

**‘EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA  
COMARCA DE CAPÃO BONITO - SP**

Autos 0000650-66.2023.8.26.0123

Flori Cordeiro de Miranda

Loteamentos Suzuki Ltda

**GIRLENE CAROLINA DE OLIVEIRA**, engenheira civil devidamente registrada sob nº. 5070961627 no CREA-SP, após ter procedido aos estudos necessários e a vistoria “in loco”, vem respeitosamente, apresentar o resultado dos trabalhos mediante a avaliação mercadológica.

## **I. OBJETIVO**

Constitui objeto do presente trabalho a avaliação mercadológica do imóvel localizado na Rua Austrália S/N, Parque das Nações, Capão Bonito – SP, CEP 18.300-900.

## **II. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA ADOTADA**

A fundamentação científica adotada para esta avaliação, são aquelas emanadas pelas Normas Técnicas Brasileiras NBR 14653 (Diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis).

## **III. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

A visita foi realizada no dia 05 de outubro de 2024, constatação do Imóvel, ilustrações e relatório fotográfico.

## **IV. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O Imóvel Avaliando trata-se de um Terreno (lote), sem benfeitorias, Lote 24, Quadra M, com uma área total de 250,00 metros

quadrados, possuindo 10 metros de frente e 25 metros de ambos os lados, de topografia plana.

Pela frente confrontando-se com a Rua Austrália, mede 12,00 metros, pelos fundos confrontando-se com os lotes 09 e 10 mede 12,00 metros, pelo lado direito de quem da rua olha mede 25,00 metros confrontando-se com o Lote 25, pelo lado esquerdo de quem da rua olha mede 25,00 metros confrontando-se com o Lote 23, assim perfazendo a dita área total;

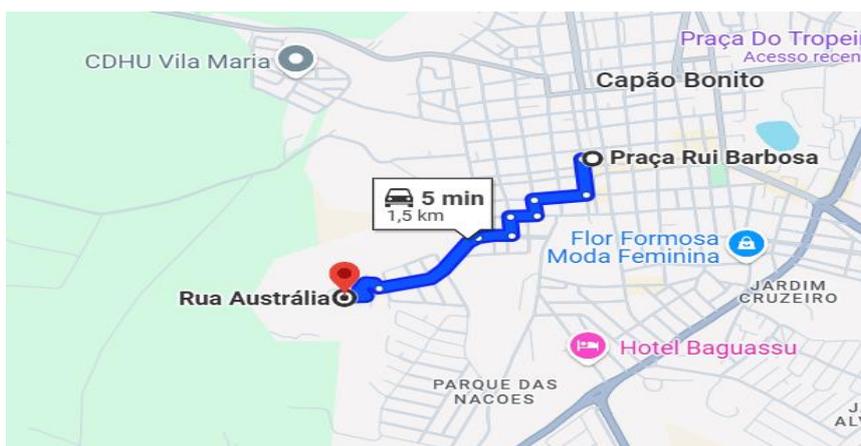
Topografia plana acima do nível do logradouro;

Solo superficial seco;

Situado em via sem pavimentação, não possuindo todos os melhoramentos públicos.

Região geoeconômica de padrão residencial predominância imóveis residenciais de padrão baixo e médio.

## V. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

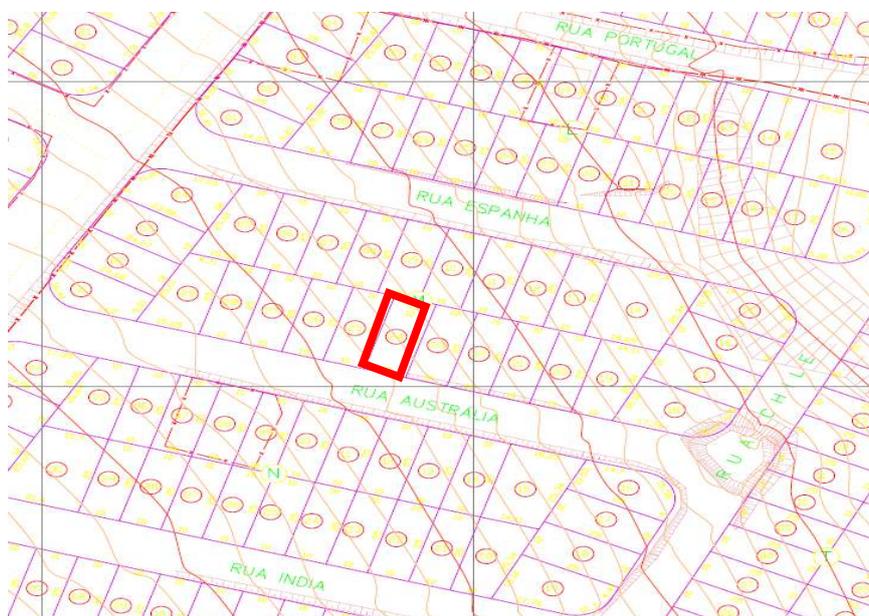


Rua Austrália, S/nº, Parque das Nações, Capão Bonito – SP

## VI. CROQUI



Croqui de situação (imagem 2024 via software Google Earth).



Planta Loteamento

## VII. REGISTROS FOTOGRÁFICOS

(Vista frente)



(Vista da rua coberta por vegetação)



(Vista frente)



Imagem 2024 via software Google Earth



## **VIII. ANÁLISE DO MERCADO**

Visando a obtenção do valor de mercado, foram efetuadas pesquisas de imóveis em oferta e comercializados nas proximidades do imóvel avaliando, com as mesmas características, de tal modo que a comparação seja possibilitada; coletados elementos amostrais, representados por imóveis localizadas no mesmo bairro que o imóvel avaliando, e nas suas adjacências, que detêm das mesmas características.

## **IX. PESQUISAS DE MERCADO**

Em atendimento as NBR 14653-2 da ABNT, os Elementos utilizados (Elementos Amostrais) para compor o valor de Mercado do Imóvel objeto desta avaliação são provenientes de cuidadosa pesquisa de dados elaborada entre os dias 05 de outubro de 2.024 e 13 de outubro de 2.024, consultando Corretores de Imóveis, Imobiliárias, proprietários de imóveis do município sede do imóvel em avaliação.

Foram definidos filtros de pesquisa para: Imóveis dentro da mesma Região Geoeconômica, Parque das Nações tendo como parâmetro Imóveis dentro do mais próximo perfil para a Avaliação, respeitando ainda o tamanho, características e condições de mercado.

Elemento	LINK SITE	ÁREA TOTAL M <sup>2</sup>	RAZÃO SOCIAL	ENDEREÇO	CONTATO	Valor Venda	VALOR M <sup>2</sup>
1	<a href="http://imobiliariacaciacarro.com.br">Terreno no Jardim Alvorada em Capão Bonito - Jardim Alvorada (imobiliariacaciacarro.com.br)</a>	166	CACIACARRO	R: Silva Jardim, Nº 773 Centro - Capão Bonito	(15) 99732 5626	R\$ 65.000,00	R\$ 391,57
2	<a href="http://almircorretoraimoveis.com.br/lista.php?ordem=Venda&amp;Did_tipo_imovel=Terreno&amp;cidade2=Capão+Bonito&amp;bairro3=Jardim+Europa&amp;codigo=&amp;valor_minimo=&amp;valor_maximo=&amp;area_minima=&amp;area_maxima=">almircorretoraimoveis.com.br/lista.php?ordem=Venda&amp;Did_tipo_imovel=Terreno&amp;cidade2=Capão+Bonito&amp;bairro3=Jardim+Europa&amp;codigo=&amp;valor_minimo=&amp;valor_maximo=&amp;area_minima=&amp;area_maxima=</a>	250	Almir Rogério Corretor de Imóveis		(15) 99748-1019	R\$ 60.000,00	R\$ 240,00
3	<a href="http://imobiliariacaciacarro.com.br">Terreno no Parque das Nações em Capão Bonito - Parque das Nações (imobiliariacaciacarro.com.br)</a>	333	CACIACARRO	R: Silva Jardim, Nº 773 Centro - Capão Bonito	(15) 99732 5626	R\$ 75.000,00	R\$ 225,23
4	<a href="http://bemmorarimoveis.com.br">João Matarazzo Sobrinho Corretor de Imóveis CRECI: 43112F - Compre Terrenos 315m<sup>2</sup> AT em Capão Bonito por R\$ 70.000,00 - bemmorarimoveis.com.br</a>	315	BEM MORAR IMÓVEIS	R. Quintino Bocaiuva,138	(15)99711-9894	R\$ 70.000,00	R\$ 222,22
						<b>Valor médio m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 269,75</b>
						Limite Superior (+30%)	R\$ 350,67
						Limite Inferior (-30%)	R\$ 188,82

## X- AVALIAÇÃO E VALOR DO MERCADO

A pesquisa retornou valores de ofertas de mercado atualmente vigentes na mesma região geoeconômica do Imóvel em Avaliação, que denominamos de Elementos Amostrais.

Conforme determina a NBR nº 14.653/2 da ABNT, para proceder com a adequada Homogeneização dos Elementos Comparativos identificados na pesquisa de dados de mercado, o Quadro de Resumo acima apresenta e individualiza estes elementos listados de (1 a 4), que serão devidamente homogeneizadas através dos métodos apropriados.

Nenhum dos Elementos utilizados encontram-se fora do Limite Superior +30% e Limite Inferior -30%, possuindo, portanto, os valores por metro quadrado dentro dos limites obtidos pela média saneada.

Diante dos Valores obtidos dentre a média dos Elementos temos que o valor do metro quadrado do Terreno para Região Geoeconômica do Imóvel Avaliando é de **R\$ 269,65 (Duzentos e Sessenta e Nove reais e Sessenta e Cinco centavos)**.

**Das benfeitorias:** Não Possui

## XI. CONCLUSÃO TÉCNICA

A avaliação vem através do presente apurar valor de mercado do imóvel situado à Rua Australia, S/N, Parque das Nações, Capão Bonito – SP.

O trabalho baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-2, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia.

O desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios compreendeu a vistoria “in loco” para constatação da característica da

área avaliada, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária da região de interesse e elaboração da avaliação.

Portanto, o valor de mercado para o imóvel, em números redondos, perfaz o total de **R\$ 67.000,00** (Sessenta e Sete Mil Reais), para Outubro/2024, nesta praça de Capão Bonito/SP, visto que o entendimento das normas para arredondamento não ultrapasse o percentual de +1,00% ou -1,00%.

## **XII. ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a tratar, agradece a confiança depositada em poder contribuir para o deslinde do feito, encerra-se a presente avaliação, composta por 10 páginas, permanecendo à disposição de Vossa Excelência e das partes para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Capão Bonito (SP), 14 de outubro de 2024.

**GIRLENE C. DE OLIVEIRA**  
Eng. Civil – Perita Judicial