



Proposta – 01/10/2025

Solicitante: Massa Falida Planej Arquitetura e Construção Ltda

Processo nº 001460-52.2011.8.26.0019 - Falência

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinar o valor de mercado

A. Tipo do bem: Terreno sem benfeitorias

B. Descrição Sumária do Bem: Terreno sem benfeitorias, localizado na rua Doutor Ediney Cordenonsi nº 325, Quadra F, Lote 08, bairro Jardim Terramérica III, (CEP. 13.468-874) em Americana/SP.

- Lote de terreno 12,5 de frente e fundos e 25,00m² de ambos os lados totalizando 312,50m², referente ao cadastro municipal nº 27.0089.0110.0000
- Matrícula nº 106.824 do Cartório de Registro de Imóveis - Americana/SP.

DOCUMENTOS DE PROPRIEDADE FORNECIDOS NA CONSULTA: Avaliação presencial, cadastro municipal e matrícula fornecido pela solicitante.

OUTRAS INFORMAÇÕES: Localizado próximo a Faculdade Unisal, Av. Padre Oswaldo Vieira de Andrade, servida de vários comércios locais.

FACHADA:

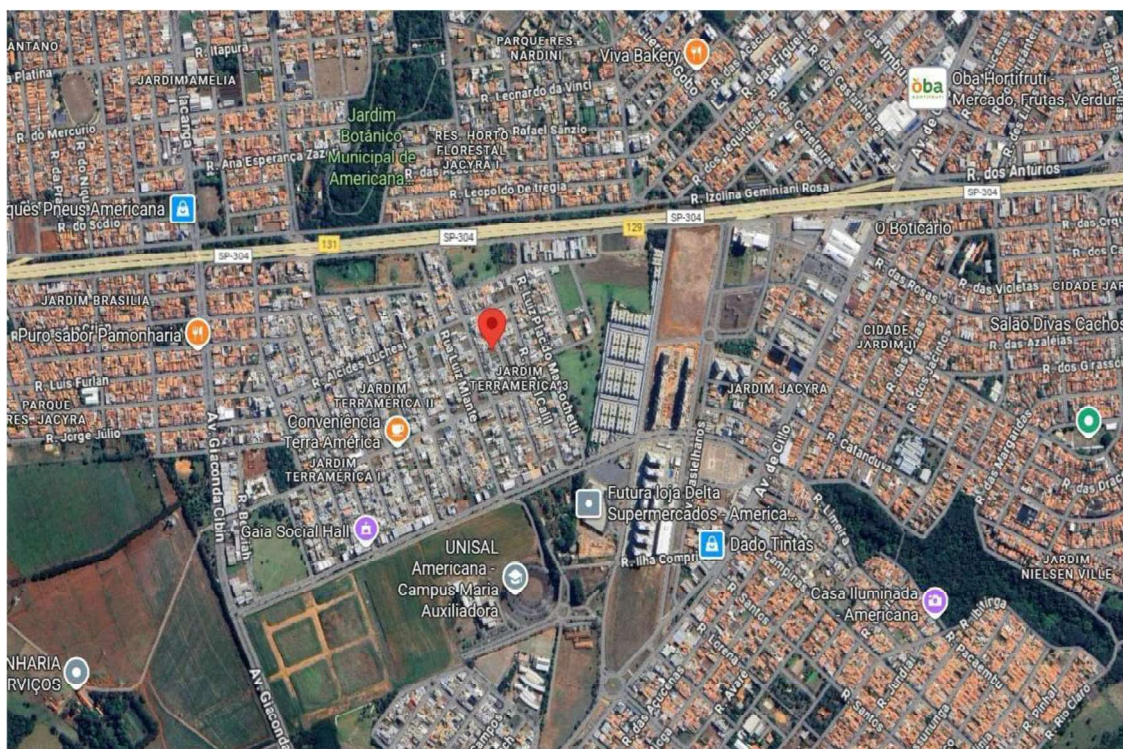


FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO:

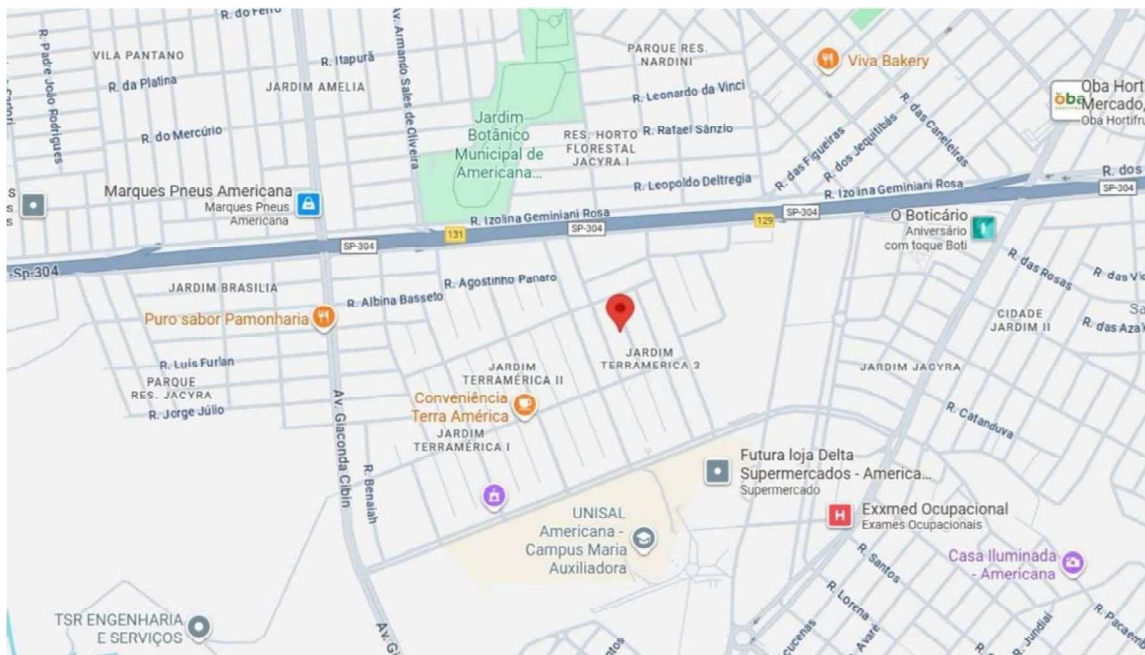




VISTA AÉREA:



MAPA DE LOCALIZAÇÃO:



PESQUISA DE MERCADO- REFERENCIAIS:

Jardim Terramérica III, Americana - SP

313 m²

Fotos Vídeos Mapa



R1- R\$ 400.000,0 Feola Imoveis: (19) 3407-3958 [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-terramerica-iii-bairros-americana-313m2-venda-R\\$400000-id-2796583021/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-terramerica-iii-bairros-americana-313m2-venda-R$400000-id-2796583021/?source=ranking%2Crp)

adilsoncieto@hotmail.com

viva.arquitetura.construcao@gmail.com

Jardim Terramerica III, Americana - SP

300 m²

Fotos

Mapa



R2- R\$ 415.000,00

Imobiliária Contato: (19) 3407.6908

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-terramerica-iii-bairros-americana-300m2-venda-R\\$415000-id-2752518197/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-terramerica-iii-bairros-americana-300m2-venda-R$415000-id-2752518197/?source=ranking%2Crp)

Jardim Terramerica III, Americana - SP

312 m²

Fotos

Mapa



R3- R\$ 395.000,00

Ourama Imóveis: (19) 3013.3193

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-terramerica-iii-bairros-americana-312m2-venda-R\\$395000-id-2830586646/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-terramerica-iii-bairros-americana-312m2-venda-R$395000-id-2830586646/?source=ranking%2Crp)

DADOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor anunciado	Valor de mercado do m ²
R1	313,00	Anúncio	R\$ 400.000,00	R\$ 1.278,00
R2	300,00	Anúncio	R\$ 415.000,00	R\$ 1.383,00
R3	312,00	Anúncio	R\$ 395.000,00	R\$ 1.266,00

R\$ 3.927,00m²

Média Aritmética: (R\$ 1.278,00 + R\$ 1.383,00 + R\$ 1.266,00)/ 3= R\$ 1.309,00 o m²

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 312,50m² x R\$ 1.309,00

Valor médio do imóvel avaliando = R\$ 409.062,50

Para melhor referência faremos um arredondamento nos valores deixando o Valor do Imóvel Avaliando em R\$ 410.000,00

NOTAS- Todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, estão no mesmo loteamento, sendo 3 opções de terreno sem benfeitorias. Possuem características semelhantes, diferenciando apenas a localização no bairro. Torna-se necessário reconsiderar o preço devido ao padrão do imóvel e preço comercializado no mercado, por essa razão determino o preço certo e ajustado desse parecer em **R\$ 410.000,00**, considerando o valor justo perante o mercado imobiliário, tendo seus referenciais e apontamentos feitos por profissionais da área.

CONCLUSÃO- Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de **R\$ 410.00,00 (Quatrocentos e Dez Mil Reais)**.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), portanto:



Variável + 5% = R\$ 430.500,00

Variável - 5% = R\$ 389.500,00

Valor sugerido em **R\$ 410.000,00 (Quatrocentos e Dez Mil Reais)**

INFORMAÇÕES IMPORTANTES:

- a) O imóvel foi verificado in loco.
- b) O método de avaliação é Comparativo que leva em conta a oferta de imóveis semelhantes na mesma região.
- c) Foi fornecida pelo interessado do imóvel, as informações do imóvel pela qual foram extraídos os dados utilizados nesta avaliação;

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Americana, 01 de outubro de 2025.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente
gov.br ADILSON ROBERTO CIETO
Data: 03/10/2025 16:29:15-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Adilson Roberto Cieto
Corretor de Imóveis
CRECI 102093F

Jamiliane Nunes da Silveira
Arquiteta e Urbanista
CAU A91154-2