

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE
ALTINÓPOLIS/SP.**

Processo: 0000057-97.1997.8.26.0042 (012.01.1997.000057)

Requerente: Café Altinópolis Ltda.

Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e
Empresas de Pequeno Porte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.
2. METODOLOGIA.
3. HISTÓRIA
4. ÁREAS
5. APROVEITAMENTO
6. ELEMENTOS COMPARATIVOS
7. ANÁLISE
8. VALORES.
9. CONCLUSÃO
10. CONSIDERAÇÕES
11. ANEXOS

1- INTRODUÇÃO

O presente laudo de avaliação é elaborado sob a responsabilidade de Adriano Teixeira Doffe - Creci 65513, perito avaliador.

O objetivo do trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel denominado **SITIO PONTE ALTA e SITIO SANTA CRUZ no município de Altinópolis – Estado de São Paulo.**

Matricula n º 3.400 CRI Altinópolis-SP

Matricula n º 0530 CRI Altinópolis-SP

2- METODOLOGIA

2.1- MÉTODO COMPARATIVO

Entre os métodos de avaliação de imóveis, o **COMPARATIVO** é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados. Segundo normas, assim definidas, é aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros, de características similares.

Na realidade, em qualquer processo de avaliação de mercado, seja direto ou indireto, os dados serão ponderados e analisados. No processo direto, ora utilizado, pesquisa-se no mercado os imóveis disponíveis ou que possam se assemelhar ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros. Já na forma indireta, é certo que somente em raras ocasiões, é possível encontrar dados relativos a imóveis que tenham exatamente as mesmas características, razão pela qual utilizamos os parâmetros (comparativos).

Os elementos de referência serão homogêneos ao imóvel avaliando, levando-se em consideração a fonte de informação, o local e o padrão construtivo, caso o tenha NORMA NBR 14.653-3 ABNT

3- VISTORIA

A vistoria foi realizada ao dia 11 de Julho de 2017 e de acordo com elementos fornecidos através do Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura Municipal da Cidade de Altinópolis/SP, bem como através de dados obtidos em outras fontes (pesquisa imobiliária).

Sendo as principais características do objeto de avaliação, são as seguintes:

3.1- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando encontra-se inserido em região onde predominam imóveis residenciais do tipo unifamiliar bem como comércio de pequeno porte e implantação de empreendimentos imobiliários.

3.1.1- ZONEAMENTO

Tipo Residencial / Comercial

3.1.2- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOGRADOURO

Trata-se de um logradouro em pavimentação asfáltica, em bom de conservação.

3.1.3- SERVIÇOS PÚBLICOS

Encontramos infraestrutura completa.

Há na local rede elétrica pública, bem como rede telefônica, e rede de água e esgoto.

3.1.4 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

O imóvel objeto desta perícia está localizado a Estrada José Leme Valter ao lado do Bairro denominado Vila Barroso e do Parque de exposição Santa Cruz, sendo de fácil acesso e localização.

3.1.5- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Sítio Ponte trata-se de uma gleba remanescente localizada no perímetro urbano da cidade confrontando com o loteamento denominado Vila Barroso com frente a Estrada José Leme Valter, como benfeitoria um galpão com vocação industrial e comercial em mau estado de conservação e um imóvel residencial aos fundos em mau estado de conservação, com topografia plana.

Sítio Santa Cruz trata-se de uma gleba remanescente localizada no perímetro urbano da cidade confrontando com o Sítio Ponte Alta com frente a Estrada José Leme Valter, e Parque de Exposição Santa Cruz sem benfeitorias e topografia plana

4. – ÁREAS.

Área de Terreno Matrícula nº 530 Sitio Ponte Alta:

8,47 / hectares / 84.700,00 m²

Área Construída estimada in loco Galpão:

1.089,00 m²

Área Construída estimada in loco Casa:

89,00 m²

Área de Terreno Matrícula nº 3.400 Sitio Santa Cruz:

8.1966 / hectares / 81.966,00 m²

Área Total: 166.666,00 m²

Área Total Considerada In loco: 107.644,61 m²

Obs. Em vistoria foi observado a necessidade de retificação das glebas analisadas visto em medição in loco as mesmas apresentarem áreas inferiores as matriculas.

5- APROVEITAMENTO

As glebas analisadas possuem tendência a implantação de empreendimentos imobiliários do tipo unifamiliares de médio e baixo padrão com aproveitamento de aproximadamente 50 % (cinquenta) que deverão ser estabelecidos através de exigências dos órgãos municipais e estaduais e federais lei 6766/76.

Área Loteável. 107.644,61 m²

Área Institucional 5%

Área Sistema de Lazer 10 %

Área Verde 20 %

Área Arruamento 20 %

Área Estimada Considerável Loteável: 58.903,12

6. AMOSTRAGEM COMPARATIVOS.

www.grupojosan.com.br/index.php/lotementos/altinopolis-sp/residencial-vila-barroso

PÁGINA INICIAL SOBRE O GRUPO PERGUNTAS FREQUENTES CENTRAL DO CLIENTE ÁREA RESTRITA VENDAS: (16) 3394-1324

desenvolvimento urbano

LOTAMENTOS PARCERIAS PORTIFÓLIO BLOG CONTATO

Home » Lotementos » Altinópolis/ SP » Residencial Vila Barroso

Residencial Vila Barroso

Com pouco mais de 15 mil habitantes, a cidade de Altinópolis fica no interior de São Paulo a apenas 58 km de Ribeirão Preto e a 340 km da capital do estado. É conhecida por seu ecoturismo e pelas obras do escultor italiano Bassano Vaccarini que fazem da cidade um autêntico museu a céu aberto.

Com clima ameno e agradável, Altinópolis possui uma imensa área verde com rios, cachoeiras, grutas e cavernas, além de uma ótima infraestrutura para visitantes e moradores.

O **Residencial Vila Barroso** fica no ponto mais alto da cidade, ao lado do Bairro Morada Gabriela e a apenas 3 minutos do centro. A 1.200 m de altitude, oferece uma deslumbrante vista de toda a região.

O investimento ideal para quem busca mais do que morar bem.

Dados Gerais

Situação:	Vendas Abertas	Número de Lotes:	608
Metragem mínima por lote:	250m ²	Preço à vista:	a partir de R\$ 58 mil
Entrada:	a partir de R\$ 5 mil	Área Total:	307.656,00m ²
Área Institucional:	15.888,80m ²	Área Verde:	64.752,16

Fotos

PLANTÃO DE VENDAS
(16) 3665-1812
RUA ENIO EVANIO CUSTÓDIO Nº 160 - MORADA GABRIELA - ALTINÓPOLIS/ SP
Simulação de Financiamento

Loteamento Vila Barroso (ao lado analisado)

Área Lote. 250,00 m²

Valor Venda: R\$ 58.000,00

Valor Metro Quadrado: R\$ 232,00 m²

COMPARATIVO – 02

stéfani
CONSTRUTORA

EMPRESA | LOTEAMENTOS | EMPREENDIMENTOS | CENTRAL DO CLIENTE | TRAGA SUA ÁREA | VENDAS | CONTATO

2ª VIA BOLETO

VILA TOSCANA

O novo cartão postal de Altinópolis.
Facilidade de pagamento direto com a construtora.

Excelente Localização.
Infraestrutura completa.
Rede de água e esgoto.
Galeria de águas pluviais.
Guias e sarjetas.
Asfalto.
Energia elétrica.
Iluminação pública.
Obras em estágios avançados.

EMPRESA | LOTEAMENTOS | EMPREENDIMENTOS | CENTRAL DO CLIENTE | TRAGA SUA ÁREA | VENDAS | CONTATO

2ª VIA BOLETO

ESTÁGIOS DA OBRA

Estágio	Progresso
ABERTURA DE RIAS	100%
GALERIA DE ÁGUAS PLUVIAIS	98%
REDES DE ÁGUA/ESGOTO	95%
GUIAS/SARJETAS	100%
PAVIMENTAÇÃO	100%
ILUMINAÇÃO	90%
PAISAGISMO	100%

Loteamento Vila Toscana

Área Lote: 300,00 m²

Valor solicitado: R\$ 55,000,00

Valor Metro Quadrado: R\$ 183,33 m²

7- ANÁLISE DE IMPLANTAÇÃO

Área Estimada Considerável Loteável: 58.903,12 m².

58.903,12 m² / Lotes 250,00 m² = 235 lotes

Valor médio de venda R\$ 58.000,00

R\$ 58.000,00 x 235 lotes = 13.630.000,00 VGV

Custos estimados de implantação.

Projetos. 2%

Tributos SPE. 6%

Tributos Municipais. 2%

Venda Corretagem. 6%

Propaganda. 1%

Financeiro. 36% (12%) ao ano

R\$ 7.328.563,96

Infraestrutura valor aproximado R\$ 15.000,00 / lote

R\$ 3.525.000,00

Valor aproximado de custo total R\$ 10.853.563,96

Valor médio de Venda R\$ 13.630.000,00 – Valor médio de custo R\$ 10.853.563,96

Saldo R\$ 2.776.436,04

8. VALOR ATRIBUÍDO

Área Estimada I. 107.644,61 m²

Valor Remanescente R\$ R\$ 2.776.436,04

R\$ 2.776.436,04 / 107.644,61 m² = R\$ 25,79 m²

Valor Atribuído a Construção R\$ 250,00 x 1.178,90 m² = R\$ 294.725,00

8.1 - VALOR DO IMÓVEL

Valor do Terreno + Valor da Construção R\$ 3.071.161,04

Valor total do imóvel R\$ 3.071.161,04 (três milhões setenta e um mil cento e sessenta e um reais e quatro centavos)

Arredondando R\$ 3 070.000,00 (três milhões e setenta mil reais).

9- CONCLUSÃO

Após estudos, pesquisas, diligências e demais serviços complementares, conclui-se que o **valor de mercado** do imóvel objeto da presente avaliação é de **R\$ 3 070.000,00 (três milhões e setenta mil reais)**.

10- CONSIDERAÇÃO FINAL.

O perito avaliador abaixo assinado coloca-se a inteira disposição, para eventuais esclarecimentos às partes.

Estando certo do atendimento da nomeação, apresento o laudo de avaliação, que vai digitado em 9 (nove) folhas somente em seu anverso, devidamente rubricado e ao final assinado.

Jaguariúna 18 de setembro de 2017


ADRIANO TEIXEIRA DOFFE
Perito Avaliador
CRECI nº65513

