

AVALIAÇÃO COMERCIAL

O imóvel de matrícula nº 7.561 do 1º CRI de Cosmópolis/SP, assim descrito: A unidade autônoma residencial, designada por Apartamento nº 33, localizado no 3º (terceiro) pavimento do Bloco 08, do Condomínio Manuel Ferreira de Souza – Bonsucesso 06 com acesso a via pública pela Rua Paulo de Azevedo Filho, nº 573 , Residencial Manuel Ferreira de Souza, nesta Cidade e Comarca de Cosmópolis-SP, com área de uso privativo de 41,840 M²; área de uso comum de divisão proporcional 50,966 m²; área total de 92,806 m²; fração ideal do terreno de 0,0078125%, contendo em seu interior 2 quartos, banheiro social, cozinha com área de serviços e sala, confrontando o apartamento, considerando de quem da porta de entrada olha para fora, pela frente com hall social, escadas de acesso aos demais pavimentos e apartamentos final 04 do andar; pelo lado direito com apartamentos final 01 do andar; pelo lado esquerdo com área comum do condomínio, na direção do Lazer Coberto Tipo 01; e pelos fundos com área comum do condomínio na direção do muro da divisa.



Processo Nº: 1001612-98.2017.8.26.0150 da 1ª Vara Judicial de Cosmópolis/SP
Finalidade: Avaliação Comercial
Objetivo: Valor de Mercado de Compra e Venda
Endereço: Rua Paulo de Azevedo Filho, nº 573, apto 33 do Bloco 08, Condomínio Manuel Ferreira de Souza, Bonsucesso 06, Cosmópolis/SP.
Tipo: Apartamento
Uso: Residencial
Data: 06/04/2026

1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço: Rua Paulo de Azevedo Filho, nº 573 Apto 33 do Bloco 08, Condomínio Manuel Ferreira de Souza, Bonsucesso 06, Cosmópolis/SP.

2- LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de direção: Dupla	Pistas: Única	Traçado: Retilíneo
Perfil: Plano	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Cimentadas

3- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO
Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição de Ocupação
☐ Residencial Multifamiliar	☐ Alto	☐ Alto	☒ Horizontal
☒ Residencial Unifamiliar	☐ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Vertical
☐ Comercial/Serviços	☐ Médio	☐ Médio	
☐ Industrial	☐ Médio/Baixo	☐ Médio/Baixo	
☐ Rural	☒ Baixo	☒ Baixo	Área sujeita a enchente ☐ Sim ☒ Não

Melhoramentos Públicos

☒ Coleta de resíduos sólidos	☒ Energia elétrica	☒ Redes de cabeamento de transmissão de dados
☒ Água Potável	☒ Telefone	☒ Redes de comunicação e televisão
☒ Águas pluviais	☐ Gás canalizado	☒ Esgotamento Sanitário

Infraestrutura Urbana

Transportes coletivos	Equipamentos comunitários	Intensidade de tráfego
☒ Ônibus	☒ Segurança	☐ Alta ☐ Média ☒ Baixa
☐ Lotação	☒ Educação	
☐ Metrô	☒ Saúde	
☐ Trem	☒ Cultura	
☐ Embarcação	☒ Lazer	Nível de escoamento ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim

Principais polos de influência: Cosmópolis é um Município Brasileiro do Estado de São Paulo situado a 115.62 km da Capital e faz parte integrante da Região Metropolitana de Campinas. Sua população estimada é de 74.000 habitantes e a principal atividade econômica da Cidade é voltada para fabricação do refino do açúcar e transporte de cargas. O imóvel avaliando encontra-se a 4 KM do Centro Comercial da Cidade.

Principais vias de acesso: Rua Santo Rizzo

Fonte Google Maps



4- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Tipo: Apartamento área privativa de 41,84 M ²	Estrutura: Concreto e Blocos
Padrão Construtivo: Baixo	Telhado: Barro
Idade Aparente: 15 anos	Revestimento externo: Cimento e látex
	Estado de conservação: Regular

5- UNIDADES AVALIADAS

2 Quartos, Banheiro Social, Cozinha com área de serviço e Sala.

6. ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Não foi possível realizar a verificação do imóvel, pois, no momento da diligência, ele estava fechado.

8. MATRÍCULA DO IMÓVEL

C N M : 1 CNM: 142240.2.0007561-26 - 2 6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
do Sistema de Registro
• MATRÍCULA Eletrônica de FICHA

7.561 **01**

CNS nº 14.224-0

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE COSMÓPOLIS - ESTADO DE SÃO PAULO

Cosmópolis, 04 de novembro de 2014

Mara Regina Dalto Castelo
Oficial,

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial, designada por **APARTAMENTO nº 33**, localizado no 3º (terceiro) pavimento do **BLOCO 08**, do **CONDOMÍNIO MANUEL FERREIRA DE SOUZA - BONSUCESSO 06**, com acesso à via pública pela Rua Paulo de Azevedo Filho, nº 573, Residencial Manuel Ferreira de Souza, nesta cidade e Comarca de Cosmópolis-SP, com área de uso privativo de 41,840m²; área de uso comum de divisão proporcional de 50,966m²; área total de 92,806m²; fração ideal do terreno de 0,0078125%, contendo em seu interior 2 (dois) quartos, banheiro social, cozinha com área de serviço e sala, confrontando o apartamento, considerando de quem da porta de entrada olha para fora, pela frente com hall social, escadas de acesso aos demais pavimentos e apartamentos final 04 do andar, pelo lado direito com apartamentos final 01 do andar, pelo lado esquerdo com área comum do condomínio, na direção do Lazer CoBERTO Tipo 01; e pelos fundos com área comum do condomínio na direção do muro de divisa.

CONTRIBUINTE - 01713195 - Inscrição Municipal

8. PESQUISA JUNTO A PREFEITURA LOCAL

Prefeitura Municipal de Cosmópolis
STM - Sistema de Tributação Municipal

Inscrição Cadastral: 007-089-0250126 até 007-089-0250126 - imprimir
Histórico do Contribuinte: Sim

BOLETIM CADASTRAL

Exercício Fiscal Selecionado: 2027
Situação: Normal

Inscrição Cadastral: 007-089-0250126 / Nro.Contrib.Imóvel: 1886214

Sector 007 Quadra 089 Lote 0250 Inscricao.: 01886214 Id.Anterior :

Proprietários
Nome: VALDIRENE MARENGUE C.P.F./C.N.P.J.: 178.946.608-33 / Principal

Compromissários
Nome: C.P.F./C.N.P.J.: /

Local do Imóvel
Endereço: RUA PAULO DE AZEVEDO FILHO - Nº 573
Complemento: BLOCO 08 - BONSUCESSO 06 - APTº 33 - BLOCO 08 - Bairro: RESIDENCIAL MANUEL FERREIRA DE SOUZA
Cep: 13150-000 Distrito: Loteamento: Lote:
Cidade: Cosmópolis U.F.: SP Quadra: Lote:

Endereço de Entrega
Endereço: RUA PAULO DE AZEVEDO FILHO - Nº 573
Complemento: BLOCO 08 AP 33 BONSUCESSO 06 Bairro: RESIDENCIAL MANUEL FERREIRA DE SOUZA
Distrito: Cidade: COSMOPOLIS Cep: 13150-000 U.F.: SP

Avaliação do Imóvel

Valor Venal do Terreno :	1.012,59	Val. Referência Terreno :	5.062,96
Valor Venal da Construção:	22.443,81	Val. Referência Construção:	26.932,58
Valor Venal do Excesso :	0,00	Val. Referência Excesso :	0,00
Valor Venal do Imóvel :	23.456,40	Valor Referência Imóvel :	31.995,53

* Valores do Lançamento do ano fiscal 2026

Dimensões do Lote
Área do Lote: 58.4300m² Tipo do Lote: Lote Normal Área da Unidade:
Área Ideal : 58.4300m²
Testadas
Logradouro: PAULO DE AZEVEDO FILHO Metragem: 5,00m Principal

7. AVALIAÇÃO

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado, sua situação geo socioeconômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, para a definição de valores.

Tratamento de dados e Identificação do Resultado

O valor obtido foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as “Normas”, devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de tempo:

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de características:

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que tange à situação, grau

de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

8. VALORES DE MERCADO E SUGESTÃO DE VENDA EM LEILÃO

Valor de Mercado: R\$ 116.666,00 (cento e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis reais).

9. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- Na data da avaliação, o imóvel apresentava-se ocupado

10. AMOSTRAS



Apartamento para comprar

Recanto Novo Cosmópolis, Cosmópolis

Rua Santo Rizzo

42 m² 2 1 1

R\$ 120.000

Cond. R\$ 152 • IPTU R\$ 331

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-recanto-novo-cosmopolis-cosmopolis-sp-42m2-id-2722981151/>



Visualizado

Apartamento para comprar

Condomínio Residencial Monte Castelo I, Cosmópolis
Rua Monte Castelo

52 m² 2 1 1

R\$ 100.000

Cond. R\$ 170 • IPTU R\$ 300

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-area-de-servico-conjunto-habitacional-vila-cosmos-cosmopolis-sp-52m2-id-2771775520/>



Apartamento para comprar com 41 m², 2 quartos, 1 banheiro em

Recanto Novo Cosmópolis, Cosmópolis
Rua Alberto Anklan

41 m² 2 1

R\$ 130.000

Cond. R\$ 100 • IPTU R\$ 300

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-recanto-novo-cosmopolis-cosmopolis-sp-41m2-id-2867493756/?source=ranking%2Crp>

MÉDIA ARITIMÉTICA DAS AMOSTRAS: R\$ 116.666,00.

11. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O Laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

12. FOTOS DO IMÓVEL





13- FOTOS DAS ÁREAS EM COMUM DO CONDOMÍNIO





13- RUA DO IMÓVEL




Euclides Maraschi Junior
Leiloeiro Oficial – JUCESP 819