

AVALIAÇÃO INDIRETA DE IMÓVEL

Imóvel: Rua Leonilda Orsini do Prado, nº 96, Barão Ataliba Nogueira, Itapira/SP

Matrícula: nº 36.997 – Registro de Imóveis de Itapira

1. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente parecer tem como objetivo apresentar o valor estimado de mercado do imóvel acima identificado, para fins de referência patrimonial e eventuais negociações de venda ou alienação judicial.

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- Terreno: 188,10 m²
- Construção: 48,82 m² (residencial)

3. METODOLOGIA UTILIZADA

Foram adotados dois parâmetros principais:

- o Valor venal constante no cadastro municipal (IPTU).
- o Método comparativo indireto, com base em:
 - Pesquisa de valores de terrenos e construções em anúncios imobiliários locais.
 - CUB-SP (Custo Unitário Básico), divulgado pelo SindusCon-SP.
 - Ajustes conforme padrão construtivo e localização.

4. ESTIMATIVA DE VALORES

- Valor de terreno (188,10 m² × R\$ 550/m²): R\$ 103.455,00
- Valor da construção (48,82 m² × R\$ 1.800/m²): R\$ 87.876,00

Valor total estimado do imóvel:

R\$ 191.331,00 (cento e noventa e um mil trezentos e trinta e um reais).

Ressalta-se que a presente avaliação foi elaborada de forma indireta, não substituindo eventual laudo técnico com vistoria presencial.

Itapira/SP, 26 de Agosto de 2025.



Robson Elias Felizardo
Corretor de Imóveis – CRECI nº 30.1006-F

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO



DANILO VENTURA IMÓVEIS - CRECISP 44083-J
End: Rua Regente Feijó n.º 05, Sala 03B, Centro, Itapira/SP, CEP 13970-260
Cel: (19) 992557577 whats
Email: daniloventuraimoveis@gmail.com
Site: www.daniloventuraimoveis.com.br

Hash SHA256 do PDF original 5cd838719577cd959eb2b70e70440f89f3f2cadf330a864402280b160adcbca3
<https://valida.ae/9904fef53032653592bd89f9cb2e9d182c0f5694789563177>



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BIAVATI, em 27/08/2025 às 16:47, sob o número WLRA25701512142. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004975-11.2024.8.26.0320 e código QAT5Escp.

Laudo de Avaliação
DANILO VENTURA IMÓVEIS
CRECISP 44083-J

Dados da Solicitação

Nº Solicitação:	015/2025
Objetivo da avaliação:	VERIFICAR O ATUAL VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Dados do Imóvel

Endereço completo do imóvel:	Rua Leonilda Orsini do Prado nº 96
Bairro:	Barão Ataliba Nogueira
Cidade/Estado:	Itapira/SP
CEP:	13.986-000
Inscrição Municipal:	029.063.021.000
Terreno m²	188,10
Edificada m²:	48,82
Tipo de Imóvel:	Residencial/Urbano
Localização do imóvel:	Regular

Resultado da Avaliação

Valor estimado de mercado para venda imóvel:	R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais)
---	---

Responsável

DANILO VENTURA IMÓVEIS	CRECISP 44083-J
------------------------	-----------------

Local e Data

Itapira/SP	27/08/2025
------------	------------

Esse laudo não reflete regras, apenas pretensões de acordo com o mercado imobiliário de compra e venda de imóveis do município, podendo variar para mais ou para menos. Declaro ainda, que o laudo também não reflete a opinião do(s) proprietário(s) com relação a valores, podendo o(s) mesmo(s) não concordar com o valor de avaliação aqui proposto.

DANILO VENTURA IMÓVEIS
CRECISP 44083-J

DANILO VENTURA IMÓVEIS - CRECISP 44083-J
End: Rua Regente Feijó n.º 05, Sala 03B, Centro, Itapira/SP, CEP 13970-260
Cel: (19) 992557577 whats
Email: daniloventuraimoveis@gmail.com
Site: www.daniloventuraimoveis.com.br



Página de assinaturas



Danilo Ventura
DANILO VENTURA IMÓVEIS
Signatário

HISTÓRICO

- 27 ago 2025

12:15:54

Danilo Ventura criou este documento. (Empresa: DANILO VENTURA IMÓVEIS, Email: daniloventuraimoveis@gmail.com, CPF: 336.568.778-58)
- 27 ago 2025

12:15:55

Danilo Ventura (Empresa: DANILO VENTURA IMÓVEIS, Email: daniloventuraimoveis@gmail.com, CPF: 336.568.778-58) visualizou este documento por meio do IP 187.106.39.136 localizado em Campinas - São Paulo - Brazil
- 27 ago 2025

12:16:00

Danilo Ventura (Empresa: DANILO VENTURA IMÓVEIS, Email: daniloventuraimoveis@gmail.com, CPF: 336.568.778-58) assinou este documento por meio do IP 187.106.39.136 localizado em Campinas - São Paulo - Brazil





Por solicitação das partes interessadas, com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente :

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Objetivo desta avaliação é um Imóvel Residencial localizado na cidade de Itapira, no estado de São Paulo , com código municipal 029.063.021.000 registrado na comarca de Itapira -SP .

2- METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.

3- LOCALIZAÇÃO

Situa-se o Imóvel, um Imóvel Residencial na cidade de Itapira Estado de São Paulo, localizado na Rua : Leonilda Orsini do Prado , 96 Barão Ataliba Nogueira distrito de Itapira -SP.

CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos :

- - via urbana;
- - rede de água tratada;
- - rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- - rede e facilidades telefônicas;
- - iluminação pública;
- - coleta de lixo;
- - entrega postal;



3.1- PERSPECTIVA DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário nessa região são de pouca procura, com perspectiva de comercialização de médio a longo prazo.

4- TERRENO

188,10m2

4.1

ÁREA EDIFICADA

48,82m2

5- VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Assim, considerando as informações para o imóvel avaliando nesse local com dados de mercado é R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) .

Obs: Sem acesso para visitação no imóvel avaliando .

Itapira, 27 de Agosto de 2025

ADRIANO IMÓVEIS – CRECI : 030054-J