

RAFAEL BIRELI MURTINHO

CRECI F - 161.696

Cel. (14) 99673.9496 - Rua São Jorge, 25 em Lins - SP

Avaliação de Valor de Venda

Segue avaliação de uma área Urbana, na Rua Wadih Hamam esquina com a Rua Adelino Eça Bicho no Jardim Tangará cidade de Lins-SP, objeto da matrícula nº 26.335, devidamente registrada no Cartório de Registro, a pedido do Sr. Valdir da Silva Bressan, portador do CPF nº 736.820.718-49, conforme descrição abaixo:

- Área de 8.450,00 m², com uma construção de residência simples e quadra esportiva, que avaliamos em R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

Usamos outros imóveis que foram vendidos ou estão à venda na mesma região, como comparativo de valores.

Consta na matrícula uma restrição urbanística, que o comprador se compromete a utilizar o lote apenas para edificação de residências, proibindo a construção de indústrias, bares e barracões.

Sem mais, firmo a presente.

Lins, 31 de Outubro de 2025.



RAFAEL BIRELI MURTINHO
CPF - 400.360.828-30
CRECI - 161.696



Creci F - 61.148
 Marcelo Jorge Murtinho - CPF 089.407.798-86
 Rua Olavo Bilac, 619 - Centro - CEP 16.400-075 - Lins-SP
 Fone: 14-99662.2007 - e-mail: mmimobiliaria@terra.com.br

Parecer sobre valor de mercado

Lins, 31 de Outubro de 2025.

Atendendo solicitação de **VALDIR DA SILVA BRESSAN**, portador do CPF nº 736.820.718-49; procedemos a avaliação do valor de venda, de uma área urbana com 8.450,00 m², com uma edificação em alvenaria, em estado precário de conservação e uma quadra esportiva; objeto da **Matrícula nº 26.335**; localizada na Rua Wadih Haman esquina com a Rua Adelino Eça Bicho no Jardim Tangará em Lins - SP.

AVALIAÇÃO PARA VENDA: Valor por m² é de **R\$ 170,00** (cento e setenta reais), totalizando **R\$ 1.436.500,00** (um milhão, quatrocentos e trinta e seis mil e quinhentos reais).

Na referida área em questão, consta na matrícula uma Restrição Urbanística, que proíbe a construção de prédios comerciais, e ainda uma casa e quadra de esportes, que em caso de venda, precisarão ser removidas, aumentando assim os custos para regularizar os terrenos, portanto perde valor de mercado.

Usamos como método comparativo, outros terrenos que estão à venda na área ao lado, sendo um lote de 300,00 m² com pedido de R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), mas os mesmos já estão regularizados, desmembrados, nivelados com a Rua Adelino Eça Bicho e com possibilidade de uso comercial.

Atenciosamente,


 MARCELO JORGE MURTINHO
 CRECI - 61.148

JOSÉ HUGO MURTINHO VALADA DJANIKIAN

CORRETOR DE IMÓVEIS – CPF 422.359.298-00

CRECISP – 293.929 f

AVALIAÇÃO

Segue LAUDO DE AVALIAÇÃO do valor de venda, a pedido de VALDIR DA SILVA BRESSAN, portador do CPF nº 736.820.718-49, de uma Área Urbana, localizada na Rua Wadih Hamam esquina com a Rua Adelino Eça Bicho no Jardim Tangará em Lins – SP; com 8.450,00 m², objeto da matrícula nº 26.335.

Valor estimado para venda é de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), tendo como base, outros terrenos que foram vendidos ou estão à venda na mesma região.

Na Matrícula acima descrita, incide uma RESTRIÇÃO URBANÍSTICA, que proíbe a construção de imóveis comerciais, ficando autorizado apenas construção residencial.

Sem mais, firmo a presente,

Lins, 31 de Outubro de 2.025.

José Hugo M. V. Djanikian

JOSÉ HUGO MURTINHO VALADA DJANIKIAN
Corretor de Imóveis – CRECI 293.929

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE LINS

FORO DE LINS

3ª VARA CÍVEL

Rua Gil Pimentel Moura, 51, ., Rebouças - CEP 16400-920, Fone: (14)
3511-1533, Lins-SP - E-mail: lins3cv@tjsp.jus.br**DECISÃO**

Processo nº: **1001831-46.2018.8.26.0322**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**
Exequente: **Valdir da Silva Bressan e outro**
Executado: **Afusp - Associação dos Funcionários e Servidores Públicos Municipais de Lins**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCO AURELIO GONCALVES**

Vistos.

Homologo a avaliação do imóvel penhorado às fls. 361/362 em R\$ 1.512.166,67 (um milhão quinhentos e doze mil cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), referente à média das cotações apresentadas às fls. 372/374, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Aguarde-se.

Int.

Lins, 11 de fevereiro de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**