

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto desta avaliação é um imóvel urbano constituído por terreno no Parque Shangri-La, Bairro Goiabal, Cidade de Pindamonhangaba, estado de São Paulo.

2 - ZONA E LOGRADOURO

2.1 - Situação e Localização

Situa-se o imóvel residencial na rua 6, lote nro. 09, da quadra 08, Bairro Goiabal, Parque Shangri-La na cidade de Pindamonhangaba. Estado de São Paulo.

2.2 - Situação de Infraestrutura Urbana

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Vias urbanas pavimentadas;
- Rede de água tratada;
- Galeria de águas pluviais;
- Rede coletora de esgotos;
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- Redes e facilidades telefônicas;
- TV a cabo;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo;
- Entrega postal;

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Matrícula nº 14.921, do Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba.

O imóvel avaliando é um terreno com 15m² de frente, 49m² do lado direito, 48,90m² do lado esquerdo e de 15 m² de fundos, totalizando 732,90m².

4 - COMPARATIVO

Segue abaixo alguns anúncios de imóveis próximo ao imóvel avaliado:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-parque-shangrila-2947669632.html>

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-500-m-por-r\\$-90.000-00-parque-2977730537.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-500-m-por-r$-90.000-00-parque-2977730537.html)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-goiabal-parque-shangri-la-2981880740.html>

ANUNCIO	NUMERO	VALOR R\$	METRAGEM	VALOR DO M²
Imovelweb	2947669632	140.000,00	1.126m²	124,33
Imovelweb	2977730537	90.000,00	500m²	180,00
Imovelweb	2981880740	65.000,00	299m²	217,39

5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliado, a situação econômica atual, localização, e visto que não temos acesso ao interior do imóvel, atribuo ao imóvel em questão o seguinte valor:

- Valor Atribuído: **R\$ 127.000,00 (cento e vinte e sete mil reais)**

3. Matrícula:

São Paulo, 19 de janeiro de 2024.

Ana Maria Volpe Barone
CRECI 166.348
CNAI 24.272

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-goiabal-parque-shangri-la-2981880740.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-goiabal-parque-shangri-la-2981880740.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-goiabal-parque-shangri-la-2981880740.html>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO GOMES PIPA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/01/2024 às 10:24, sob o número WSTST24700159600. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008503-97.2016.8.26.0562 e código HXRb36eW.

AVALIAÇÃO IMOBILIARIA

1. Localização:

O imóvel em questão é um terreno localizado na rua 06, lote nro. 09 da quadra 08, Parque Shangri-La, Bairro de Goiabal, Cidade de Pindamonhangaba, Estado de São Paulo.

2. Metragem:

Este terreno tem 15m² de frente, 49m² do lado direito, 48,90 do lado esquerdo e 15m² de fundos, totalizando 732,90m².

3. Matrícula:

Matrícula nro. 14.921 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba, Estado de São Paulo. .

4. O valor de mercado para efeito de comercialização, depois de proceder a inúmeras pesquisas no local (vide abaixo), gira em torno de R\$ 176,00 o m²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-shangrila-bairros-pindamonhangaba-500m2-venda-RS79000-id-2659129901/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-shangrila-bairros-pindamonhangaba-500m2-venda-RS95000-id-2638190356/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-shangrila-bairros-pindamonhangaba-500m2-venda-RS90000-id-2551050582/>

550

Valendo-se portanto das práticas usuais no tocante a localização e metragem, avalio o imóvel em R\$ 129.000,00 (cento e vinte e nove mil reais).

Santos, 19 de janeiro de 2024.

SS Quiqueto

Silvia Scarpelli Quiqueto

CPF 552.742.428-04

Creci 103324

Avaliação Imobiliária : R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três reais)

Eu , Rafael Sobrado Martinez , corretor de imóveis , devidamente inscrito no CRECI n.º 119.238 SP, venho por meio deste, informar a quem possa interessar , que o terreno sito à rua 06, lote nro. 09 da quadra 08, no parque Shangri-la, Bairro Goiabal, na cidade de Pindamonhangaba, São Paulo/SP está sendo avaliado no valor acima. O imóvel está caracterizado na matrícula n.º 14.921 registrada no Cartorio de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba. .

DESCRIÇÃO DO BEM - Terreno com metragem de total de 732,90m², sendo 15m² de frente e fundos e 49m² lateral direita e esquerda.

Segue abaixo alguns anúncios publicitários:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-a-venda-parque-shangrila-pindamonhangaba-sp-2962803693.html>

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-500-m-por-r\\$-90.000-00-parque-2977730537.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-500-m-por-r$-90.000-00-parque-2977730537.html)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-a-venda-parque-shangrila-pindamonhangaba-sp-2962803365.html>

Vale ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média, praticado no mercado da região onde o imóvel está localizado , e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

19 de janeiro de 2024.

