

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 0003412-06.2024.8.26.0322

Imóvel Terreno na R Geraldo Tremeschin Silva, Lt 18 Qd AA

Loteamento Eco Park Cantoni - Guaiçara - Lins - SP

A avaliação imobiliária tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel.

Imóvel descrito na matrícula nº 51.720 do Oficial de Registro de Imóveis de Lins.

Terreno com 242m² de área total sendo 11m de frente. Dados do terreno extraídos da referida matrícula.

Foto aproximada do referido lote



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. Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", Resolução COFECI 1066/2007, em acordo com a ABNT NBR 14.653-1 e Art. 3º da Lei nº 6.530/78.

Média do m² na região = R\$338,00

Valor Final Homogeneizado: R\$82.000,00

Iran da Silva Moraes

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 181.100-F

Avaliador de Imóveis - CNAI/COFECI nº 40.373

Denis Tobias de Rolim Gregorio

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 245.336-F

Avaliador Imobiliário – CNAI 41151

denis@denisgregorio.cim.br

+55 (11) 97102-1430

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Avaliação realizada para identificação de valor de mercado, utilizando-se de pesquisas em órgãos públicos. Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, Resolução COFECI 1066/2007, Artigo 3º da Lei 6.530/78 e conciliado com Termos da ABNT NBR 14.653.

Processo nº: 0003412-06.2024.8.26.0322, COMARCA DE LINS, FORO DE LINS, 2ª VARA CÍVEL

Localização do imóvel: Rua Geraldo Tremeschin Silva (Dinho), no Município de Guaiçara, Comarca de Lins-SP.

Matrícula: 51.720 - Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Lins - SP.

Descrição: O imóvel é um terreno, designado como lote nº 18 (dezoito) da quadra "AA" (á-á) do loteamento denominado "Eco Park Cantoni", localizado na Rua Geraldo Tremeschin Silva (Dinho), no Município de Guaiçara, Comarca de Lins-SP, com as seguintes medidas e confrontações:

- * Frente: 11,00 metros, confrontando com a Rua Geraldo Tremeschin Silva (Dinho).
- * Lado direito: 22,00 metros, confrontando com o lote nº 17.
- * Lado esquerdo: 22,00 metros, confrontando com o lote nº 19.
- * Fundos: 11,00 metros, confrontando com o lote nº 23.

A área total do terreno é de 242,00 m².

Valor de mercado: Com base nas informações obtidas, estima-se o valor de mercado do imóvel avaliado em **R\$ 84.000,00**

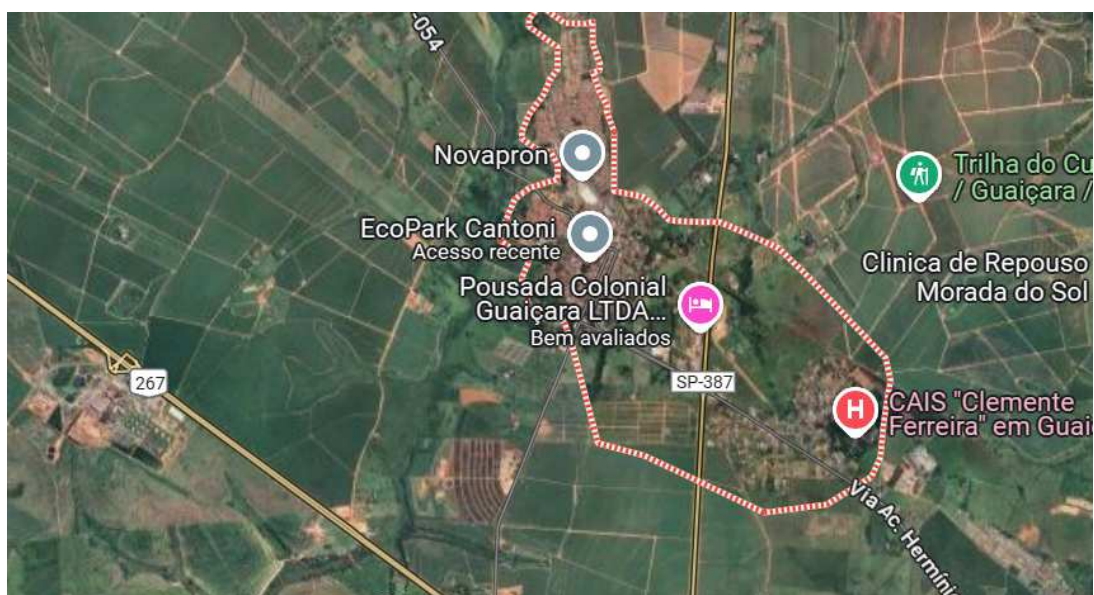
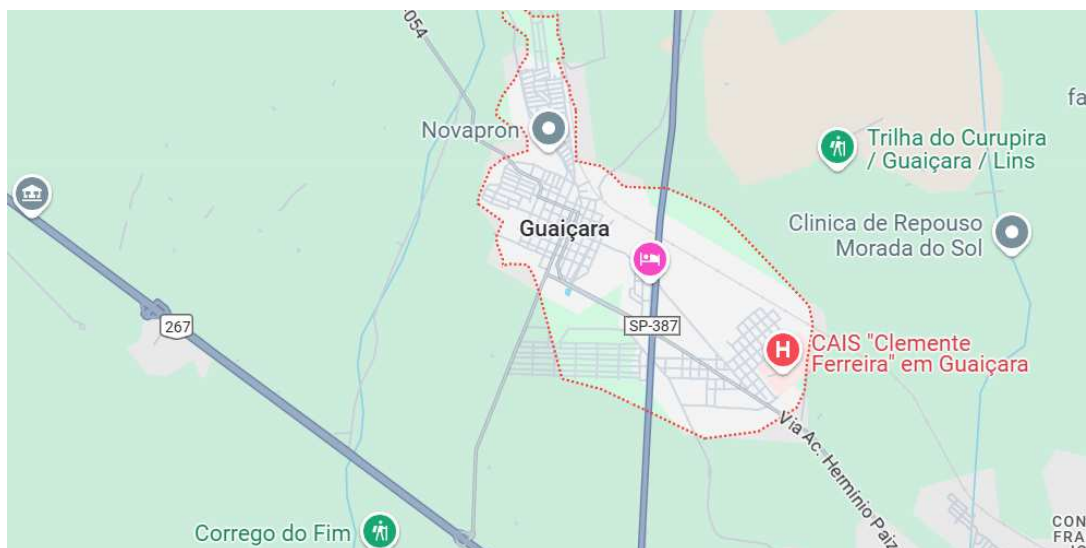
Denis Tobias de Rolim Gregorio
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 245.336-F
Avaliador Imobiliário – CNAI 41151

denis@denisgregorio.cim.br

+55 (11) 97102-1430

IMAGENS DO IMÓVEL AVALIADO

Imagens aéreas aproximadas da localização:



Santo André, 13 de maio de 2025

*** assinado digitalmente ***

Denis Tobias de Rolim Gregorio
CRECI/SP 245.336-F

Avaliação Imobiliária para Venda

Processo	0003412-06.2024.826.0322 - 2ª Vara Cível Foro de Lins
Localização	Rua Geraldo Tremeschin Silva (Dinho) – Lins – SP - CEP: 04613-030
Registro Matrícula	51.720 - Registros de Imóveis da Comarca de Lins - SP
Descrição	Terreno designado como lote nº 18, da quadra “AA”, do Loteamento denominado ECO PARK CANTONI localizado à Rua Geraldo Tremeschin Silva (Dinho), no Município de Guaíçara, Comarca de Lins-SP, com as seguintes medidas e confrontações: na frente mede 11,00 metros confrontando com a Rua Geraldo Tremeschin Silva (Dinho), quem desta via olha para o imóvel, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote nº 17, do lado esquerdo mede 22,00 metros confrontando com o lote nº 19; e nos fundos mede 11,00 metros confrontando com o lote nº 23, perfazendo uma área de 242,00m².
Fundamentação	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.
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, concluo que imóvel descrito foi avaliado em : R\$ 85.000,00 (Oitenta e Cinco Mil Reais)

fls. 138

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS JOSE MARTINEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2025 às 09:36 , sob o número WLIS25700361507. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003412-06.2024.8.26.0322 e código 4mbK8qbl.



MAPA DE LOTES



09/05/2025

Marcos Nogueira
058.686.218-83
Signatário

Marcos Nogueira - CRECI SP 177110 | CNAI 46139