

# 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 52.517– De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 256 m<sup>2</sup> de área total.**

Descrição do Bem: TERRENO, constituído de parte do lote nº 04 (quatro), da quadra 72 (setenta e dois), da VILA SALTO GRANDE, contendo 256 m<sup>2</sup> de área total, situado à Rua Borys de Camargo Lima, nº 911, Salto Grande – SP. CADASTRO MUNICIPAL: 01.02.069.04-B.001 -BCI nº 277921-0.


## 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.



Valide aqui este documento




**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE OURINHOS – ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Rua Cardoso Ribeiro, nº 630 - Centro - Ourinhos/SP - CEP: 19.900-101 - Fone: (14) 3325-1595  
**MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA - OFICIAL REGISTRADORA**  
 CNS 12.063-4 | CNPJ 17.113.376/0001-05

CNM: 120634.2.0052517-24

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
<b>52.517</b>	<b>001</b>



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP  
 CNS nº 12.063-4

Ourinhos, 23 de outubro de 2014.

**TERRENO**, constituído de parte do lote nº 04 (quatro), da quadra 72 (setenta e dois), da VILA SALTO GRANDE, situado em Salto Grande/SP, com 256,00m<sup>2</sup>, com frente para a Rua "B", mede 8,00 metros; do lado direito, para quem se coloca de costas para o terreno, divide com o lote nº 05, e mede 32,00 metros; do lado esquerdo, divide com parte do lote nº 04 (Matrícula nº 52.516), e mede 32,00 metros, e nos fundos divide com a parte do lote nº 07, e mede 8,00 metros. Referido lote, localiza-se distante 32,00 metros da esquina da Rua "B" com a Rua "N". **CADASTRO MUNICIPAL: 01.02.069.04-B.001 – BCI nº 277921-0. PROPRIETÁRIO: MICHEL CARLOS FELIX VIEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, RG nº 44.724.547-8-SSP/SP, CPF nº 383.459.708-26, residente e domiciliado em Salto Grande/SP, na Avenida Ourinhos nº 228. **REGISTRO ANTERIOR: R.4/M.34.866**, de 27 de junho de 2014, deste Registro de Imóveis. A Oficial: Marisa (Marisa Barbanti Taiar Barbosa).

**Av.1/ 52.517** – Em 23 de outubro de 2014. Pelo requerimento do proprietário, de 29/08/2014, firmado em Salto Grande/SP, procede-se a presente averbação para constar que foi aberta esta matrícula, em razão do desdobro do imóvel matriculado sob nº 34.866. A Escrevente: Mayara (Mayara Serrano Arnemann). A Oficial: Marisa (Marisa Barbanti Taiar Barbosa). Emols..R\$7,52 - Estado..R\$2,14 - IPESP..R\$1,59 - Reg. Civil..R\$0,40 – Trib.Justíça..R\$0,40 – Total..R\$ 12,05. Guia nº 42. Protocolo nº 89.223.

**Av.2/ 52.517** – Em 23 de outubro de 2014. Transporte para esta averbação, o teor contido na Av.5 registrada em 22 de agosto 2014 na matrícula nº 34.866, a saber: "Em 22 de agosto de 2014. Por Ofício de 04/08/2014, assinado digitalmente pela MMª Juíza de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de Ourinhos/SP, Dra. Tais Helena Fiorini Barbosa, extraído dos Autos de Ação de Usucapião nº 1003540-91.2014.8.26.0408, movida por Luiz Antonio Ribeiro dos Santos em face de Michel Carlos Felix Vieira, já qualificado, foi determinada esta averbação para constar a existência da ação activa citada. A Escrevente: (a) Elisa Ribeiro Calemi Koga Petrulio. O escrevente Autorizado: (a) José Eduardo Firmino do Carvalho. Ato isento de custas e emolumentos. Protocolo nº 88.540". A Escrevente: Mayara (Mayara Serrano Arnemann). A Oficial: Marisa (Marisa Barbanti Taiar Barbosa). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FX2XJ-DV7LS-ABBMQ-ZEPN7>



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SALTO GRANDE**

COMARCA DE OURINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO  
SETOR DE ARRECAÇÃO E CADASTROS

Av. Rangel Pestana, 449, centro, 19920-007, tel. (14) 3378-9000  
www.saltogrande.sp.gov.br - cadastro@saltogrande.sp.gov.br



**CERTIDÃO DE VALOR VENAL N° 766 / 2025**

BCI..... : 1/ 277921-0

DATA DE EMISSÃO: 09 de SETEMBRO de 2025

Nome..... : MICHEL CARLOS FELIX VIEIRA

Endereço..... : BORYS CAMARGO LIMA, nº 911 – Comp.: Não consta

Bairro..... : CONJ HAB MARIO ROSA FILHO, - INSC: 01.02.089.04-B.001

CNPJ/CPF..... : 0.\*\*\*.\*\*\*- Lote/Qda: 04-B / 072 - Matrícula CRF: 52.517

Cidade..... : Salto Grande - SP

Acessado por..... : *Gabriella Cecília Hidalgo D'Urso Gulmarães Silva*

**CERTIFICAMOS**, para os devidos fins e efeitos legais que de acordo com as informações existentes no cadastro imobiliário urbano municipal, e de acordo com a Planta Genérica instituída através da Lei Complementar Municipal de nº 1.921/2021 (Código Tributário Municipal), devidamente atualizada anualmente por Decreto Municipal, que o imóvel descrito acima tem seu **VALOR VENAL** fixado para o exercício de 2025 de **R\$: 4.154,88 (quatro mil , cento e cinquenta e quatro reais e oitenta e oito centavos)**.

**CERTIFICAMOS**, ainda que a presente certidão terá validade de trinta 30 dias, contados a partir da data de emissão acima e foi expedida **gratuitamente**.

O referido é verdade.

Salto Grande, 09 de setembro de 2025

**SETOR DE ARRECAÇÃO E TRIBUTOS**

Finalidade: (Direitos/Transmissão, etc...)

**NUM. DE AUTENTICIDADE** ....: 36FZG

**IP**.....: 200.153.163.11

**\*\*\* ESTA CERTIDÃO FOI EMITIDA PELA INTERNET E QUALQUER EMENDA OU RASURA A INVALIDA POR INTEIRO \*\*\***

Para verificar a autenticidade dessa certidão acesse: <https://portaldocontribuinte.com.br/saltogrande> e escolha a opção "Verificar a autenticidade de certidões / alvarás"



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

## 7 – Precificação do Imóvel

<i>Dados de Mercado</i>	
<i>Média do Valor de m<sup>2</sup> do mercado:</i>	R\$ 195,00
<i>Média do mercado:</i>	R\$ 115.000,00
<b>PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>	<b>R\$ 50.000,00</b>

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

<b>R\$ 50.000,00</b>
<i>(Cinquenta 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 **Terreno** referente a uma porção do lote nº 04, da quadra 72, com 256 m<sup>2</sup> de área total, situado na VILA SALTO GRANDE, na Rua Borys de Camargo Lima, nº 911, em Salto Grande – SP. O **cadastro municipal** é o nº 01.02.069.04-B.001, com BCI nº 277921-0. Está avaliado em R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco 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 m<sup>2</sup>.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 52.517 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\$ 60.000,00 (sessenta 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 se Trata de um **terreno** que compõe parte do lote 04, quadra 72, contendo 256 m<sup>2</sup> de área total, localizado na VILA SALTO GRANDE, no endereço Rua Borys de Camargo Lima, 911, Salto Grande – SP. O **cadastro municipal** identificado é 01.02.069.04-B.001, e o BCI é o nº 277921-0. Devidamente cadastrado na matrícula nº 52.517 junto ao CRI de Ourinhos –Está avaliado em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)

- O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 235,00/m<sup>2</sup>
- 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](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