

Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 0019752-41.2022.8.26.0016

SOLICITANTE: *Leandro Augusto Padilha*
(OAB 451627/SP)

DATA: 01 de dezembro 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 34.390 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 512 m² de área total.

Descrição do Bem: Um terreno situado na cidade de Salto Grande, desta comarca de Ourinhos, constituído do lote quatro (4) de quadra dezessete (17), do loteamento VILA SALTO GRANDE, distante 16,00 metros da esquina da rua M, assim descrito e confrontado: com frente para a rua Dr. MARIO PERNAMBUCO mede dezesseis (16) metros; do lado direito para quem se coloca de costas para o terreno divide com o lote cinco (5) e mede trinta e dois (32) metros; do lado esquerdo dividindo com o lote três (3) e mede trinta e dois (32) metros e aos fundos dividindo com parte do lote dois (2) a mede dezesseis (16) metros, encerrando a área total de 512,00 metros quadrados.

3 – Características da Região

Um dos **principais atrativos** de Salto Grande é sua vocação para o agronegócio. A fertilidade do solo e o clima favorável proporcionam um ambiente ideal para o cultivo de diversas lavouras, como a cana-de-açúcar, o milho e a soja, além de atividades pecuárias. Essa forte base agrícola não só garante o sustento de grande parte da população local, como também impulsiona a economia regional, gerando empregos e oportunidades.

Além disso, a cidade se destaca pela sua **qualidade de vida**. Salto Grande oferece um ambiente mais tranquilo e seguro em comparação aos grandes centros urbanos, com um ritmo de vida mais calmo e menor índice de criminalidade. Isso se traduz em um bem-estar maior para seus moradores, que podem desfrutar de um contato mais próximo com a natureza e de uma comunidade mais unida.

4 – Documentos do Bem

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BLLV3-XHK5R-DUY7S-FUVGX

| | | |
|---|--------------------|--|
| MATRÍCULA 34390 23/JUNHO/1.997 | FOLHA 01 | |
|---|--------------------|--|

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N. 2 — REGISTRO GERAL

DISTRITO SALTO GRANDE MUNICÍPIO SALTO GRANDE URBANO () RURAL () INCRA _____
 COMARCA DE DURINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO LOCALIZAÇÃO VILA SALTO GRANDE - rua Dr. MARIO PERNAMBUCO

IMÓVEL - Um terreno situado na cidade de Salto Grande, desta comarca de Durinhos, constituído do lote quatro (4) do quadro dezessete (17), do loteamento VILA SALTO GRANDE, distante 16,00 metros da esquina da rua M, assim descrito e confrontado: com frente para a rua Dr. MARIO PERNAMBUCO mede dezessete (16) metros; do lado direito para quem se coloca de costas para o terreno divide com o lote cinco (5) e mede trinta e dois (32) metros; do lado esquerdo dividindo com o lote três (3) e mede trinta e dois (32) metros e os fundos dividindo com parte do lote dois (2) e mede dezessete (16) metros, encerrando a área total de 512,00 metros quadrados.- O loteamento VILA SALTO GRANDE, encontra-se registrado sob nº 15 do livro B-A de loteamentos.-

PROPRIETÁRIA - URBANIZADORA SALTO GRANDE LIMITADA, sociedade civil com sede em São Paulo, na Avenida Ipiranga nº 1 284, = 14ª andar, registrada sob número 2 301 do livro 3 de Registro de Pessoas Jurídicas do 2º Registro de Títulos e Documentos de Capital.-
 Registro anterior:- Transcrição nº 12 511 deste H.I.- O Escrevente Autorizado:- _____

R/M 34390 - DURINHOS, 23 de JUNHO de 1.997.- Por carta de sentença de 04 de fevereiro de 1.987, passado nesta pelo Escrevente Cleber Cardoso Cavenago e pelo Escrevente Diretor Bel. João Monteiro Pereira do 2º Ofício de Justiça e assinado pelo MM. Juiz de Direito de 2ª Vara, Excm. Sr. Dr. José Carlos Fernandes Holgado, extinto dos autos de DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE da URBANIZADORA SALTO GRANDE LIMITADA (Feito nº 7/69), consta que o imóvel constante da presente matrícula, padego trado na Prefeitura sob número 01 03 064 004 001, foi atribuído ao sócio OCTACILIO MEDEIROS DE SOUZA, brasileiro, casado advogado, portador do RG nº 153 286-PR e do CPF número 120.851 549/72, residente e domiciliado na cidade de Jacareizinho - PR, na Avenida Getúlio Vargas nº 608 em sua totalidade.- Valor Venal:- R\$ 900,75.- O Escrevente Autorizado: _____
 DESTA...R\$ 36,39 - Est...R\$ 9,82 - TASS...R\$ 7,27 - Total...R\$ 53,48 - Guia número 114 /97.-

Av.2/ 34.390 - Em 27 de junho de 2014. Pela escritura mediante registrada (R.3) procede-se a presente averbação para constar que Octacilio Medeiros de Souza casou-se com Maria Vilela de Souza, no dia 15 de novembro de 1951, sob o regime da comunhão de bens, conforme prova a certidão expedida em 20/02/2014, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Jacareizinho/PR (matrícula : 04947.01.55.1951.2.00022.110.0003024.01). A Escrevente: Calery Ribul (Elôisa Ribeiro Calery Koga Petrucci). O Escrevente Autorizado: José Eduardo Firmão de Carvalho. Emolumentos. R\$12,99 - Ao Estado. R\$3,58 - Ao IPESP. R\$2,65 - Ao Registro Civil. R\$0,66 - Ao Tribunal de Justiça. R\$0,66 - Total. R\$20,14. Guia nº 25. Protocolo nº 87.696.

R.3/ 34.390 - Em 27 de junho de 2014. Por escritura de sobrepartilha de 24/04/2014 (Lº 047, páginas 249/256), e termo retificatório de 20/06/2014 (Lº 047, página 359), ambas lavradas no Tabelião de Notas de Salto Grande/SP, em decorrência do falecimento de Octacilio Medeiros de Souza, ocorrido em 08/04/1992, qualificado no R.1 e na Av.2, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, estimado em R\$1.899,52, foi PARTILHADO à viúva-meira MARIA VILLELA DE SOUZA, brasileira, RG nº 346.374-SSP/SP, CPF/MF nº 367.056.169-20, residente e domiciliada em Londrina/PR, na Rua Mangapipê nº 73, apartamento nº 1202, com os demais dados qualificatórios constante na Av.2, na proporção de 50%; e a herdeira-filha: MARIA TEREZA VILLELA DE SOUZA E BARBOSA, brasileira, fotógrafa, RG nº 3.124.747-0-SSP/PR, CPF/MF nº 499.384.879-04, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, em 20/04/1992, com Jairo Luiz dos Santos Barbosa, brasileiro, fotógrafo, RG nº 06395944-0-SSP/PR, CPF/MF nº 750.049.687-72, residente e domiciliado em Londrina/PR, na Rua Pedro Cláudio Romero nº 85, Bloco I, apartamento nº 1.701, Gleba Palhiano, na proporção de

(CONTINUA NO VERSO)



5 - Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica consagrada pela engenharia de avaliações e amplamente prevista nas normas da ABNT (NBR 14.653), sendo um dos métodos mais utilizados em avaliações imobiliárias por refletir de forma fidedigna o comportamento do mercado em determinado momento.

Esse método tem como premissa a comparação do bem avaliado com outros imóveis de características semelhantes, situados em uma mesma faixa de mercado, observando-se aspectos como localização, área, aptidão do solo, acessibilidade, infraestrutura existente e condições de conservação. No caso de imóveis rurais, também se avaliam fatores específicos como topografia, disponibilidade hídrica, produtividade agrícola, existência de reservas legais e áreas de preservação permanente, bem como o uso efetivo da propriedade.

A aplicação dessa metodologia permite identificar o valor de mercado por meio da análise de transações recentes e ofertas efetivas de propriedades comparáveis, ajustando-se as diferenças entre o imóvel avaliado e aqueles utilizados como parâmetro. Assim, delimitando-se um universo de propriedades semelhantes e coletando informações mercadológicas, é possível estabelecer um valor médio ponderado, capaz de refletir a realidade de mercado de forma técnica e fundamentada.

6 – Valor de Mercado

| <i>Amostra de Mercado</i> | <i>Link</i> | <i>Valor de m2</i> |
|---|---|--------------------|
|  | https://imoveisvb.com.br/property/terreno-a-venda-salto-grande/ | R\$ 175,00 |
|  | https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/vendo-terreno-de-640m2-em-salto-grande-1431841101?lis=listing_1100 | R\$ 218,00 |

7 – Precificação do Imóvel

| <i>Dados de Mercado</i> | |
|--|-----------------------|
| <i>Média do Valor de m² do mercado:</i> | R\$ 195,00 |
| <i>Média do mercado:</i> | R\$ 115.000,00 |
| PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL: | R\$ 100.000,00 |

| <i>Valor de Avaliação Final</i> |
|---------------------------------|
|---------------------------------|

| |
|------------------------|
| R\$ 100.000,00 |
| <i>(Cem mil reais)</i> |

São Paulo, 01 de dezembro de 2025


Gabriella Cecilia 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 o imóvel em questão se localiza na cidade de Salto Grande, pertencente à comarca de Ourinhos. Trata-se do lote quatro (4) da quadra dezessete (17), parte do loteamento VILA SALTO GRANDE. O terreno possui uma testada de dezesseis (16) metros voltados para a rua Dr. MARIO PERNAMBUCO, distando 16,00 metros da esquina com a rua M. Pelas laterais, o lote divide-se com o lote cinco (5) à direita e com o lote três (3) à esquerda, ambos com trinta e dois (32) metros de profundidade. A divisa aos fundos é feita com parte do lote dois (2), apresentando dezesseis (16) metros. A área total do terreno é de 512,00 metros quadrados. Está avaliado em R\$ 110.000,00 (cento e dez 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\$ 215,00 o m²/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob n° 34.390 de matrícula junto ao CRI de Ourinhos

<https://imoveisvb.com.br/property/terreno-a-venda-salto-grande/>

01 de dezembro de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária:
R\$ 120.000,00 (cento e vinte 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 na cidade de Salto Grande, comarca de Ourinhos, encontra-se o **lote quatro (4) da quadra dezessete (17)** do loteamento VILA SALTO GRANDE. Este terreno mede **dezesseis (16) metros de frente** para a rua Dr. MARIO PERNAMBUCO, situando-se a 16,00 metros da confluência com a rua M. As divisas laterais compreendem **trinta e dois (32) metros** de extensão, confrontando com o lote cinco (5) à direita e com o lote três (3) à esquerda. Nos fundos, o lote apresenta **dezesseis (16) metros**, margeando parte do lote dois (2). A **superfície total** abrange 512,00 metros quadrados. Devidamente cadastrado na matrícula nº 34.390 junto ao CRI de Ourinhos –Está avaliado em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)

- O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 235,00/m²
- 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.

Amostras:

<https://imoveisvb.com.br/property/terreno-a-venda-salto-grande/>

https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/vendo-terreno-de-640m2-em-salto-grande-1431841101?lis=listing_1100



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F