

DAVID PEREIRA DE FREITAS AZEVEDO
CORRETOR DE IMÓVEIS

Avaliador Imobiliário, Perito Judicial Imobiliário Documentista Imobiliário CRECI 2a. REGIÃO 193.520-F CNAI 43.747-F

Rua, Arthur Marques dos Santos, nº122 balneário Maracanã, Praia Grande – São Paulo CEP-11705-370

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada Maria Cristina Alves Cipollo, brasileira, viúva, motorista, inscrita no CPF/MF no 065.334.138-56 cédula de identidade RG: 17.603.820-6 SSP/SP, residente e domiciliada a rua, Dique do Caxeta 621 Joquey São Vicente SP que, na data de hoje 27/02/2025, comparecemos no IMÓVEL: O LOTE DE TERRENO sob nº 02 da quadra 15, do loteamento denominado Jardim São Francisco, no perímetro urbano deste município e comarca de Cubatão, SP medindo 11 metros de frente e igual medida nos fundos, por 30 metros de lados, perfazendo 330,00 m2 totais, e confronta na frente com a rua Belarmino do Amaral, igual matragem nos fundos onde divide com o lote 16; dividindo de um lado com o lote 3 e de outro com o lote 1, todos de mesma quadra; situado do lado par, e mais ou menos 31,20 metros de esquina a rua Santos; cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob com 01.07.0053.0048-000 contribuinte.

CONTRIBUINTE: 01.07.0053.0048-000

Para avaliação mercadológica de venda e compra.

Amostras para comparativo de venda e compra:

https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/terrenos/terreno-a-venda-368-m-por-r-1-289-000-00-centro-cubatao-sp-1292823326?utm_medium=shared_link&utm_source=direct

<https://imobiliariaalmeida.com.br/1569-terreno-comercial-em-cubatao-bairro-jardim-sao-francisco.html>

<https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-cubatao-603-m/TE0027-DTH?from=sale>

<https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-cubatao-600-m/TE0001-NRAD?from=sale>

<https://lscassianoimoveis.com.br/2329-terreno-comercial-em-cubatao-bairro-jardim-sao-francisco.html>

<https://www.vivareal.com.br/venda/sp/cubatao/bairros/jardim-sao-francisco/lote-terreno-residencial/?transacao=venda&onde=S%C3%A3o%20Paulo,Cubat%C3%A3o,Bairros,Jardim%20S%C3%A3o%20Francisco,,neighborhood,BR%3ESao%20Paulo%3ENULL%3ECubat%C3%A3o%3EBairros%3EJardim%20Sao%20Francisco,-23.881757,-46.41408,&tipos=lote-terreno-residencial&pagina=1>

Todos os valores somados de venda de todas as amostras:

Valor total de todos os imóveis de amostra R\$6.029.000,00 (seis milhões e vinte nove mil reais).

Metragem total somadas de todas as amostras em M2:

Metragem em área (M2) total 2.586,40 m2

Valor médio do M2 da região em um raio de 1.000 (hum mil) metros de distância:

M2 local R\$2.331,77 (dois mil trezentos e trinta e um reais e setenta e sete centavos) com variação 10% para mais ou para menos, mediante as distâncias do Comércio, preservação do imóvel (manutenção), bairros de localização, distância do centro do bairro, de cada amostra, em um raio de 1.000 (hum mil) metros de distância do imóvel de avaliação.

Valor do imóvel em questão para avaliação com terreno medindo frente 10 X 30 fundos total 330 m² com avaliação no valor de R\$770.000,00 (setecentos e setenta mil reais).

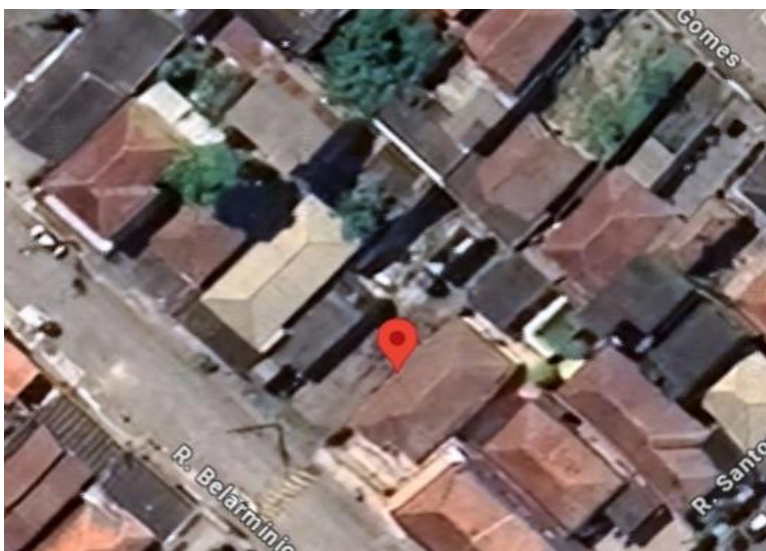
Área total do imóvel 330 M2, sendo avaliado seu valor mercadológico por encontrar-se próximo do centro da cidade, em em seu entorno casas e comércios médio e alto padrão, seu valor mercadológico de venda atual R\$770.000,00 (setecentos e setenta mil reais) tendo uma variação em margem de porcentagem para mais ou para menos em 10% sobre o valor da região.

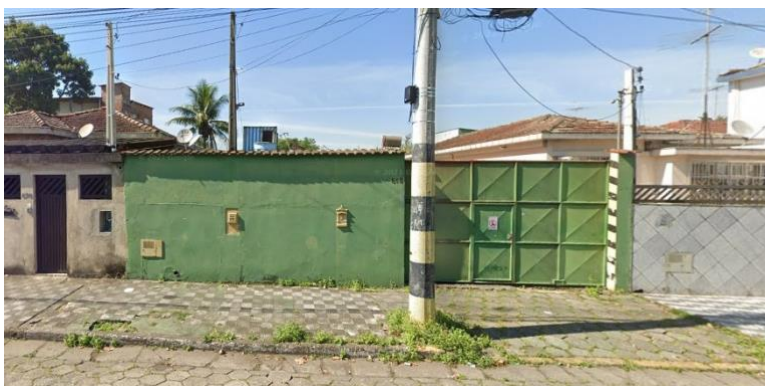
A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado gira atualmente em torno de R\$770.000,00 (setecentos e setenta mil reais), para pagamento à vista.

Descrição do imóvel: MATRÍCULA N°4.825, LANÇAMENTO: CONTRIBUINTE: 01.07.0053.0048-000, com sua área em IMÓVEL: LOTE DE TERRENO sob n° 02 da quadra 15, do loteamento denominado Jardim São Francisco, no perímetro urbano deste município e comarca de Cubatão, SP medindo 11 metros de frente e igual medida nos fundos, por 30 metros de lados, perfazendo 330,00 m² totais, e confronta na frente com a rua Belarmino do Amaral, igual matreagem nos fundas onde divide com o lote 16; dividindo de um lado com o lote 3 e de outro com o late 1, todos de mesma quadra; situado do lado par, e mais ou menos 31,20 metros de esquina a rua Santos; cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob com 01.07.0053.0048-000 contribuinte.

Localização:

<https://maps.app.goo.gl/U15CW4ij1xPnhhpK7>





E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, David P. F. Azevedo, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob n °193.520-F, CNAI 43.747-F assinou e certificou este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Praia Grande, 27 de fevereiro de 2025.

.....
Assinatura
DAVID P. F. AZEVEDO CRECI 193.520-F / PERITO JUDICIAL IMOBILIÁRIO
CNAI 43.747-F

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

Pelo presente documento, emitimos parecer sobre o valor de comercialização do seguinte bem imóvel, a pedido da interessada Maria Cristina Alves Cipollo, brasileira, viúva, motorista, inscrita no CPF/MF nº 065.334.138-56 e portadora da cédula de identidade RG: 17.603.820-6 SSP/SP, residente e domiciliada na Rua Dique do Caxeta, 621, Jockey, São Vicente, SP.

IMÓVEL AVALIADO: O imóvel em questão trata-se de um lote de terreno localizado no Jardim São Francisco, no perímetro urbano de Cubatão, SP. O terreno possui 11 metros de frente e igual metragem nos fundos, com 30 metros de profundidade, totalizando uma área de 330,00 m². Ele confronta na frente com a Rua Belarmino do Amaral, aos fundos com o lote 16, lateralmente com os lotes 1 e 3 da mesma quadra.

O imóvel está devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob o contribuinte nº 01.07.0053.0048-000.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO: Para determinação do valor mercadológico, foram utilizadas amostras de terrenos em localização similar dentro do raio de 1.200 metros do imóvel avaliado, considerando variação de 10% para mais ou para menos em função de fatores como proximidade ao comércio, condição de preservação e padrão das construções vizinhas.

Amostras de referência:

- https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/terrenos/terreno-a-venda-368-m-por-r-1-289-000-00-centro-cubatao-sp-1292823326?utm_medium=shared_link&utm_source=direct
- <https://imobiliariaalmeida.com.br/1569-terreno-comercial-em-cubatao-bairro-jardim-sao-francisco.html>

- <https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-cubatao-603-m/TE0027-DTH?from=sale>
- <https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-cubatao-600-m/TE0001-NRAD?from=sale>
- <https://lscassianoimoveis.com.br/2329-terreno-comercial-em-cubatao-bairro-jardim-sao-francisco.html>
- https://www.vivareal.com.br/venda/sp/cubatao/bairros/jardim-sao-francisco/lote-terreno_residencial/

O levantamento indicou que o valor médio do metro quadrado na região é de R\$2.280,00

VALOR DE AVALIAÇÃO: Diante das amostras de referência e considerando a metragem do imóvel, bem como sua localização e proximidade a comércios e residências de padrão médio a alto, atribuiu-se ao terreno um valor mercadológico de ****R\$752.400,00** (setecentos e cinquenta e dois mil e quatrocentos reais) ****** para pagamento à vista.

A conclusão do presente parecer se baseia na análise comparativa de mercado, utilizando metodologia reconhecida na avaliação imobiliária.

Assino o presente laudo para que produza seus legais e jurídicos efeitos.

Local e Data: Praia Grande, 20 de fevereiro de 2025.

Assinatura:

.....

Eduardo Lopes Carvalho Júnior

Engenheiro Civil MG-10.9349-34 SSP/MG

Carteira Profissional CREA MG 822012/D

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

Pelo presente documento, emitimos parecer sobre o valor de comercialização do seguinte bem imóvel, a pedido da interessada Maria Cristina Alves Cipollo, brasileira, viúva, motorista, inscrita no CPF/MF nº 065.334.138-56 e portadora da cédula de identidade RG: 17.603.820-6 SSP/SP, residente e domiciliada na Rua Dique do Caxeta, 621, Jockey, São Vicente, SP.

IMÓVEL AVALIADO: O imóvel em questão trata-se de um lote de terreno localizado no Jardim São Francisco, no perímetro urbano de Cubatão, SP. O terreno possui 11 metros de frente e igual metragem nos fundos, com 30 metros de profundidade, totalizando uma área de 330,00 m². Ele confronta na frente com a Rua Belarmino do Amaral, aos fundos com o lote 16, lateralmente com os lotes 1 e 3 da mesma quadra.

O imóvel está devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob o contribuinte nº 01.07.0053.0048-000.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO: Para determinação do valor mercadológico, foram utilizadas amostras de terrenos em localização similar dentro do raio de 1.500 metros do imóvel avaliado, considerando variação de 12% para mais ou para menos em função de fatores como proximidade ao comércio, condição de preservação e padrão das construções vizinhas.

Amostras de referência:

<https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-cubatao-603-m/TE0027-DTH?from=sale>

<https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-cubatao-600-m/TE0001-NRAD?from=sale>

https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/terrenos/terreno-a-venda-368-m-por-r-1-289-000-00-centro-cubatao-sp-1292823326?utm_medium=shared_link&utm_source=direct

<https://imobiliariaalmeida.com.br/1569-terreno-comercial-em-cubatao-bairro-jardim-sao-francisco.html>

<https://lscassianoimoveis.com.br/2329-terreno-comercial-em-cubatao-bairro-jardim-sao-francisco.html>

<https://www.vivareal.com.br/venda/sp/cubatao/bairros/jardim-sao-francisco/lote-terreno-residencial/?transacao=venda&onde=S%C3%A3o%20Paulo,Cubat%C3%A3o,Bairros,Jardim%20S%C3%A3o%20Francisco,,,neighborhood,BR%3ESao%20Paulo%3ENULL%3ECubat%3EBarrios%3EJardim%20Sao%20Francisco,-23.881757,-46.41408,&tipos=lote-terreno-residencial&pagina=1>

O levantamento indicou que o valor médio do metro quadrado na região é de R\$2.393,93

VALOR DE AVALIAÇÃO: Diante das amostras de referência e considerando a metragem do imóvel, bem como sua localização e proximidade a comércios e residências de padrão médio a alto, atribuiu-se ao terreno um valor mercadológico de **R\$790.000,00 (setecentos e noventa mil reais)** para pagamento à vista.

A conclusão do presente parecer se baseia na análise comparativa de mercado, utilizando metodologia reconhecida na avaliação imobiliária.

Assino o presente laudo para que produza seus legais e jurídicos efeitos.

Local e Data: Praia Grande, 25 de fevereiro de 2025.

Assinatura:

.....

Silas Alberto Teixeira Junior

CRECI: 89497-F / CNAI 07.826-F

R. Monte Castelo, 272 - Aviação, Praia Grande - SP, 11702-720

