



Av. Gaspar Ricardo, 733 – Centro – Bastos – SP

Fone(14) 3478-4022

Creci: 58.086

Processo N°	000533-43.2023.8.26.0069
Requerente	Maria Aparecida Campilio de Souza
Requerido	Martinho Antonio de Souza
Imóvel Avaliado	Rua Minas Gerais, 80

RESUMO

Atendendo a solicitação de pessoa interessada, avaliamos parte do lote de terreno urbano

Tratam – se PARTE DO LOTE DE TERRENO URBANO, sob nº 01, da quadra nº 05, do loteamento denominado Vila Brasília, complemento da cidade de Bastos, medindo 12,00 metros da frente por 15,00 metros da frente aos fundos, encerrando uma área de 162,60 metros quadrados, em virtude da curvatura existente na esquina formada pelas ruas Florianópolis e Minas Gerais, confrontando pela frente com a Rua Florianópolis; pelo lado direito de quem da rua olha o terreno com o lote nº 02, pelo lado esquerdo, com a rua Minas Gerais, com a qual faz esquina; e, finalmente, pelos fundos, com remanescente do mesmo lote nº 1. Matrícula 17.972 do cartório de registro de imóveis de Tupã.

Fomos ao Imóvel localizado na Rua Minas Gerais, 80, Vila Brasília, na cidade de Bastos/SP, ao chegar na casa vimos o portão, portas e janelas abertas, não havia ninguém no imóvel, ele estava vazio.



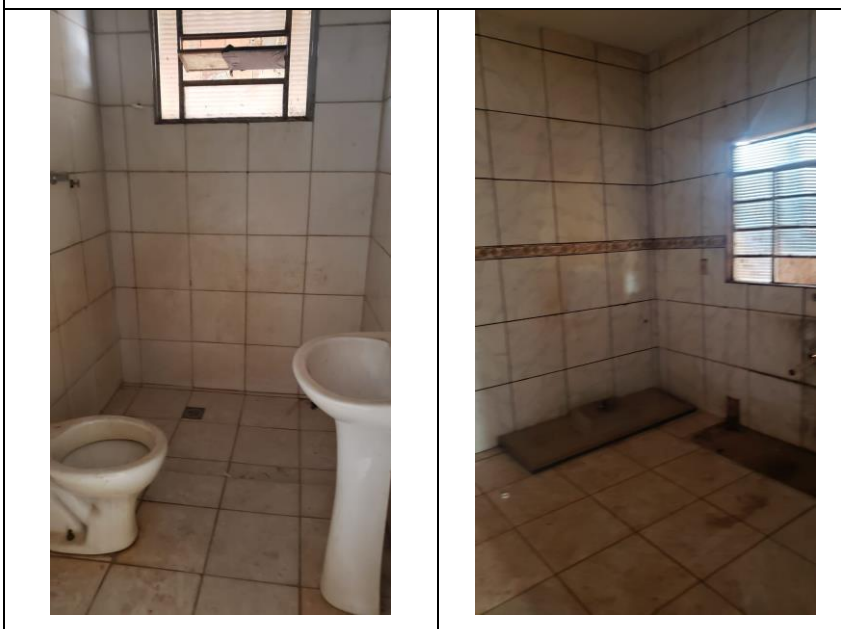


IMOBILIÁRIA INTERNACIONAL

Av. Gaspar Ricardo, 733 – Centro – Bastos – SP

Fone(14) 3478-4022

Creci: 58.086





Av. Gaspar Ricardo, 733 – Centro – Bastos – SP
Fone(14) 3478-4022
Creci: 58.086

METODOLOGIA

O método utilizado para esta avaliação foi o comparativo, no qual consiste comparar o imóvel avaliado com imóveis que estão a disposição no mercado, esses imóveis foram levantados através de pesquisa de mercado, que são:

Referencial 1: Terreno localizado na Rua Bahia, no bairro Jd. Santa Luzia na cidade de Bastos/SP com 125,00m², 10 metros de frente por 12,50 metros de comprimento, foi vendido por R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Referencial 2: Lote na Rua Rancharia, bairro Vila Nova, Bastos/SP, medindo 10,00 metros por 40,00 metros totalizando 400 metros quadrados à venda por R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais).

CONCEITO

Utilizaremos a ótica do comprador, porque o referencial 1 é o referencial que se localiza mais próximo ao imóvel avaliado.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Portanto temos:

Imóvel	Pontuação	% obtida quando comparado ao IP=1300
IA	1300	100%
R1	1280	98,46%
R2	1280	98,46%



Av. Gaspar Ricardo, 733 – Centro – Bastos – SP
Fone(14) 3478-4022
Creci: 58.086

Assim temos que a pontuação do referencial é de 98,46%, em valor monetário corresponde a R\$ 400,00 (quatrocentos reais) m2.

Conseqüentemente o imóvel em avaliação corresponde a 100% do imóvel chamado paradigma concluímos que o imóvel em avaliação tem o seu valor por metro quadrado de R\$ 406,25 (quatrocentos e seis reais e vinte e cinco centavos) multiplicando esse valor pelos 162,60 metros quadrados do terreno chegamos ao valor de R\$ 66.056,25 (sessenta e seis mil e cinquenta e seis reais e vinte e cinco centavos), somando o valor de construção de R\$ 60.975,04 (sessenta mil novecentos e setenta e cinco reais e quatro centavos) temos o valor global de R\$ 127.031,29 (cento e vinte e sete mil trinta e um reais e vinte e nove centavos).

CONCLUSÃO

Realizamos as pesquisas de mercado ao que estabelece a ABNT e técnicas avaliadora de imóveis, consubstanciadas nas NBR`s números 14653-2 que contribuem para formar a convicção do valor.

Por serem lotes vizinhos de tamanhos iguais concluímos que os dois tem o mesmo valor.

Concluímos assim que o valor do lote, objeto desta tem seu valor de **R\$ 127.031,29 (cento e vinte e sete mil trinta e um reais e vinte e nove centavos)**.



Av. Gaspar Ricardo, 733 – Centro – Bastos – SP
Fone(14) 3478-4022
Creci: 58.086

Trata – se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, considerando fatores de transposição e adequando a conclusão o mais próximo da realidade do mercado, devendo – se prever, uma variação de até 10% devido aos interesses inerentes do mercado.

Bastos, 12 de setembro de 2024.

LAERTE N. SHIDA

Creci: 58086