

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PRÓ-JUD LEILÕES

Processo 0001383-95.2024.8.26.0123

Exequente: Adubos Real S.A

Executado: Claudio Trindade



1. INTRODUÇÃO

Atendendo à solicitação do Exequernte nesta ação, o presente parecer técnico tem como finalidade proceder à avaliação do imóvel, qualificado como O lote de terreo sob nº 426, da Quadra 17, Setor 01, com a seguinte caracterização:

O lote de terreno sob nº 426, da Quadra 17, Setor 01, situado ao lado par da “VIELA MARCILIO BRISOLA”, distante 9,22 metros da esquina com a “AVENIDA JANUÁRIO ROQUE SIQUEIRA”, no (DISTRITO TURVO DOS ALMEIDAS), nesta cidade de Capão Bonito-SP, com os elementos caracterizadores seguintes: “Lotes com 19,39 metros de frente para a Viela Marcílio Brisola, confronta-se a direita numa distância de 29,24 metros com o lote 407, deflete a esquerda num distância 9,74 metros com o mesmo lote, deflete a direita numa distância de 8,84 metros com o mesmo lote, deflete a direita numa distância de 1,22 metros com o mesmo lote e deflete a direita numa distância de 5,41 metros com o mesmo lote; a esquerda numa distância de 39,10 com o lote 437; aos fundos numa distância de 2,84 metros com o lote 337 e deflete a direita numa distância de 11,15 metros com o mesmo lote; encerrando uma área de 697,01 m² (seiscentos e noventa e sete metros e um decímetro quadrado)

O valor de mercado, que é o foco principal da avaliação, considera que tanto compradores quanto vendedores estão devidamente motivados, assessorados e possuindo pleno conhecimento do valor justo do imóvel. Supõe-se também que haja um prazo razoável para que o bem seja ofertado no mercado por meios tradicionais, como placas, anúncios e atuação de corretores especializados. Os valores estimados refletem as condições atuais do mercado específico em que o imóvel está inserido, bem como os materiais utilizados em sua construção e o estado de conservação na data da avaliação. Ressalta-se que esses valores podem variar futuramente, caso ocorram mudanças nas condições do imóvel ou nas dinâmicas do mercado.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1 O lote de terreno sob nº 426, da Quadra 17, Setor 01, situado ao lado par da “VIELA MARCILIO BRISOLA.

VALOR DE MERCADO: R\$ 230.000,00 ($\approx$ R\$ 329,98/m²)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O lote de terreno de 697,01 m² sob nº 426, da Quadra 17, Setor 01, situado ao lado par da “VIELA MARCILIO BRISOLA”, distante 9,22 metros da esquina com a “AVENIDA JANUÁRIO ROQUE SIQUEIRA”, no (DISTRITO TURVO DOS ALMEIDAS), na cidade de Capão Bonito - SP.

Matrícula nº 26.342 - Cartório de Registros de Imóveis de Capão Bonito.

Inscrição Imobiliária: 01.11.017.0426.001.

3. DADOS COMPARATIVOS

A fotografia mostra um terreno aberto e desmatado, com uma estrada de terra e vegetação densa ao fundo. Um ícone de seta para a direita está sobreposto na parte inferior direita da imagem.

Lote/Terreno para comprar com 3981 m² em
Vila Nova Capão Bonito, Capão Bonito
Rua Sebastião Rodrigues da Silva

 3981 m²

R\$ 249.900

[Contatar](#)

3.1 METODOLOGIA: Para a determinação do valor do imóvel foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, no qual o seu valor é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

3.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados elementos comparativos situados na mesma região, considerando imóveis similares(casas e terrenos de padrão equivalente), localizados no bairro Turvo dos Almeidas e em regiões próximas, assumindo-se que as informações fornecidas o foram de boa fé e são confiáveis

4. CONCLUSÃO

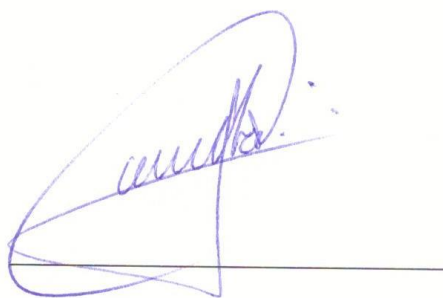
4.1 AVALIAÇÃO: O imóvel está situado em zona rural, em área predominantemente residencial, com infraestrutura completa e ocupação estável. Considerando a oferta atual de imóveis semelhantes na região, o padrão de valorização local, o estado de conservação médio presumido, e a margem usual de negociação praticada no mercado (em torno de 5%), conclui-se que o valor de mercado para este imóvel, de acordo com sua localização e características, é de:

R\$ 230.000,00



5. CONCLUSÃO

5.1 ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente trabalho de Avaliação para Declaração Simples de Valor de Mercado de Imóvel, que é composto por 04 páginas, devidamente rubricadas pelo Signatário, sendo esta assinada.



Carlos Campanhã

JUCESP nº 1.053