



Avaliação Imobiliária para Venda

Corretor Mário Santos - Creci 211536

Apresento nesta, em atendimento ao processo 0003921-27.2023.8.26.0271 da 1ª Vara Cível do Foro de Itapevi, avaliação imobiliária para VENDA de UM TERRENO URBANO, designado por Lote nº 12-A da Quadra nº 112, do loteamento denominado "PARQUE SUBURBANO", cadastrado como contribuinte sob nº 23.134.31.84.0345.00.000, situado no Município e Comarca de Itapevi, São Paulo - SP, CEP: 06663-670; portanto considerando:

1 - Matrícula

Matricula: 8.762 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi-SP

2 - Imóvel Avaliando

UM TERRENO URBANO, designado por Lote nº 12-A da Quadra nº 112, do loteamento denominado "PARQUE SUBURBANO", situado no Município e Comarca de Itapevi, assim descrito: mede 5,00 m de frente para a Rua Fernando de Noronha; 30,00 m da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando no lado direito de quem da Rua Fernando de Noronha olha para o terreno com o lote 12-B da mesma quadra e no lado esquerdo de quem do mesmo ponto olha para o terreno com a Rua dos Baianos; 5,00 m nos fundos confrontando com o lote nº 01-A da mesma quadra, encerrando uma área total de 150,00 m².

3 - Conclusão

Nesta data concluo que o imóvel descrito foi avaliado para VENDA considerando os imóveis referenciais pela sua localização, área de terreno, área construída e condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, obtendo o valor abaixo:

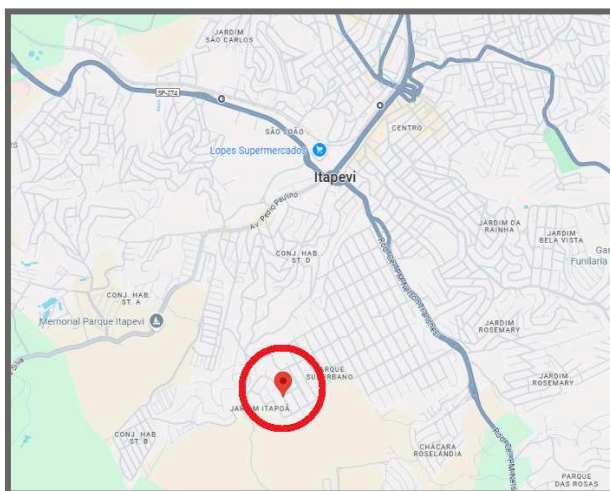
R\$104.000,00 (cento e quatro mil reais)

4 - Relatório fotográfico do imóvel avaliando

Devido à falta de informações atualizadas sobre o endereço, não foi possível identificar o imóvel através do sistema de mapas Google Maps. Desta forma apresento a localização aproximada de acordo com as informações da matrícula.



Vista aérea aproximada



Mapa da localização

Sem mais, coloco-me ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 10 de Fevereiro de 2025.

Mario da Silva Santos Filho
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP 211536 F

Avaliação Imobiliária para Venda

<i>Processo</i>	0003921-27.2023.8.26.0271 - 1ª Vara Cível Foro de Itapevi - SP
<i>Localização</i>	Rua Fernando de Noronha nº 12"A" - Vila Suburbana - Itapevi-SP CEP: 06663-610
<i>Registro Matrícula</i>	8.762 – Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi-SP
<i>Registro Contribuinte</i>	23.134.31.84.0345.00.000 - Município e Comarca de Itapevi - SP
<i>Descrição</i>	Um Terreno Urbano, LOTE 12"A" QUADRA 112, LOTEAMENTO PARQUE SUBURBANO, município e comarca de ITAPEVI, Estado de SÃO PAULO, medindo 5,00mts de frente, para Rua Fernando de Noronha, 30mts de frente aos fundos em ambos os lados, confrontando no lado direito de quem da Rua Fernando de Noronha olha para o terreno com o LOTE 12"B" a mesma QUADRA e no lado esquerdo de quem do mesmo ponto olha para o terreno com a rua dos Baianos; 5,00mts no fundo confrontando com o LOTE nº 01"A" da mesma quadra, encerrando uma área total de 150m².
<i>Fundamentação</i>	Pesquisas: Órgãos públicos, consultas georeferenciais, mapas digitais, subsidiando preliminarmente, o valor de mercado para o IA (Imóvel Avaliando). Adotou-se o “ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ”, Resolução COFECI 1066/2007, Artigo 3º da Lei 6.530/78 e conciliado com a ABNT NBR 14.653-1.



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento

Hash SHA256 do PDF original 9e648ce7eeb2e532e3842309628822fc90dfce1a83c618839ba6f20c6906852

<https://valida.ae/2166351c9e6f0b48f50fa82ef689b51d85e79da9194c23a8c>



Conclusão

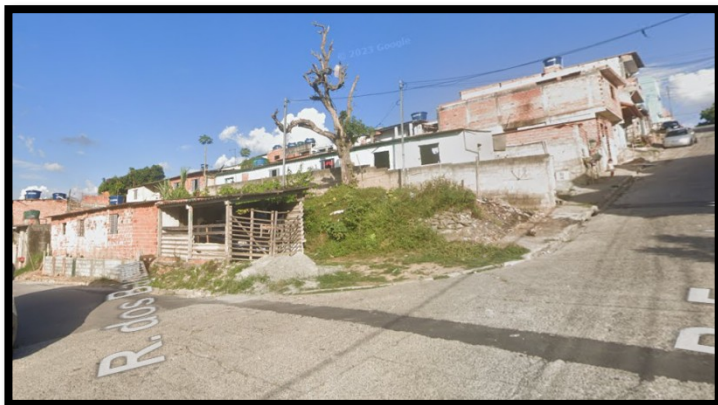
Considerando imóveis semelhantes e sua localização, área construída e condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade e tipo do terreno, nesta data, concluo que imóvel descrito foi avaliado em:

R\$ 116.000,00 (Cento e Dezesesseis Mil Reais)

Relatório Fotográfico do IA

FOTO DA FACHADA E MAPA 3D DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

(Registros e pesquisas aproximadas)



São Paulo, 12/O2/2025.

Marcos N

Marcos Nogueira - CRECI SP 177110 | CNAI 46139



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 9e648ce7eeb2e532e3842309628822fc90dfce1a83c618839ba6f20c6906852
<https://valida.ae/2166351c9e6f0b48f50fa82ef689b51d85e79da9194c23a8c>



Página de assinaturas


Marcos Nogueira
058.686.218-83
Signatário

HISTÓRICO

- 12 fev 2025
21:32:01



Marcos Severo Nogueira criou este documento. (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83)
- 12 fev 2025
21:32:02



Marcos Severo Nogueira (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83) visualizou este documento por meio do IP 189.110.81.195 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 12 fev 2025
21:32:08



Marcos Severo Nogueira (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83) assinou este documento por meio do IP 189.110.81.195 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil



IRAN SILVA MORAIS
Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373
iranmoraes@creci.org.br
Contato: +55 11 9-7432-7283

Avaliação de Imóveis

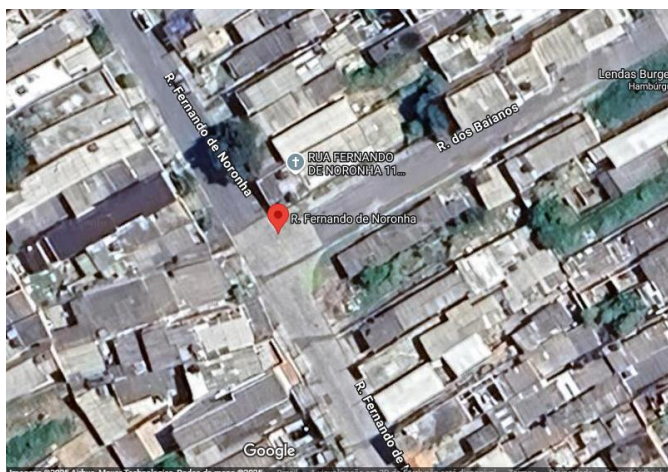
Atendimento ao Processo nº 0003921-27.2023.8.26.0271

Imóvel terreno na R Fernando Noronha, Lt 12 A Qd 112 - Lot. Suburbano
Cep: 06663-610 - Itapevi - SP.

A avaliação imobiliária tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel. **Imóvel descrito na matrícula nº 8.762 do oficial de Registro de Imóveis de Itapevi.**

Terreno medindo 5m de frente por 30m aos fundos, totalizando 150m², conforme dados extraídos da referida matrícula, terreno com nº de contribuinte 23.134.31.84.0345.00.000

Foto aérea da região do terreno



Realizada análise das informações do imóvel qualificado acima, verifiquei imóveis semelhantes na mesma região e considerando o valor do m² da região e o valor de venda, conforme abaixo.

Média do m² na região = R\$733,33

Valor Final Homogeneizado: R\$110.000,00

Iran da Silva Moraes

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 181.100-F

Avaliador de Imóveis - CNAI/COFECI nº 40.373