,00	R\$ 310.000,00
Comércio 298 e 304 (Área estimada)	538,60	MÍNIMO	R\$ 200,00	R\$ 107.720,00
		MÁXIMO	R\$ 220,00	R\$ 118.492,00
		MÉDIA	R\$ 210,00	R\$ 113.106,00
Casa 328 (Área estimada)	150,00	MÍNIMO	R\$ 350,00	R\$ 52.500,00
		MÁXIMO	R\$ 400,00	R\$ 60.000,00
		MÉDIA	R\$ 375,00	R\$ 56.250,00
		MÍNIMO	R\$ -	R\$ -
		MÁXIMO	R\$ -	R\$ -
		MÉDIA	R\$ -	R\$ -
		MÍNIMO	R\$ -	R\$ -
		MÁXIMO	R\$ -	R\$ -
		MÉDIA	R\$ -	R\$ -
TOTAL CONSTRUÇÃO	688,60	MÍNIMO	R\$ 550,00	R\$ 160.220,00
		MÁXIMO	R\$ 620,00	R\$ 178.492,00
		MÉDIA	R\$ 585,00	R\$ 169.356,00
TOTAL GERAL		MÍNIMO	R\$ 900,00	R\$ 460.220,00
		MÁXIMO	R\$ 1.240,00	R\$ 498.492,00
		MÉDIA	R\$ 1.070,00	R\$ 479.356,00