

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida Leme S/N - Araras/SP.

Solicitante: Condomínio Edifício Columbia

CPF/CNPJ: 01.237.946/0001-39.

Endereço: Rua Rodovalho Junior, nº 44, Penha De França/SP - CEP : 3605000.

Data Base: 21/05/2025

Processo: 0011753-39.2000.8.26.0006

Objeto de Estudo

Área de terra bruta, sem edificações, localizada na Avenida Leme, sem número, na cidade de Araras, São Paulo. Denominada como Gleba "A", conta com um total de 67.600 metros quadrados.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis Araras/SP sob nº 35435.

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 m² da região é R\$/m² 186,06.

67.600,00m² x R\$ 186,06/m²

Valor da Avaliação

R\$ 12.577.387,53


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 21/05/2025.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Edifício Columbia.

Inscrito no CNPJ/CPF: 01.237.946/0001-39..

Estabelecido: Rua Rodovalho Junior, nº 44, Penha De França/SP - CEP : 3605000.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 35435 - 1º Cartório de Registro de Imóveis Araras/SP

Descrição: Imóvel rural situado na Avenida Leme, s/n, em Araras/SP. A parcela designada como "A" abrange 67.600 m². A propriedade não apresenta construções ou melhorias.

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.

Certidão de Valor Venal.

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\$ 12.449.046,84** para **Maior/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0011753-39.2000.8.26.0006.

Solicitante: Condomínio Edifício Columbia.

CPF/CNPJ: 01.237.946/0001-39..

Endereço: Rua Rodovalho Junior, nº 44, Penha De França/SP - CEP : 3605000..

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 13.219.090,98

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	21/05/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Leme S/N - Araras/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Lote territorial posicionado na Avenida Leme, s/n, no município de Araras, estado de São Paulo. A fração de terra, sob a identificação "A", possui uma metragem de 67.600 m ² e não possui obras ou estruturas construídas.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 35435 do 1º Cartório de Registro de Imóveis Araras/SP.
MERCADO	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\$ 195,55.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 195,55 x 67.600,00m ² = R\$ 13.219.090,98