

## Termo de Avaliação

**Finalidade:** A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Doutor Antônio Alves da Silveira Júnior, nºs 2856 e 2848, Bairro São João, Votuporanga/SP, CEP: 15501-202.

**Solicitante:** Glória Regina Zanella Passos Correa.

**CPF/CNPJ:** 261.226.328-48.

**Data Base:** 23/09/2024.

**Processo:** 0001053-42.2015.8.26.0664.

## Objeto de Estudo

A propriedade, com uma área construída de 178,78m<sup>2</sup> e um terreno de 247,16m<sup>2</sup>, foi inicialmente descrita como uma casa de 64,00m<sup>2</sup>. O terreno tem 14,80 metros de largura na frente e nos fundos, com 16,70 metros de profundidade em ambos os lados, totalizando 247,16m<sup>2</sup>. Situada na quadra 23, a parcela do lote 10 faz frente para a rua Antônio Alves da Silveira, sendo delimitada à direita pela rua das Orquídeas, à esquerda pelo lote 9, e nos fundos por outra porção do lote 10.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Votuporanga/SP sob nº 26.925.

## Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m<sup>2</sup> da região é R\$/m<sup>2</sup> 966,38.

247,16m<sup>2</sup> x R\$ 966,38/m<sup>2</sup>

Valor da Avaliação

**R\$ 238.849,99**

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

# Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 23/09/2024.

**Solicitante do parecer técnico:** Glória Regina Zanella Passos Correa.

**Inscrito no CNPJ/CPF:** 261.226.328-48.

## FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

## DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 26.925 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Votuporanga/SP

Descrição: O imóvel é constituído de áreas residenciais e comerciais, com 178,78m<sup>2</sup> de edificação sobre um terreno total de 247,16m<sup>2</sup>. Anteriormente, foi descrito como uma casa com 64,00m<sup>2</sup> de área construída. O terreno possui 14,80 metros de frente, a mesma medida na parte posterior, e 16,70 metros em suas laterais, totalizando 247,16m<sup>2</sup>. Está localizado em parte do lote 10, da quadra 23, com frente para a rua Antônio Alves da Silveira, confrontando à direita com a rua das Orquídeas, à esquerda com o lote 9 e nos fundos com outra porção do lote 10.

## ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

## DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 236.412,74** para Setembro/2024.



Rosemeire Bueno De Sousa  
CRECI Nº 238789-SP

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



**AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA****IDENTIFICAÇÃO**

**Processo:** 0001053-42.2015.8.26.0664.

**Solicitante:** Glória Regina Zanella Passos Correa.

**CPF/CNPJ:** 261.226.328-48.

**RESUMO DO PARECER**

**Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

**Valor de Mercado:** R\$ 251.036,21

---

**Isabella Bueno De Sousa**

**CRECI: 213.931-F**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>   | 23/09/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>METODOLOGIA</b>         | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>         | Rua Doutor Antônio Alves da Silveira Júnior, nºs 2856 e 2848, Bairro São João, Votuporanga/SP, CEP: 15501-202.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b> | Este imóvel combina áreas residenciais e comerciais, possuindo 178,78m <sup>2</sup> de área construída em um terreno de 247,16m <sup>2</sup> . Descrito anteriormente como uma casa com 64,00m <sup>2</sup> , o terreno mede 14,80 metros tanto na frente quanto nos fundos e 16,70 metros em ambas as laterais, resultando em um total de 247,16m <sup>2</sup> . Localizado no lote 10 da quadra 23, o imóvel faz frente para a rua Antônio Alves da Silveira, com a rua das Orquídeas à sua direita, o lote 9 à esquerda, e parte do lote 10 ao fundo. |
| <b>DADOS CADASTRAIS</b>    | Matrícula 26.925 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Votuporanga/SP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>MERCADO</b>             | Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 1.015,68.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>AVALIAÇÃO</b>           | Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.015,68 x 247,16m <sup>2</sup> = <b>R\$ 251.036,21</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |