

Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 0001600-60.2023.8.26.0322

SOLICITANTE: Heitor de Paula e Silva Moreno
(OAB 333431/SP)

DATA: 27 maio de 2025

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 49.635 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 339,05 m² de área total.

Descrição do Bem: Um terreno, designado como lote nº 10 (dez) da quadra “AS” do loteamento denominado “Eco Park Cantoni”, com área total de 339,05 m², situado à Avenida José Martins Rodrigues no município de Guaíçara, comarca de Lins -SP.

3 – Características da Região

Guaíçara oferece uma infraestrutura de serviços básicos eficiente, com boas escolas, unidades de saúde e um comércio local que supre as necessidades dos moradores. A segurança pública, comparativamente a centros urbanos maiores, é um diferencial, contribuindo para o bem-estar e a tranquilidade da população.

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 JF

MATRICULA: 49.635 **FICHA:** 01

Lins, 30 de maio de 2018

Oficial

MUNICÍPIO : Guaiçara

LOCALIZAÇÃO: Avenida José Martinez Rodrigues

CADASTRO MUNICIPAL : . . .

Imóvel: Um terreno, designado como lote nº 10 (dez) da quadra "AS" (á-esse) do loteamento denominado "Eco Park Cantoni", localizado à Avenida José Martinez Rodrigues, no Município de Guaiçara, Comarca de Lins-SP, com as seguintes medidas e confrontações: na frente mede 11,00 metros confrontando com Avenida José Martinez Rodrigues, quem desta via olha para o imóvel, do lado direito mede 33,00 metros confrontando com os lotes nºs 07, 08 e 09, do lado esquerdo mede 33,00 metros confrontando com o lote nº 11, e nos fundos mede 11,00 metros confrontando com a Área Verde, perfazendo uma área de 339,05 m².

Proprietário: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ECO PARK CANTONI LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 27.654.307/0001-09, com sede na Rua Oswaldo Cruz nº 142, aptº 03, Centro, Guaiçara-SP.

Registro anterior: R10/M-44.141, Livro 2-ID, data: 26/10/2017.

O Escrevente, (Marco Antonio Machado)

Av.1/M-49.635 - Restrição Urbanística - Sobre os lotes integrantes do loteamento incide a seguinte restrição: os lotes de nºs 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "A" (á), 01 (um) à 19 (dezenove) da quadra "B" (bê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "C" (cê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "D" (dê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "E" (é), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "F" (fe), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "G" (gê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "H" (hê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "I" (iê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "J" (jê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "K" (kê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "L" (lê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "M" (mê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "N" (nê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "O" (ô), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "P" (pê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "Q" (quê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "R" (rê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "S" (sê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "T" (tê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "U" (uê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "V" (vê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "W" (wê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "X" (xê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "Y" (yê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "Z" (zê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AA" (á-á), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AB" (á-bê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AC" (á-cê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AD" (á-dê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AE" (á-ê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AF" (á-fê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AG" (á-gê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AH" (á-hê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AI" (á-iê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AJ" (á-jê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AK" (á-kê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AL" (á-lê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AM" (á-mê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AN" (á-nê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AO" (á-ô), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AP" (á-pê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AQ" (á-quê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AR" (á-rê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AS" (á-esse) são de uso exclusivamente comercial e os demais de uso residencial. Lins, 30 de Maio de 2018. O Escrevente (Marco Antonio Machado)

Av.2/M-49.635 (protocolo nº 165.419 de 30/03/2021) - Sequestro - Por Mandado de Busca e Apreensão nº 700009544461, expedido pelo Dr. Ricardo Rachid de Oliveira, MMº Juiz de Direito da 14ª Vara Federal

5 – Valor de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/lotas-no-eco-park-cantoni-em-guaicara-regiao-de-lins-1301074612	R\$ 640,00
	https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/lotes-5x25-1406192163?rec=l&lis=listing_web%7C1100%7Ccollab_filtering%7C0	R\$ 240,00

6 – Precificação do Imóvel

Dados de Mercado	
Média do Valor de m ² do mercado:	R\$ 440,00
Média do mercado:	R\$ 90.000,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 150.000,00

Valor de Avaliação Final
R\$ 150.000,00
(Cento e Cinquenta Mil Reais)

São Paulo, 27 de maio de 2025


 Gabriella Cecília Hidalgo D'Urso Guimarães Silva
 CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que se trata de um **terreno** identificado como **lote nº 10** da **quadra "AS"**, integrante do loteamento **"Eco Park Cantoni"**. A propriedade possui uma **área total de 339,05 m²** e está localizada na **Avenida José Martins Rodrigues**, no município de **Guaíçara**, pertencente à **comarca de Lins - SP**. Está avaliado em R\$ 140.000,00 (Cento e Quarenta Mil Reais).

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor consiste aproximadamente em R\$ 4.12,00 o m²/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 49.635 de matrícula junto CRI de Lins/SP

https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/lotes-no-eco-park-cantoni-em-guaicara-regiao-de-lins-1301074612?lis=listing_1100

27 de maio de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 145.000,00 (Cento e Quarenta e Cinco Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que o imóvel em questão corresponde ao **lote nº 10**, situado na **quadra "AS"** do loteamento **"Eco Park Cantoni"**. Sua **área** é de **339,05 m²**, e sua localização é na **Avenida José Martins Rodrigues**, na cidade de **Guaíçara**, comarca de **Lins – SP**. Devidamente cadastrado na matrícula nº 49.635 junto ao CRI de Lins/SP – Está avaliado em R\$ 145.000,00 (Cento e Quarenta e Cinco Mil Reais).

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 430,00 (Quatrocentos e Trinta Mil Reais) /m2.

Vale ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-200mt-quitado-1403771312?lis=listing_1100

<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/lotes-no-eco-park-cantoni-em-guaicara-regiao-de-lins-1301074612>



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F