

**GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA
COMARCA DE DUARTINA – ESTADO DE SÃO PAULO****PROCESSO: 1000863-19.2020.8.26.0169 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL****EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A****EXECUTADA: CINTHEA CRISTINA DE OLIVEIRA**

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR, regularmente inscrito na JUCESP sob nº. 1.061, vem com o devido respeito e acatamento perante Vossa Excelência, manifestar-se nos seguintes termos.

Este Leiloeiro Oficial foi nomeado para efetuar a avaliação do imóvel de Matrícula 40.204 (CRI de Avaré/SP), penhorado nestes autos, devendo apresentar o referido laudo de avaliação para homologação e posterior leilão.

Ante o exposto, após constatação é a presente, para juntar, o laudo de avaliação realizado, bem como, pedir respeitosamente, a sua devida homologação. **Após homologado, solicito ser novamente intimado para designar datas visando a realização de leilão.**

Sendo o que tinha para o momento, renovo votos de elevada estima e consideração.

Termos em que pede e espera deferimento.

São Paulo, 04 de novembro de 2024.

GIORDANO BRUNO
COAN
AMADOR:02057369
129

Assinado de forma digital
por GIORDANO BRUNO
COAN
AMADOR:02057369129
Dados: 2024.11.05 09:59:18
-03'00'

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**Leiloeiro Oficial**



GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 1000863-19.2020.8.26.0169

São Paulo, 04 de novembro de 2024.

**GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da Vara Única da Comarca de Duartina/SP, por meio do processo 1000863-19.2020.8.26.0169.

2. OBJETIVO

O valor que se pretende determinar numa avaliação é o valor venal de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. METODOLOGIA

Este Parecer Técnico foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os Procedimentos Gerais de um Laudo de Avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os Procedimentos Específicos de um Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o valor do terreno foi apurado através do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo detalhamento seguido no presente documento:

- Constatação *in loco* com registro fotográfico;
- Levantamento dos principais dados do imóvel;
- Informações inerentes à localização do imóvel;
- Pesquisas de mercado realizadas para imóveis no mesmo condomínio;
- Análise dos dados e conclusão do laudo.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição matrícula 40.204 – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Avaré/SP

**GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

UM LOTE DE TERRENO SOB N° 04 DA QUADRA “BU” do loteamento denominado TERRAS DE SANTA CRISTINA – GLEBA I, situado no município de Arandú, desta comarca de Avaré, onde mede 20,00m de frente para a rua n° 55; 20,00m no fundo confrontando com a Passagem Particular; 30,00m do lado direito confrontando com o lote n° 05; 30,00m do lado esquerdo confrontando com o lote n° 03; encerrando a área total de 600,00m².

4.2 Detalhes e descrição conforme constatação

Trata-se de terreno sem edificações, situado no Condomínio Residencial Riviera de Santa Cristina XIII, com uma área de 600m².

O projeto do condomínio é voltado para comportar empreendimentos de alto padrão, sendo extenso, com centenas de lotes, às margens da Represa de Jurumirim, no Rio Paranapanema.

O condomínio conta com entrada controlada por porteiro, além de alguns empreendimentos, tendo dois clubes à beira-rio, com quadras poliesportivas, quadras de tênis, campos de futebol, praia privativa, piscina, salão de festas e muitas outras instalações.

Além disso, as residências já construídas no local tratam-se, em sua maioria, de construções modernas, sofisticadas e com alto padrão de acabamento.

Entretanto, para utilizar livremente as instalações do clube, o morador deverá possuir a titularidade de sócio, não bastando, para tanto, ser apenas condômino.

Apesar disso, verifica-se que o loteamento encontra-se ainda com poucas residências construídas, estando a maioria dos lotes em condição de terreno, além de que a sua infraestrutura ainda não é completa, pois são poucas as ruas que contam com cobertura asfáltica, com a maioria ainda em estrada de terra, sendo inclusive o caso do imóvel avaliando.

Por tais razões, o que se observa é uma grande oferta de terrenos no condomínio, oferecidos tanto pela loteadora quanto por outros proprietários particulares.

Os terrenos oferecidos pela loteadora custam a partir de R\$ 95.000,00, cujo preço aumenta significativamente para as unidades situadas mais próximas do rio e das demais instalações do condomínio.

O maior diferencial é que, ao adquirir um terreno diretamente com a loteadora, o comprador também recebe o título de sócio do clube, garantindo-lhe acesso completo às suas instalações, o que não acontece com os terrenos adquiridos diretamente com

**GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

proprietários particulares.

Apesar de o título ser comercializado pela loteadora separadamente, a sua aquisição está custando atualmente R\$ 36.000,00.

Além disso, visando a rápida ocupação do empreendimento, a loteadora concede alguns incentivos e condições especiais para os adquirentes.

Uma delas é que, caso eventual comprador adquira um lote na modalidade parcelada e edifique uma residência sobre o imóvel em até trinta meses, é dada a imediata quitação do lote pela loteadora.

Por esta razão, verifica-se que o valor dos terrenos oferecidos no mercado particular é consideravelmente menor, tendo em vista a ausência de tais benefícios, sendo esta a condição que o imóvel será alienado no presente feito, ou seja, sem benefícios de edificação nem título de uso do clube.

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado no Condomínio Residencial Riviera de Santa Cristina XIII, na Rua Suíça, em frente ao entroncamento com a Rua Reino Unido, na cidade de Arandu/SP. A unidade está situada no interior do condomínio, em via não pavimentada, com poucas edificações ao seu redor.

A localização pode ser acessada através do Link: <https://maps.app.goo.gl/aL4M56SLYXSPyphH9>.

Abaixo, imagens aéreas da localização do imóvel.



GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284





GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir valor correto ao imóvel avaliando, foram colhidas amostras no mesmo condomínio, em quadras próximas.

Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

6.1 imóvel: Lote com área de 428m², oferecido por R\$ 35.000,00, ou seja, R\$ 81,78/m².

VivaReal Alugar Comprar Anunciar [Criar conta](#) [Entrar](#)

Destaque

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Arandu / **Riviera de Santa Cristina I**

Venda
R\$ 35.000 * Condomínio: **R\$ 518** IPTU: **R\$ 2.568**

0 m² Piscina Churrasqueira
Condomínio fechado Espaço gourmet Jardim

[Todas as características](#)

Endereço
Riviera de Santa Cristina I, Arandu - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda por R\$ 35.000
(Código do anunciante: POWT5QCP | Código no Viva Real: 2491246624)

Terreno de 450m², plano, com vista para a represa Jurumirim e um belo por do sol, localizado em uma região alta do empreendimento. Condomínio fechado (Riviera de Santa Cristina I), onde possui dois clubes com praiha, piscina, restaurantes, salão de jogos e rampa para barcos. Acesso ao terreno por uma curta estrada de terra.

MR Matheus Ruck
★ Nenhuma classificação
🏠 2 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome
E-mail
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 35.000, Riviera de Santa Cristina I, Arandu - SP.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

[Controle sua privacidade](#) [Adopt](#)
Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.
[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)
[Editar preferências](#) [Anular](#)



www.giordanoleiloes.com.br | contato@giordanoleiloes.com.br | 0800-707-9339



 Entries



Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.



GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

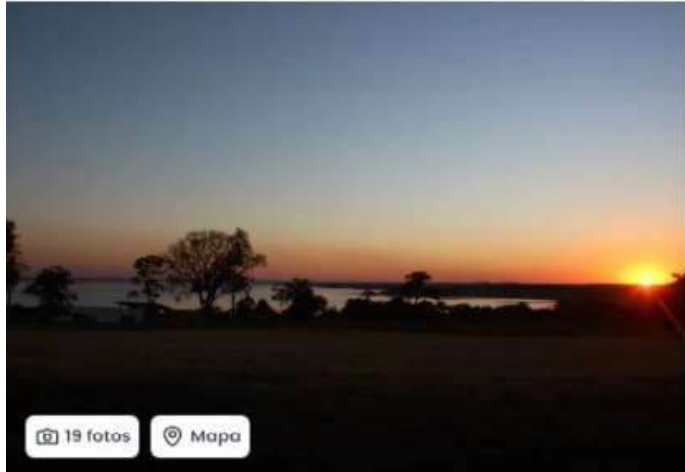
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

6.4 imóvel: Lote com área de 450m², oferecido por R\$ 35.000,00, ou seja, R\$ 77,78/m².



Alugar Comprar Anunciar

Criar conta Entrar



19 fotos Mapa

MR **Matheus Ruck**

★ Nenhuma classificação

🏠 2 imóveis cadastrados

Destaque

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Arandu / Riviera de Santa Cristina I

Venda

R\$ 35.000

Condomínio
R\$ 518

IPTU
R\$ 2.568

0 m²

Piscina

Churrasqueira

Condomínio fechado

Espaço gourmet

Jardim

Todas as características

Endereço

Riviera de Santa Cristina I, Arandu - SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda por R\$ 35.000

(Código do anunciante: POWT5OCP | Código na Viva Real: 2491246624)

Terreno de 450m², plano, com vista para a represa Jurumirim e um belo por do sol, localizado em uma região alta do empreendimento. Condomínio fechado (Riviera de Santa Cristina I), onde possui dois clubes com prainha, piscina, restaurantes, salão de jogos e rampa para barcos. Acesso ao terreno por uma curta estrada de terra.

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 35.000, Riviera de Santa Cristina I, Arandu - SP, ou...

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Controle sua privacidade

Adopt

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)

[Editar preferências](#)

Avançar



Alugar Comprar Anunciar v

[Criar conta](#)

Entrar



WM	William Mussi
----	---------------

★ Nenhuma classificação ①

 1 imóvel cadastrado

Destaque

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Arandu / Riviera de Santa Cristina I / Rua Sulça

Venda

R\$ 52.000

Condomínio
R\$ 399

R\$ 450

800 m²

其 Piscina

✓ Condominio fechado

✓ Jordim

Playground

 Salão de festas

[Todas as características](#) ▾

Endereço

Rua Suíça, 900 – Riviera de Santa Cristina I, Arandu – SP

⑥ Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 52.000

(Código do anunciante: TEKJJ5E | Código no Viva Real: 2572007742)

Terreno com 600 M² - Com 2 anos na Associação de Moradores no Riviera de Santa Cristina I - AMPRI

Escriturado sem o contrato da Momentum no Versol

Terreno de Valor comercial Alto,
igual a este são poucos.

Escritura Limpa!

Chama no WhatsApp que dá negócio!

R\$ 105.000,00

Terreno com uma ótima localização bem próximo a água (Represa Jurumirim).

Faz fundo com uma linda fazenda,
de esquina e vizinho apenas do lado direito.

Lote/Terreno para venda ou troca com 578 metros, Riviera I - Arandu - SP

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefoni

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 52.000, Rua Suíça, 000 - Divina, São Cristóvão, RJ.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Após "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

☎ (11) 98068-... Ver telefone

 **WhatsApp**

www.giordanoileilos.com.br | contato@giordanoileilos.com.br | 0800-707-9339



GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

6.6 imóvel: Lote com área de 800m², oferecido por R\$ 65.000,00, ou seja, **R\$ 81,25/m²**.

VivaReal Alugar Comprar Anunciar [Criar conta](#) [Entrar](#)

MV MORACI VASCONCELOS SANT...
Nenhuma classificação
1 imóvel cadastrado

Envie uma mensagem

Nome:
E-mail:
Telefone:
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 65.000, Avenida Avaré, gleba 1 - Riviera de Santa Cristina I, Arandu - SP
☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

[Controle sua privacidade](#) [AdOpt](#)
Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.
[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)

Destaque

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Arandu / Riviera de Santa Cristina I / Avenida Avaré

Venda
R\$ 65.000 = Condomínio não informado IPTU R\$ 69

800 m² Piscina Churrasqueira
Condomínio fechado Academia Espaço gourmet

[Todas as características](#)

Endereço
Avenida Avaré, gleba 1 - Riviera de Santa Cristina I, Arandu - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 800 m² por R\$ 65.000
(Código de anunciante: ZYROF507 | Código no Viva Real: 2552108320)
Terreno medindo 800mts sendo 20mts de frente por 40 mts de fundo



www.giordanoleiloes.com.br | contato@giordanoleiloes.com.br | 0800-707-9339



GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

6.8 imóvel: Lote com área de 868m², oferecido por R\$ 80.000,00, ou seja, **R\$ 92,17/m²**.



Alugar Comprar Anunciar

Criar conta Entrar



14 fotos Mapa

Destaque

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Arandu / **Riviera de Santa Cristina I**

Venda

R\$ 80.000

Condomínio R\$ 410 IPTU R\$ 958

868 m²

Condomínio fechado

Endereço

Riviera de Santa Cristina I, Arandu - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 868 m² por R\$ 80.000

(Código do anunciante: TE4635 | Código no Viva Real: 2657419103)

Terreno à venda, 868 m² - Riviera de Santa Cristina - Arandu/São Paulo.

Terreno disponível para venda em Riviera de Santa Cristina I, localizado em Arandu, no estado de São Paulo. A Riviera I é um lugar que proporciona uma conexão intensa com a natureza devido à sua localização privilegiada nas margens da Represa Jurumirim, que é a maior e mais limpa do Estado de São Paulo. Além disso, a região é caracterizada por suas vastas áreas verdes preservadas.

**ELDORADO IMOBILIÁRIA LTDA**
Creci: 001598-J-SP

★ Nenhuma classificação

5.516 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 80.000, Riviera de Santa Cristina I, Arandu - SP, aus...

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

www.giordanoleiloes.com.br | contato@giordanoleiloes.com.br | 0800-707-9339

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIORDANO BRUNO COAN AMADOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2024 às 10:03, sob o número WDNA24700165332. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000863-19.2020.8.26.0169 e código rv0pdxu.



GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

6.9 imóvel: Lote com área de 500m², oferecido por R\$ 50.000,00, ou seja, **R\$ 100,00/m²**.

VivaReal Alugar Comprar Anunciar [Criar conta](#) [Entrar](#)

7 fotos **Mapa**

Venda / **SP** / **Lotes/Terrenos à venda em Arandu** / **Riviera de Santa Cristina I**

Venda
R\$ 50.000 * **Condomínio** **R\$ 229** **IPU** **R\$ 578**
m² **✓ Cozinha**

Endereço
Riviera de Santa Cristina I, Arandu - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda por R\$ 50.000
(Código do anunciante: 356 | Código no Viva Real: 2751458108)

Terreno 20x25. Linda vista para represa. Ótima Topografia. Quitado. Aceita troca em veículo.
Escriturado

DEAL IMÓVEIS
Cred: 28115-J-SP

★ Nenhuma classificação [?](#)
🏠 1.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 50.000, Arandu - SP, meu contato no VIVA REAL.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

[Controle sua privacidade](#) [Adopt](#)



GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

6.10 imóvel: Lote com área de 1140m², oferecido por R\$ 96.000,00, ou seja, **R\$ 84,21/m².**

WhatsApp (19) 97407-5914 Conversar

LIGUE (19) 98248-3048

Página Inicial > Terreno de Condomínio > Arandu > Riviera de Santa Cristina I > Detalhes do Imóvel

Lote de 1.140m², Riviera Santa Cristina I

Riviera de Santa Cristina I, Arandu, SP - Código 886

The image you are requesting does not exist or is no longer available.

armos a sua experiência nesse site e compreendermos a forma

Online

Venda	R\$ 96.000,00
Código 886	Área 1140

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Qtd. de suítes já inclusa no número de dormitórios.

Facebook Twitter E-Mail WhatsApp Telegram

Terreno de Condomínio - em Arandu, Riviera de Santa Cristina I

Lote de 1.140m², Riviera Santa Cristina I. Localizado a 900m do Clube Solemar, do acesso à Represa do Jurumirim e à 2,9km do late Clube I. Ambos os clubes fazem parte do loteamento e contam com estrutura de lazer como quadras de futebol, tênis e outras modalidades, piscina, banheiros, restaurantes, rampa para barcos e píer para embarque e desembarque com segurança.

**GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

7. VALORAÇÃO**7.1 Média Aritmética**

Abaixo quadro aritmético das amostras mais condizentes encontradas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (M²)	Valor total	Valor/m²
6.1	428	R\$ 35.000,00	R\$ 81,78
6.2	1500	R\$ 170.000,00	R\$ 113,33
6.3	600	R\$ 39.900,00	R\$ 66,50
6.4	450	R\$ 35.000,00	R\$ 77,78
6.5	600	R\$ 52.000,00	R\$ 86,67
6.6	800	R\$ 65.000,00	R\$ 81,25
6.7	1200	R\$ 75.000,00	R\$ 62,50
6.8	868	R\$ 80.000,00	R\$ 92,17
6.9	500	R\$ 50.000,00	R\$ 100,00
6.10	1140	R\$ 96.000,00	R\$ 84,21
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 84,62

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$/M² DAS 10 AMOSTRAS/10

MA = R\$ 84,62/m²

7.2 Média Final

Para chegar a Média Final, com objetivo de tratar as amostras utilizadas, usamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 15%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. Abaixo o quadro com a Média Final:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (M²)	Valor total	Valor/m²
6.1	428	R\$ 35.000,00	R\$ 81,78
6.4	450	R\$ 35.000,00	R\$ 77,78
6.5	600	R\$ 52.000,00	R\$ 86,67
6.6	800	R\$ 65.000,00	R\$ 81,25
6.8	868	R\$ 80.000,00	R\$ 92,17
6.10	1140	R\$ 96.000,00	R\$ 84,21
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 83,97

www.giordanoleiloes.com.br | contato@giordanoleiloes.com.br | 0800-707-9339

**GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINALMF = SOMA DO M² DAS AMOSTRAS/TOTAL RESTANTE**MF= R\$ 83,97/m²****7.3 Adequação Necessária**

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o real valor do mesmo, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.

Sendo assim, levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 10% (dez por cento) de depreciação por conta do “fator oferta”. Portanto, o valor final agregado do metro quadrado do imóvel avaliando resulta em **R\$ 75,57**.

8. CONCLUSÃO – VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações já expostas, conclui-se que o valor de mercado para imóvel em questão é assim especificado:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = M² DA ÁREA X VALOR MÉDIO M²VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 600m² X R\$ 75,57

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 45.342,00

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL: R\$ 45.300,00**(quarenta e cinco mil e trezentos reais)****Limite inferior: R\$ 40.770,00****Limite superior: R\$ 49.830,00**



GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061 | JUCEMG 1219 | JUCEPAR 22/348-L | JUCERJA 284

9. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 18 páginas, todas de um lado só, com a última página assinada.

São Paulo, 01 de novembro de 2024.

GIORDANO
BRUNO COAN
AMADOR:020573
69129

Assinado de forma digital
por GIORDANO BRUNO
COAN
AMADOR:02057369129
Dados: 2024.11.05
10:00:46 -03'00'

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061