TERMO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL URBANO

Votuporanga/SP, 05 de fevereiro de 2.025

Para: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimentos Terra dos Pinhais do Paraná e Noroeste – SICREDI / Planalto da Água PR/SP

Solicitante: Márcia Aparecida Loquette Garcia, CPF: 025.794.188-65.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: "Um terreno medindo dezesseis (16) metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 38,20 metros do lado direito e 39,30 metros do lado esquerdo, correspondente a **615 metros quadrados**, constituído do lote quatro (04), da quadra cinco (5), CADASTRO MUNICIPAL SO 11 15 04 12, situado à rua doutor Otávio Viscardi, lado par, no bairro "Cidade Nova", nesta cidade, distrito, município e comarca de **VOTUPORANGA**, confrontando pela frente com a rua doutor Otávio Viscardi, do lado direito com o lote 5, do lado esquerdo com o lote 3 e nos fundos com o lote 8;imóvel esse distante 31,85 metros da esquina da rua Quatorze".

Encontra-se o referido imóvel cadastrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos Votuporanga/SP, sob a **matrícula n° 7.575.**

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Em visita ao imóvel no dia 01/02/2025 ás 12h em companhia da Sra. Márcia, venho descrever as características e anexar o relatório fotográfico do imóvel avaliando. Terreno bem localizado atrás da avenida Prestes Maia, "zona mista", sol da tarde, com a topografia plana, testada (metragem de frente) que favorece uma construção para fins comerciais. A frente do terreno está fechada com portões, possui uma construção (guarita) não averbada na matrícula.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:
Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, iluminação pública, água e esgoto, energia elétrica, telefone, internet, correio, coleta de lixo e coleta seletiva. Rua de mão única com fluxo sentido centro-bairro.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

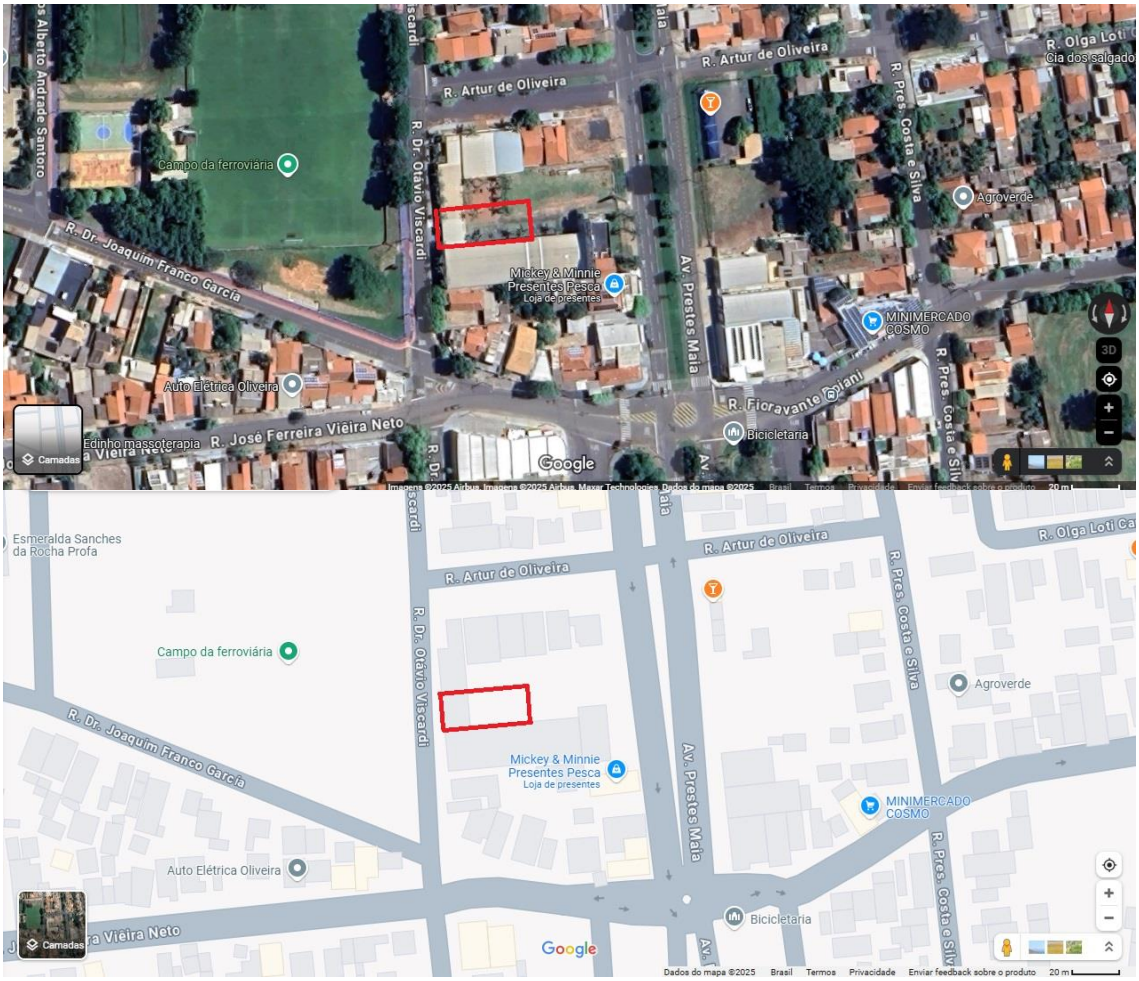
Imóvel bem localizado atrás da avenida e de frente com o campo municipal da ferroviária.

Principais vias de acessos	Avenidas da Saudade e Prestes Maia

Elementos valorizantes nas proximidades:

Mini Mercado;
Igrejas;
Escola;
Posto de Saúde;
Posto de Combustível;
Loja material de construção (Ciafer e Vocical);
Campo da Ferroviária;
Estação Ferroviária;
Fórum;
Farmácia;
Lanchonete, sorveteria e lojas em geral.

CROQUI MAPA: SATÉLITE / LOCALIZAÇÃO



FOTOS: frente do imóvel com guarita e terreno ao fundo





FOTOS: área construída e terreno ao fundo





METODOLOGIA UTILIZADA

Pelo método aplicado, foi levado em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação do valor do imóvel.

NOTA

Todos os imóveis referidos para cálculos comparativos neste termo, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesmas características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisas 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 e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização 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 Termo de Avaliação.

AVALIAÇÃO

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO
ÁREA TOTAL DE 615 m²: R$ 322.519,14
(Trezentos e vinte e dois mil, quinhentos e dezenove reais e quatorze centavos)

Por tratar-se de um Termo de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localizações distintas, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu(s) proprietário(s).

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

Atenciosamente,

THIAGO DIAS PEREIRA DA SILVA:21709158859

Assinado de forma digital por THIAGO DIAS PEREIRA DA SILVA:21709158859
Dados: 2025.02.06 11:33:02 -03'00'

_____

Thiago Dias Pereira da Silva
CORRETOR DE IMÓVEIS / PERITO AVALIADOR
CRECI 2a. REGIÃO n°: 162.378-F
CRECI 2a. REGIÃO n°: 47.595-J

ANEXOS:

- Certidão da matrícula n° 7.575 (1° página);
- Relatório de cadastro imobiliário Prefeitura Municipal.

Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Termo de Avaliação:

Nome: **THIAGO DIAS PEREIRA DA SILVA**

Qualificação: Corretor de Imóveis
CRECI-SP n°: 47.595-J / 162.378-F - 2° Região
Endereço comercial: R Pernambuco, 3760, Patrimônio Novo – Votuporanga/SP
Contatos: (17) 9.9725-7575 / 9.8155-3940
E-mail: tdias@thiagodiascorretor.com.br
Site: **www.thiagodiascorretor.com.br**

Habilidades Profissionais no segmento:

- ✓ Experiência no segmento imobiliário como corretor de imóveis desde 16 de janeiro de 2016 atuando na região de Votuporanga e Catanduva/SP;
- ✓ Perito Avaliador com experiência em avaliação de imóveis desde 2018.

Formação Acadêmica:

- ✓ Técnico em Transações Imobiliárias;
- ✓ Bacharel em Administração de Empresas;
- ✓ Pós-Graduação em Gestão Empresarial.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE VOTUPORANGA - SP
BRUNO JOSÉ BERTI FILHO
OFICIAL

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIDÃO

CNM:126417.2.0007575-87

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - VOTUPORANGA - SP

matrícula	ficha
7.575	nº 1

Votuporanga, 7 de fev de 1980.

MATRICULA Nº 7.575, feita em 7 de fevereiro de 1980, identificando nominalmente o imóvel seguinte: um terreno medindo = dezesseis (16) metros de frente, igual dimensão nos fundos,- por 38,20 metros do lado direito e 39,30 metros do lado esquerdo, correspondentes a 615 metros quadrados, constituido= do lote quatro (4), da quadra cinco (5), CADASTRO MUNICIPAL= n. SO 11 15 04 12, situado à rua Vinte e Sete, lado par, no bairro "Cidade Nova", nesta cidade, distrito, municipio e comarca de VOTUPORANGA, confrontando pela frente com a rua Vinte e Sete, do lado direito com o lote 5, do lado esquerdo = com o lote 3 e nos fundos com o lote 8; imóvel esse distante 31,85 metros da esquina da rua Quatorze.- Proprietários: Deozilo Costa de Campos, RG. 6.189.800, carpinteiro e sua mulher d. Aparecida Sebastiana de Campos, doméstica, filha de Adelino José dos Santos e Aurora Augusta dos Santos, brasileiros, residentes à rua Doze, 194, nesta cidade, CPF. número = 244586358-91.- NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº 35.109, deste Registro. Eu, _____ (Plinio = Marin), Oficial mandei datilografar e subscrevi.-

R. 1-7.575, feito em 7 de fevereiro de 1980, em virtude do = qual os proprietários Deozilo Costa de Campos e sua mulher = d. Aparecida Sebastiana de Campos, acima qualificados, por escritura pública de compra e venda de 26 de agosto de 1976, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca, pelo preço de Cr$10.000,00 (dez mil cruzeiros), TRANSMITIRAM o imóvel supra a: 1) Rubens Assoni, filho de Guerino Assoni e Angelina de Vanine, casado sob o regime da comunhão de bens com d. Aparecida Peres Assoni, residente à rua Ana = Costa Ramos, 87, nesta cidade,- 2) Waldemar Zanon, RG. número 5.559.008, casado sob o regime da comunhão de bens com d. Maria Helena Gustinelli Zanon, residente à rua Sergipe, nº 1306, nesta cidade e a 3) José Garcia, RG. 7.537.116, casado sob o regime da comunhão de bens com d. Edna Mota Garcia, residente à rua Pernambuco, 312, nesta cidade,- todos brasileiros, do comércio, inscritos no CPF, respectivamente sob núme

(Continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Votuporanga - SP

126417 AA 0373142 1124

Rua Mato Grosso, 3.574 - CEP 15505-185 - Votuporanga - SP - Tel. (17) 3426-8383 - E-mail: atendicartoriovotu@terra.com.br

Prefeitura do Município de Votuporanga

Relatorio do Cadastro Imobiliário Urbano

Inscrição: 41115041200000 - SATURNINO GARCIA **Código: 045958**

Localização: 000433-RUA OTAVIO VISCARDI,DR, 0 ***Complemento:***

Bairro: DA ESTACAO - ***CEP:*** 0

Área Terreno: 616,00 ***Testada:*** 16,00 ***Área Edificada:*** ***Isenção:*** NORMAL ***QD*** 04 ***LT*** 1200

Débito bancário: ***Insc.Alternativa:***

Matrícula ***Cód. Imóvel:***

Compromissário

Compromissario:

MARCIA APARECIDA LOQUETTE GARCIA