

530
4

Ao
Dr. JOEL CÉLIO MACIEL LEME
OAB: 227.235/SP
Assunto: avaliação imobiliária

Prezado,

Venho, por meio desta, apresentar a seguinte avaliação imobiliária conforme solicitado por V.Sa..

Do Imóvel:

Destaco para o fim de avaliação os seguintes tópicos relativos ao imóvel ora avaliando:

- 1 – Tipo: terreno sem benfeitorias;
- 2 – Endereço: Estrada da Alpina s/nº, bairro Industrial Anhanguera, Osasco/SP;
- 3 – Características: predominantemente rurais, com cobertura de vegetação nativa em praticamente toda a sua extensão;
- 4 – Área do terreno: 90.200m².

Da documentação apresentada:

Conforme apresentado o imóvel está descrito nas seguintes matrículas, num total de 13, todas do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco:

17.274, 17.275, 17.276, 17.277, 17.278, 17.279, 17.280, 17.281, 17.282, 17.283, 24.087, 24.088, 24.156.

Da região (vizinhança):

Predominantemente ocupada por galpões industriais, localizada próximo a Rodovia Anhanguera e ao Rodoanel Mário Covas, pouca infra estrutura, e o acesso ao imóvel é difícil.

Considerações:

Após visita a região e pesquisa junto a imobiliárias e corretores, verifiquei que há baixa disponibilidade de imóveis semelhantes ao avaliado, no entanto, levando-se em conta os dados acima expostos, posso concluir que o metro quadrado pode ser avaliado em R\$ 210,00 (duzentos e dez reais), ou seja, para a área em questão, avalio o valor total de R\$ 18.942.000,00 (dezoito milhões, novecentos e quarenta e dois mil reais).

Atenciosamente,

Eduardo de
Eduardo de Jesus Bento

CRECI: 780 658

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ao
Dr. Joel Celio Maciel Leme
OAB/SP nº 227.235

5 3 2
1

PREZADOS,

Em atenção a solicitação de V.Sa. venho por meio desta apresentar a seguinte avaliação imobiliária, conforme abaixo.

Trata-se de um terreno com área total de 90.200m² no bairro denominado Industrial Anhanguera, no município de Osasco, região metropolitana de São Paulo.

A região não é bem atendida em infraestrutura, transporte, iluminação, segurança, e outros, sendo que as principais vias que definem o imóvel ainda não foram implantadas, impossibilitando o acesso físico a todo o imóvel, a saber as vias são: Estrada da Alpina, Estrada da Hungria e Estrada da Itália.


O imóvel está inserido em uma área maior com cobertura vegetal nativa, ficando entre a Rodovia Anhanguera e o Rodoanel Mário Covas, há um moderno heliporto localizado bem próximo, vários galpões que abrigam empresas de pequeno e médio porte, e centros de distribuição do Carrefour e Grupo Pão de Açúcar, além do complexo da rede SBT nas redondezas. Também há pequenas habitações unifamiliares.

Tomando-se por base os preços praticados para imóveis de características parecidas na mesma região, estado de conservação do imóvel e condições atuais do mercado, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) em contexto de venda por um prazo não inferior a 6 (seis) meses, sem a necessidade de venda imediata e em condições de pagamento flexíveis. E caso seja considerada uma venda à vista, o valor de:

R\$ 16.150.000,00 (dezesseis milhões cento e cinquenta mil reais)

São Paulo, 13 de dezembro de 2021.


VERA LÚCIA MARTINS

CRECI: 163533

F: (11) 97251-5128

AVALIAÇÃO

537
L

Objeto da avaliação: UMA ÁREA DE TERRAS situada no bairro Industrial Anhanguera, município de Osasco.

Para a elaboração desta avaliação fui até o local acima e pesquisei nas redondezas, tendo encontrado pouca oferta de imóveis semelhantes disponíveis a venda na mesma região com as mesmas características do avaliado.

O imóvel está em uma região com baixa infraestrutura urbana: iluminação, segurança e transporte são precários e mesmo estando dentro do perímetro urbano do município, tem características predominantemente rurais. No entanto, está próximo a centros logísticos de grandes empresas, como o Carrefour e outras indústrias de médio porte. Há, inclusive, um grande heliporto a poucos quilômetros de distância.

Fica localizada entre duas importantes rodovias da região metropolitana de São Paulo: o Rodoanel Mário Covas e a Rodovia Anhanguera.

A área aqui tratada é composta por 13 lotes, destacados de uma área maior denominada anteriormente *Sítio Cachoeira*, sendo que embora vizinhos, formam 3 diferentes áreas. Os lotes estão registrados junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco conforme descrição abaixo:

Primeira área:

- 1 – lote 16 – matrícula 17.274 – 7.500 m²
- 2 – lote 17 – matrícula 17.275 – 6.610 m²
- 3 – lote 18 – matrícula 17.276 – 5.530 m²
- 4 – lote 19 – matrícula 17.277 – 5.420 m²
- 5 – lote 20 – matrícula 17.278 – 5.300 m²
- 6 – lote 21 – matrícula 17.279 – 6.640 m²
- 7 – lote 27 – matrícula 17.282 – 9.470 m²
- 8 – lote 28 – matrícula 17.283 – 10.140 m²

Os lotes acima encerram uma área total de 56.610 m².

Segunda área:

- 1 – área 24 – matrícula 17.280 – 6.000 m²
- 2 – área 25 – matrícula 17.281 – 6.490 m²

Os lotes acima encerram uma área total de 12.490 m².

Terceira área:

- 1 – área 35 – matrícula 24.156 – 6.080 m²
- 2 – área 36 – matrícula 24.088 – 6.490 m²
- 3 – área 37 – matrícula 24.087 – 8.530 m²

Os lotes acima encerram uma área total de 21.100 m².

Perfazendo em sua totalidade 90.200 m².

525
A

Foi feita uma pesquisa em vários imóveis na região, consultei alguns corretores e anúncios de venda, o que possibilitou chegar a um valor médio do imóvel conforme abaixo:

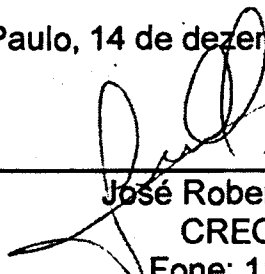
Portanto, levando-se em conta a infraestrutura pública, as características sócio-econômicas do entorno, condições de acessibilidade e o valor médio praticado no mercado, concluo que:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 18.040.000,00

DEZOITO MILHÕES E QUARENTA MIL REAIS

São Paulo, 14 de dezembro de 2021.



José Roberto de Oliveira
CRECI/SP 39.169F
Fone: 11-99944-3691