

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



Santa Bárbara d'Oeste, 28 de JANEIRO de 2019.

CORRETORA NAIDELICE - ADMINISTRAÇÃO DE
BENS E SERVIÇOS LTDA., empresa devidamente inscrita no
CRECI SOB N°.05741-J, neste ato representada pelo seu
Sócio-Proprietário JOSÉ CARLOS NADILICHI, Brasileiro,
Casado, Engenheiro Civil - CREA 060.119.477-9, Corretor de
Imóveis devidamente inscrito no CRECI sob n°.32.715-F, com
escritório situado na cidade de Santa Bárbara d'Oeste,
Estado de São Paulo, à Rua Dona Margarida, 346 - Centro -
atendendo solicitação de pessoa interessada verificou "in
loco" o imóvel objeto deste trabalho, a fim de elaborar o
presente

L A U D O D E A V A L I A Ç ã O

80

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



01- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:-

O presente Laudo consiste na avaliação de um imóvel urbano, situado na cidade e comarca de Campinas, Estado de São Paulo, atendendo solicitação de pessoa interessada.

Considerou-se para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, ou quaisquer ônus e problemas que prejudiquem o seu bom uso e comercialização.

O resultado do Laudo de Avaliação, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho, estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do Laudo.

02-ÂMBITO DO LAUDO:-

Deferida a elaboração dos trabalhos, o objetivo primordial do presente LAUDO, será apurar e avalia-la em termos de mercado, valendo-se das documentações apresentadas e vistoria técnica "in loco".

03 - VISTORIA:-

3.1 - DO LOCAL:-

O imóvel objeto deste Laudo situa-se em zona urbana do município de Campinas, no bairro "Jardim Aparecida", que é um distrito pertencente ao município de Campinas, no estado de São Paulo. Localiza-se a aproximadamente 10 km do Centro da

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



cidade, sendo acessível pelas rodovias Anhanguera, D. Pedro I ou pela Campinas-Monte Mor. Foi fundado pela Lei estadual 8.092, de 28 de fevereiro de 1964[2].

O seu centro é a Vila Padre Anchieta, bairro criado pela COHAB no final dos anos 70, com as primeiras casas sendo concluídas em 1980 e os apartamentos em 1982. O distrito compreende uma infraestrutura completa, que permite que seus moradores e visitantes desfrutem de praticidade comodidade, sem ter que se retirar da região aonde reside ou trabalha.

Também verificamos que a construção existente não atende as Leis Municipais, uma vez que o recuo frontal, que atualmente a exigência é de 4,00 metros, no local é de aproximadamente 3,00 metros, o que inviabiliza a aprovação de Projeto Industrial/Comercial.

04-MELHORAMENTOS:-

O local apresenta características tipicamente urbanas, contendo todas as infra-estruturas necessárias, ou seja:

- 4.1- Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública;
- 4.2- Guias, Sarjetas e Pavimentação Asfáltica;
- 4.3- Passeio Público;
- 4.4- Coleta de Lixo;
- 4.5- Galerias de águas pluviais.

05-) CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:-

Imóvel constituído por um LOTE DE TERRENO de formato irregular, medindo 13,50 metros de frente; na face dos fundos,

10

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



mede 15,00 metros; de um lado mede 25,60 metros e de outro lado 34,00 metros, encerrada a área superficial de 469,00 metros quadrados.

No referido lote de terreno encontra-se edificada uma construção comercial/industrial, contendo aproximadamente 390,00 metros quadrados de área construída, a qual recebeu o número 370 da Rua Edmundo Panúncio, edificada em alvenarias de blocos de cimento, com cobertura com telhas galvanizadas, apoiadas em estrutura de madeira.

Trata-se de construção de acabamento simples, em mau estado de conservação, contendo no pavimento inferior um salão destinado a oficina, Cozinha/Refeitório e Banheiros.

Já no pavimento superior, a edificação possui 01 (um) Escritório e Banheiro.

A construção além de apresentar em mau estado de conservação, necessita de amplas reformas e adaptações, principalmente no que se refere a acessibilidade, com a construção de banheiros para Portadores de Necessidades Especiais.

Também verificamos que a construção existente não atende as Leis Municipais, uma vez que o recuo frontal, que atualmente a exigência é de 4,00 metros, no local é de aproximadamente 3,00 metros, o que inviabiliza a aprovação de Projeto.

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



FOTOS ILUSTRATIVAS

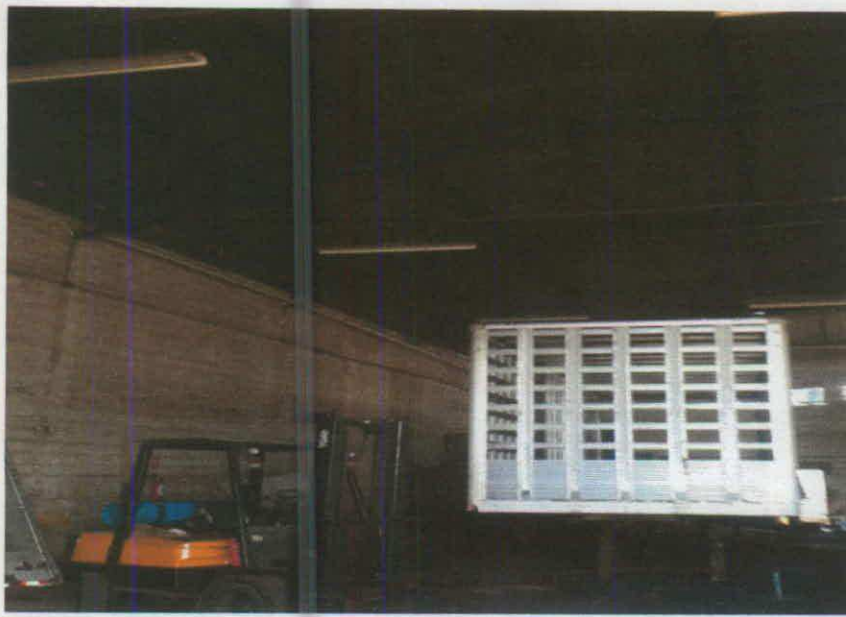


FACHADA FRONTAL



VISTA DA RUA EDMUNDO PANUNCIO

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



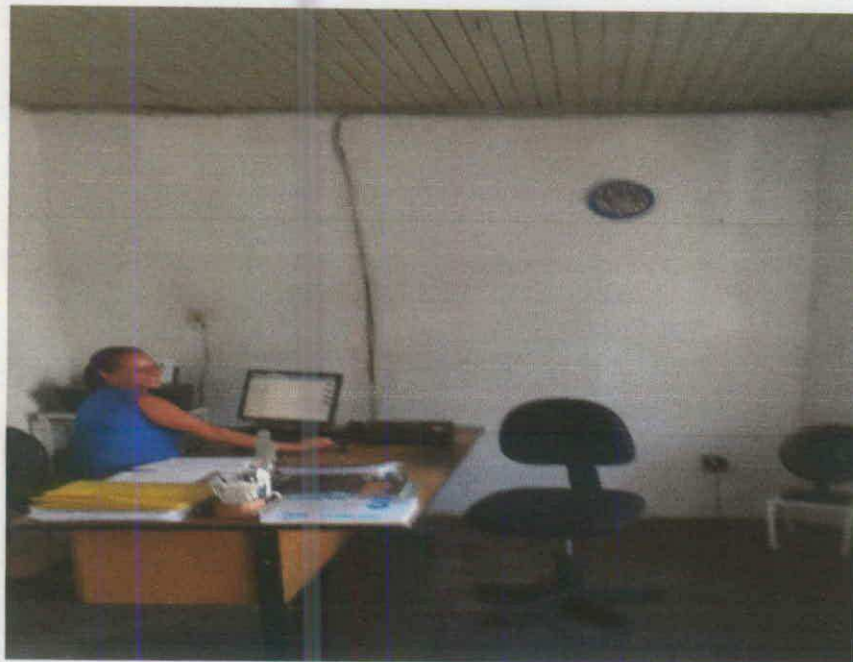
VISTA INTERNA DO GALPÃO - ÁREA OFICINA



OUTRA VISTA INTERNA DO GALPÃO - OFICINA

80

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



VISTA DO ESCRITÓRIO - PAVIMENTO SUPERIOR



OUTRA VISTA DO ESCRITÓRIO - PAV.SUPERIOR - FORRO EM MAU
ESTADO DE CONSERVAÇÃO

7

80

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



BANHEIRO PAV. SUPERIOR - SEM ACESSIBILIDADE.



BANHEIRO - PAVIMENTO INFERIOR

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



VISTA DO CORREDOR EXTERNO - FACE DOS FUNDOS DO TERRENO

9



ÁREA EXTERNA - ESTACIONAMENTO

80

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



VISTA EXTERNA DO TERRENO



COZINHA

10

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



06- CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS:-

O Engenheiro Murilo Pessoa em seu artigo "Técnicas de elaboração de Laudos e fontes de informação para o avaliador", diz o seguinte:-

"...os critérios, técnicas e fórmulas de avaliações e perícias vem sendo estudados e testados desde longa data, em uma pesquisa intensiva, permanente e continuamente aperfeiçoada a metodologia empregada. Os fundamentos das técnicas de avaliação e perícias, estão de certo modo sedimentados, havendo apenas discrepâncias quanto ao melhor resultado dos diferentes processos ou sistemas, para casos típicos. Atualmente não fazem mais sentidos os debates já ultrapassados na prática e portanto estas dúvidas não devem aparecer no confronto dos Laudos sobre um mesmo objeto. É do conhecimento geral, que a avaliação imobiliária não é uma ciência exata, não possui fórmulas matemáticas, pelas quais se possa dizer do exato valor de cada imóvel naquele instante; para cada imóvel, um estudo, um método, um critério a observar se faz necessário; a avaliação imobiliária baseia-se em fatos, acontecimentos, que determinam para cada momento, um certo valor para o imóvel, influenciando em seu resultado final. Os métodos como o de comparação com os valores de mercado (lei da oferta e da procura), do aproveitamento máximo do terreno e o da rentabilidade, são os que mais se aproximam da realidade dos fatos e também os que mais são utilizados pelos peritos-avaliadores, nas diversas circunstâncias apresentadas. Cabe, então, exatamente a esses técnicos, após as necessárias buscas, exames, pesquisas, coletas,

11

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



etc., coordenar os elementos e dados encontrados, estudando-os, comparando-os, analisando-os para, então, chegarem a conclusão final do valor compatível para o imóvel em estudo para aquele momento; sua prática, sua vivência, sua sensibilidade e seus conhecimentos, indicarão por diferentes meios como chegar ao valor real da coisa a avaliar, com um resultado satisfatório".

Já o Engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em seu trabalho "Noções de Avaliações de Terrenos Urbanos", diz "...Fundamentalmente o valor de um imóvel é dado pela venda entre um vendedor desejoso e um comprador desejoso, ambos inteiramente a par das possibilidades da coisa negociada. Entre as inúmeras espécies de valor - valor de mercado, valor histórico, valor estimado, etc., interessa em avaliação o "VALOR DE MERCADO ", que é admitido como o que resulta da livre ação da oferta e da procura.

O método mais simples e adequado para a avaliação de um imóvel é o MÉTODO COMPARATIVO, pelo qual se faz a comparação do lote avaliando com outros ofertados ou transacionados nas imediações".

07-MÉTODO EMPREGADO:

Para o presente caso, consideremos que o melhor método avaliatório a ser empregado é o **MÉTODO COMPARATIVO**, no qual encontramos o valor procurado, que é o valor procurado, que

12

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



é o valor "JUSTO E ATUAL", por comparação com os valores de outros imóveis previamente conhecidos, preferivelmente localizados nas vizinhanças daqueles que estamos tratando, facilitando assim, a homogeneização do resultado.

09- AMOSTRAS

VALORES DE TERRENOS OFERTADOS:-

- 9.1- TERRENO:- ÁREA 408,00m2
 VALOR:-R\$.390.000,00
 LOCAL:-JARDIM NOVA APARECIDA
 FONTE:- WIT IMÓVEIS - Fone:- (19) 3737.5050
VALOR POR METRO QUADRADO:-R\$.955,88
- 9.2- TERRENO:- ÁREA 420,00m2
 VALOR:-R\$.320.000,00
 LOCAL:-JARDIM NOVA APARECIDA
 FONTE:- PROVECTO IMÓVEIS - Fone:- (19) 3324.6100
VALOR POR METRO QUADRADO:-R\$.761,90
- 9.3- TERRENO:- ÁREA 840,00m2
 VALOR:-R\$.700.000,00
 LOCAL:-JARDIM NOVA APARECIDA
 FONTE:- J B IMÓVEIS - Fone:- (19) 3781.8484
VALOR POR METRO QUADRADO R\$.833,33

80

13

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



Das amostras acima, o valor médio de um terreno comercial no local denominado "Jardim Nova Aparecida" é de **R\$.850,37 (oitocentos e cinquenta reais e trinta e sete centavos).**

Por se tratar de imóveis OFERTADOS e não VENDIDOS, aplicamos uma depreciação de 10% (dez por cento) sobre o valor médio acima. Portanto concluímos que o valor por metro quadrado do local objeto deste trabalho será de **R\$.765,33 (SETECENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS E TRINTA E TRÊS CENTAVOS).**

VALORES DE CONSTRUÇÕES COMERCIAIS OFERTADOS:-

9.4- GALPÃO INDUSTRIAL/COMERCIAL ... ÁREA 1.800,00m2

VALOR:-R\$.1.800.000,00

LOCAL:-JARDIM NOVA APARECIDA

(Próximo a Rodovia Anhanguera)

FONTE:- SOBERANA IMOVEIS - Fone:- (19) 3737.5050

VALOR POR METRO QUADRADO R\$.1.000,00

9,5- GALPÃO INDUSTRIAL/COMERCIAL:- ÁREA 1.200,00

VALOR:-R\$.1.500.000,00

LOCAL:- RUA FRANCISCATO ROSOLEN,108-Jd. Nova Aparecida

FONTE:- BAUER IMÓVEIS - Fone:- (19) 3751.2000

VALOR POR METRO QUADRADO R\$.1.250,00

9.6- GALPÃO INDUSTRIAL/COMERCIAL:- 550,00m2

VALOR:-R\$.750.000,00

LOCAL:- Próximo a Rodovia Anhanguera

FONTE:- G2F IMOBILIÁRIA - Fone:- (19) 3345.0800

VALOR POR METRO QUADRADO:-R\$.1.363,63

80

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



Assim sendo, de acordo com as amostras acima, o valor médio de uma construção em bom estado de conservação é de 1.204,54 (hum mil, duzentos e quatro reais e cinquenta e quatro centavos).

Esclarecemos que as amostras acima são construções em bom estado de conservação, sendo que as mesmas estão em conformidade com as Normas Municipais, no que se refere a acessibilidade, recuos e demais características exigidas por Lei.

Como o imóvel objeto desse trabalho, encontra-se em mau estado de conservação, necessitando de reformas e adequações, concluímos que o preço por metro quadrado da edificação é de R\$.350,00 (trezentos e cinquenta reais)

08- CONCLUSÃO:

Assim sendo, levando-se em consideração a TOPOGRAFIA, LOCALIZAÇÃO do imóvel em questão, sua COMERCIALIZAÇÃO e ÁREA ÚTIL, avaliamos:

VALOR DO TERRENO = valor p/m2 x área do imóvel

VALOR DO TERRENO = R\$.765,33 x 469,00m2

VALOR DO TERRENO = R\$.358.939,77 (TREZENTOS E CINQUENTA E OITO MIL, NOVECENTOS E TRINTA E NOVE REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS) .

80

15

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



VALOR DA CONSTRUÇÃO = valor p/m2 x área de construção

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$.350,00 x 390,00m2

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$.136.500,00 (CENTO E TRINTA E SEIS MIL E QUINHENTOS REAIS)

DATA BASE - JANEIRO/2019

Portanto teremos:-

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA CONSTRUÇÃO

VALOR DO IMÓVEL = R\$.358.939,77 + R\$.136.500,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$.495.429,77

(QUATROCENTOS E NOVENTA E CINCO MIL, QUATROCENTOS E VINTE E NOVE REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS) .

09- ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente LAUDO, qual rubricamos todas as folhas digitadas de um único lado, sendo esta última datada e assinada pelo Avaliador.

Santa Bárbara d'Oeste, 29 de JANEIRO de 2019.

CORRETORA NAIDELICE - ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.
JOSÉ CARLOS NADILICHI
CREA - 060.119.477-9
CRECI - 32.715-F

16

JOSÉ CARLOS NADILICHI – Engenheiro Civil.
CREA – 060.119.477-9
Rua Dona Margarida, 346 – Centro – CEP.13.450-001
e-mail:- jcn.30@hotmail.com
Fone:- (19) 3463.2267 – (19) 3463.1479
SANTA BÁRBARA D'OESTE – SP –

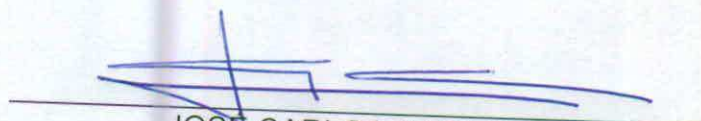
RECIBO = R\$.2.970,00

Recebemos de FINOTELLI'S FOMENTO MERCANTIL LTDA, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 65.547.101/0001-22, estabelecida à Avenida Andrade Neves, nº295, cj. 162/164 – CEP 13.013-160 – Campinas SP, (email: itor@finotellis.com.br), a importância supra de R\$.2.970,00 (DOIS MIL, NOVECENTOS E SETENTA REAIS), referente a elaboração de LAUDO DE AVALIAÇÃO, do imóvel urbano situado com frente para a Rua Edmundo Panúncio, nº.370 – “Jardim Aparecida”, na cidade de CAMPINAS, Estado de São Paulo.

Para maior clareza, firmamos o presente recibo, dando plena e total quitação.

Santa Bárbara d'Oeste, 29 de JANEIRO de 2019.

ATENCIOSAMENTE



JOSE CARLOS NADILICHI
Engº. Civil – CRECI – 32.715/F

ITAU0095 153683074 290119 1.013,43D FINOTE
AGENCIA 1536 29/01/19 CAIXA 004364188
RELACAO DOS CHEQUES CAPTURADOS
ORDEN BCO/CAM CHEQUE VALOR
0001 341/018 019347 2.970,00

ITAU UNIBANCO S/A

DEPOSITO EM CHEQUE

AG 6345 DEPOSITO EM CHEQUES CRC 153627636
CTA 6345.10561-0 NOME: JOSE CARLOS NADILICH
I

VALOR DO CHEQUES 2.970,00

O VALOR FOI CREDITADO NA CONTA CONFORME SEGUIE:
LIBERACAO (DIAS UTEIS) VALOR
01 2.970,00

CICLO: 29.01.20190043410153650000109
REALIZADO EM: 29/01/2019 as 14:48:41

AUTENTICACAO
A959C80B5488B1F8D54D7BF30D33219A4822BA7D

ITAU0096 153683074 290119 2970,00C JOSE C