

INTRODUÇÃO

AVALIADOR: MARCOS VINÍCIUS BARATELA, brasileiro, solteiro, Corretor de Imóveis CRECI nº 228.501-SP, portador da cédula de Identidade RG nº 44.591.177-3-SSP-SP e inscrito no CPF sob o nº 417.295.228-31, residente e domiciliado a Rua Antônio Lombardi, nº 21, Vale do Sol, nesta cidade, município e comarca de Mirandópolis Estado de São Paulo.

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, está em conformidade com disposto no Artigo 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U) de 15/05/1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs. 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U) de 26/06/2006, e 1.066 de 22 de Novembro de 2007 (D.O.U) de 29/11/2007, que dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico e regulamenta a sua forma de elaboração, cujos valores são encontrados através de ofertas, negócios realizados, sugestões obtidas das fontes pesquisadas pelo perito que tem por objetivo, conforme solicitação do juízo de direito da 1º vara judicial da comarca de Mirandópolis, Estado de São Paulo, **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, processo digital 0000465-14.2000.8.26.0356, tendo como exequente Banco do Brasil S/A Sucessor do Banco Nossa Caixa S/A e como Executado Jose Roberto Sebastião e outro** de promover os estudos técnicos e necessários para a avaliação do valor de mercado de um imóvel urbano e suas benfeitorias, localizado na Rua Anália Ferreira do Nascimento, nº 590, Bairro jardim Solerte, objeto da matrícula nº 8.421, na cidade de Lavínia, município e comarca de Mirandópolis, Estado de São Paulo.

DO IMÓVEL

Um terreno urbano localizado à Rua Anália Ferreira do Nascimento, Bairro jardim Solerte, no distrito e município de Lavínia, comarca de Mirandópolis, de formato irregular, constante do lote nº 01 da quadra 05, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente com a Rua Anália Ferreira do Nascimento, mede 1,00 metro até encontrar a concordância com a Rua C, num desenvolvimento de arco de 14,14 metros e raio de 9,00 metros; de um lado e confrontando com a o lote nº 02, mede 21,00 metros, de outro lado e confrontando com a Rua C mede 12,00 metros, nos fundos 10,00 metros confrontando com propriedade de Irmãos Feliciani, perfazendo uma área de 192,59 metros quadrados, matriculado sob o nº 8.421 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Mirandópolis Estado de São Paulo.

SITUAÇÃO E ACESSO

O imóvel, objeto do presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, encontra-se localizado esquina da quadra de fácil acesso com áreas residenciais de porte médio, fluxo mediano de pedestres e veículos, facilidade de estacionamento, na cidade de Lavínia, comarca de Mirandópolis Estado de São Paulo.

POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO

A região onde está localizado o imóvel, objeto do presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, é toda parcelada em lotes, apresenta um bom sistema viário, seu ambiente socioeconômico apresenta um nível médio, de aproveitamento misto, com melhoramentos públicos existentes como: Rede de energia elétrica, água, esgoto, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho, o perito utilizou-se do método comparativo direto de dados de mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características semelhantes à venda na região, em imobiliárias, com corretores imobiliários, levando em consideração o acesso ao imóvel, as benfeitorias existentes. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Pesquisas realizadas pelo perito do valor de mercado, por metro quadrado, para o imóvel, objeto do presente LAUDO DE AVALIAÇÃO.

MARCOS VINICIUS BARATELA, CORRETOR DE IMÓVEIS, CRECI/SP Nº 228.501-F, e portador da cédula de identidade RG nº 44.591.177-3-SSP-SP e inscrito no CPF sob o nº 417.295.228-31, residente e domiciliado na Rua Antônio Lombardi, nº 21, Bairro Vale do Sol, nesta cidade, município e comarca de Mirandópolis Estado de São Paulo. Valor por metro quadrado: **R\$.160,00 (cento e sessenta reais)**.

FRANCISCO PIM FILHO "CORRETOR DE IMOVEIS" CRECI/SP Nº 50.562-F, portador da cédula de identidade RG. nº 7.328.254-SSP-SP CPF sob o nº 802.866.158-00, Rua Dos Estudantes, nº 1468, Bairro Centro, nesta cidade, município e comarca de Mirandópolis Estado de São Paulo. Valor por metro quadrado: **R\$.155,00 (cento e cinquenta e cinco reais)**.

JOÃO TAMBORELI, escriturário, portador da cédula de identidade RG. nº 14.833.827-SSP-SP, CPF sob o nº 074.417.818-50, Rua Padre Cesare Toppino, nº 805, Bairro Centro, na cidade de Lavínia, comarca de Mirandópolis Estado de São Paulo. Valor por metro quadrado: **R\$.140,00 (cento e quarenta reais)**.

RESUMO

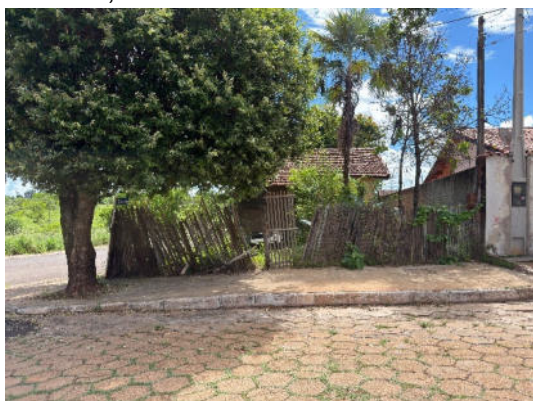
Valor médio por m²: R\$ 152,00(cento e cinquenta e dois reais)

$$Vm = R\$ 152,00 \times 192,59 \text{ m}^2$$

$$Vm = R\$ 29.273,68$$

DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

Um imóvel residencial, localizado na Rua Anália Ferreira do Nascimento, nº 590, Bairro jardim Solerte, no distrito e município de Lavinia, comarca de Mirandópolis, Estado de São Paulo com área construída de 39,39 metros quadrados, com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro.



Classificação da construção, utilizada para fins residenciais, pelo fator idade aparente: 40 anos = 0,28.

Classificação da construção, utilizada para fins residenciais, pelo fator conservação: 0,40.

Valor por metro quadrado, para o tipo de construção de acordo com a revista SINDUSCON SEM DESONERAÇÃO PADRÃO BAIXO R-8 FEVEREIRO/2026

R\$.1.862,72 (Um mil e oitocentos e sessenta e dois reais e setenta e dois centavos).

Valor da Construção: Vc

$$Vc = (R\$.1.862,72 \times 0,28 \times 0,40) \times 39,39$$

$$Vc = R\$.208,62 \times 39,39$$

$$Vc = R\$ 8.217,72$$

- Valor médio do imóvel..... R\$ 29.273,68
- Valor da construção..... R\$ 8.217,72
- **Total..... R\$ 37.491,40**

Obteve-se para o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO o valor médio para o imóvel de **R\$.40.000,00** (Quarenta mil reais).

Segue o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, contendo 04 (quatro) folhas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última datada e assinada.

Mirandópolis, 20 de março de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **MARCOS VINICIUS BARATELA**
Data: 23/03/2026 14:07:59-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MARCOS VINÍCIUS BARATELA
CRECI nº 228.501-SP