

## Avaliação de Imóvel Urbano

**Proprietário: Ronaldo Cesar Orsola.**

**Endereço:** Um lote de terreno sob o n.º 14 da quadra "E" do Loteamento denominado Jd. Júlia, com área de 357,02m<sup>2</sup> e respectiva casa com 261,77m<sup>2</sup> situado no ex - núcleo Colonial Conde de Parnaíba, no município de Conchal, comarca de Mogi Mirim - SP.

**Imóvel:** Urbano

**Matrícula:** 92.570

**Solicitante:** COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDINTER  
LTDA – SICOOB CREDINTER

## Dados da Avaliação

**Proprietário: Ronaldo Cesar Orsola**

RG 40.922.717-1 SSP-SP e CPF 350.066.788-01

**Endereço:** Um lote de terreno sob o n.º 14 da quadra "E" do Loteamento denominado Jd. Júlia, com área de 357,02m<sup>2</sup> e respectiva casa com 261,77m<sup>2</sup> situado no ex - núcleo Colonial Conde de Parnaíba, no município de Conchal, comarca de Mogi Mirim - SP.

**Imóvel:** Urbano

**Matrícula:** 92.570

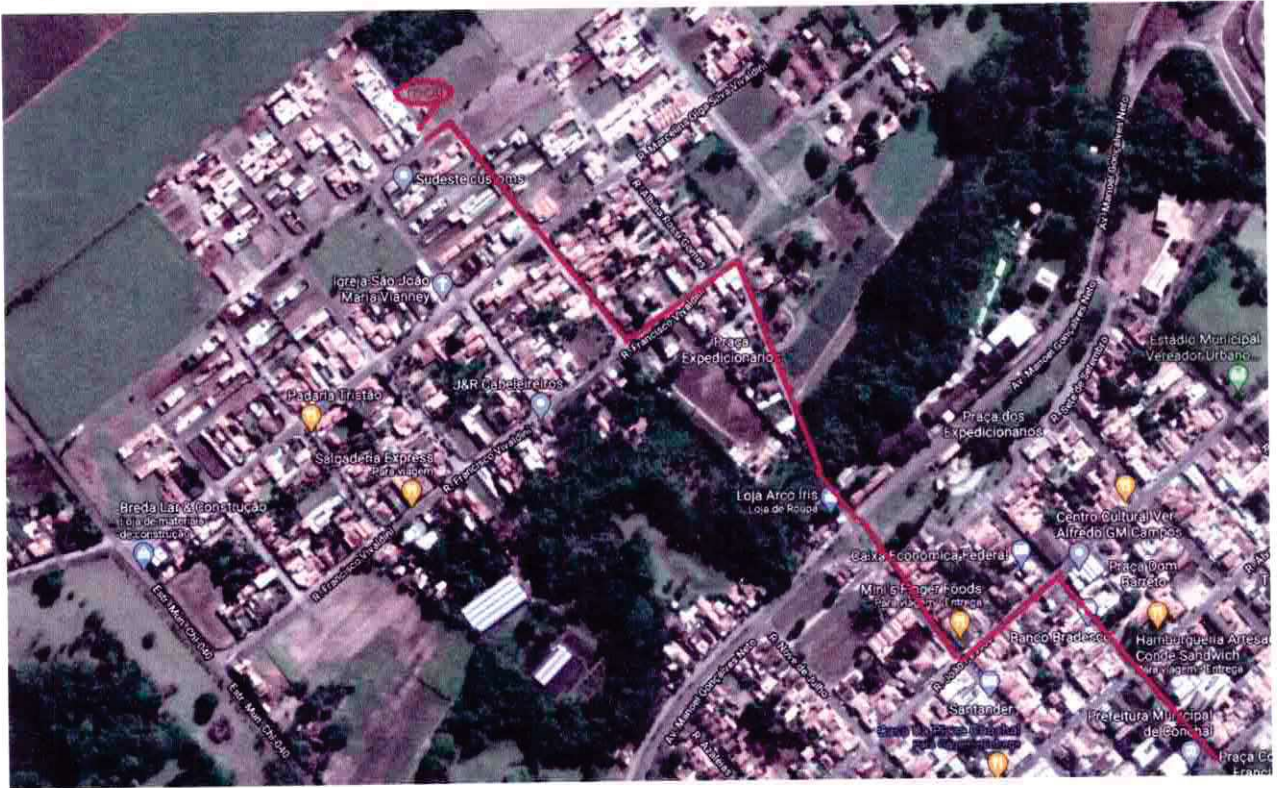
**Solicitante:** COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDINTER LTDA-  
SICOOB CREDINTER

## Finalidade

O presente parecer tem como finalidade determinar o valor de mercado para fins de comercialização de um imóvel Urbano, com ótimas condições de habitabilidade.

## Acesso

O acesso ao imóvel se dá pela Rua XV de Novembro, Francisco Vivaldini e Antônio Simões de Almeida, para quem vem do Centro da cidade, ficando a apenas 3 minutos de carro, do Centro Comercial da Cidade, com fácil acesso à Bancos, Prefeitura, lanchonetes e demais prestadores de serviços.



Descrição do local



### **Vistoria**

Em vistoria “in loco” e laudo fotográfico, constatamos que o imóvel possui ótimas condições de habitabilidade, além de amplo espaço para lazer, com piscina e espaço gourmet. O imóvel possui também como benfeitorias: acabamento de primeira qualidade em pisos e revestimentos, possui móveis planejados, boa luminosidade e ventilação, no quintal possui uma ampla piscina.

A visita ocorreu no dia 24/02/2021 (quarta - feira), com a presença do sr.º Ronaldo que acompanhou a mesma.

### **Análise Mercadológica**

O imóvel possui benfeitorias conforme descritos acima e mais boa localização, próximo ao Centro da cidade, por se tratar de uma construção nova, possui bom estado de conservação.

### **Infra-estrutura urbana**

Infraestrutura urbana: rede de água potável, captação de águas pluviais, rede elétrica, rede de esgoto, telefonia, pavimentação e iluminação pública.

### **Serviços e equipamentos comunitários**

Serviços e equipamentos comunitários: comércio, transporte coletivo, escola, lazer, religiosos, segurança pública, saúde e coleta de lixo.

### **Metodologia Utilizada**

Em razão do nível de precisão, e no tocante a pesquisa de preços para apuração do justo preço de mercado, optou-se pela coleta de informações sobre opiniões e negócios realizados, junto a organizações

que de alguma forma tenham vínculo profissional com o mercado em análise, de maneira que possam informar com clareza e fidelidade as indagações referentes as características do imóvel em mercado a elas apresentadas, sendo os dados informações consignados segundo fichas de coletas de opiniões e de negócios realizados nesta região. Além disso utilizou- se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o valor de mercado do imóvel com ano base de 2021. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. Conforme avaliação o imóvel é classificado com **média liquidez**.

### Conclusão

De acordo com o mercado imobiliário local, foi feito comparação deste imóvel com outros de mesma natureza, a partir de dados coletados com mesmas características e atributos chegando a conclusão que o valor de mercado da mesma é de **R\$ 860.000,00 (Oitocentos e sessenta mil reais)**.

Pelo presente laudo, estou ciente da responsabilidade civil e criminal pelas informações prestadas.

Conchal, 25 de Fevereiro de 2021.

À disposição para quaisquer esclarecimentos que, por ventura, se façam necessários.  
Se mais.



Eliane R. Moretti Lucatelli  
CREA-SP: 5061052801

## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL URBANO:



\*Coordenadas: Lat.: -022° 419' 622,0"

Long.: -047° 101' 524,0"

LAUDO FOTOGRÁFICO:



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04

**Eliane R. Moretti Lucatelli**

ENGENHEIRA CIVIL

CREA: 5061052801

R. Mogi Mirim, Nº 205, Centro - Conchal -SP

elianemorettiengenharia@hotmail.com

(19) 3866-3311 / (19) 9 9604-7919



**Foto 05**

Eliane R. Moretti Lucatelli

ENGENHEIRA CIVIL

CREA: 5061052801

R: Mogi Mirim, N° 205, Centro - Conchal -SP

elianemorettiengenharia@hotmail.com

(19) 3866-3311 / (19) 9 9604-7919



Foto 06



Foto 07

Eliane R. Moretti Lucatelli

ENGENHEIRA CIVIL

CREA: 5061052801

R: Mogi Mirim, Nº 205, Centro - Conchal - SP

elianemorettiengenharia@hotmail.com

(19) 3866-3311 / (19) 9 9604-7919



Foto 08



Foto 09



Foto 10