



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REQUISITANTE:

DR. JOSE AUGUSTO FUKUSHIMA

IMÓVEL:

**RUA GERALDO TREMESCHIN SILVA (DINHO)
LOTE Nº 28 DA QUADRA U.
ECO PARK CANTONI
GUAÍÇARA-SP
CEP: 16434-158**



IMÓVEL DE ANÁLISE

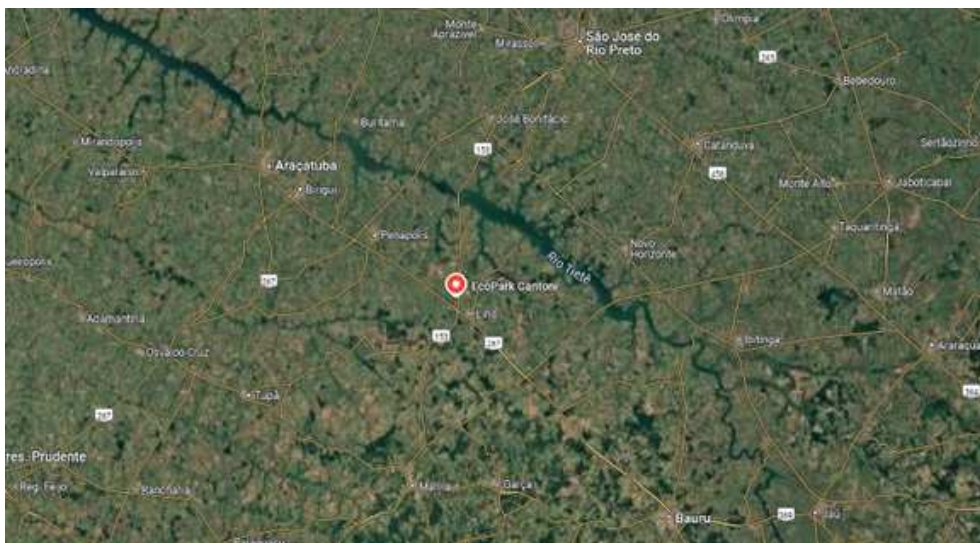
MATRÍCULA 58.486

Imóvel: Um terreno, designado como **lote nº 28 (vinte e oito) da quadra “U” (u)** do bairro **“Eco Park Cantoni”**, localizado à **Rua Geraldo Tremeschin Silva - Dinho**, no Município de Guaíçara, Comarca de Lins-SP, com as seguintes medidas e confrontações: na frente mede 11,00 metros confrontando com a Rua Geraldo Tremeschin Silva - Dinho, quem desta via olha para o imóvel, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote nº 27, do lado esquerdo mede 22,00 metros confrontando com o lote nº 29; e nos fundos mede 11,00 metros confrontando com o lote nº 13, perfazendo uma área de **242,00m²**.

CARACTERÍSTICAS:

Loteamento Eco Park Cantoni

Terreno com 242,00m²



Localização aproximada do terreno. Fonte: Google Maps



MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A finalidade deste parecer é determinar o valor de venda de mercado para o imóvel. Para tanto, foi utilizado o método comparativo direto (ABNT 14653-1, item 8.2.1), que permite a determinação do valor, utilizando como amostra imóveis com características semelhantes. Para tanto, adotamos os seguintes critérios:

- Região;
- Características;
- Metragem útil;

Conforme mencionado acima, para fazer o estudo, utilizamos de critérios objetivos para análise.

Para realização do estudo buscamos terrenos, com anúncios recentes na região de Guaiçara, Comarca de Lins-SP, com características semelhantes ao terreno, objeto desta análise.

No que se refere à metragem, adotamos imóveis anunciados que tivessem a metragem de 220m² a 632m² de área total.

De acordo com os critérios estabelecidos, as fontes de buscas foram os principais portais de anúncios imobiliários mais vistos do Brasil como o Viva Real e Imobiliarias locais como RMV Imóveis e Primal Imóveis.



AMOSTRAS

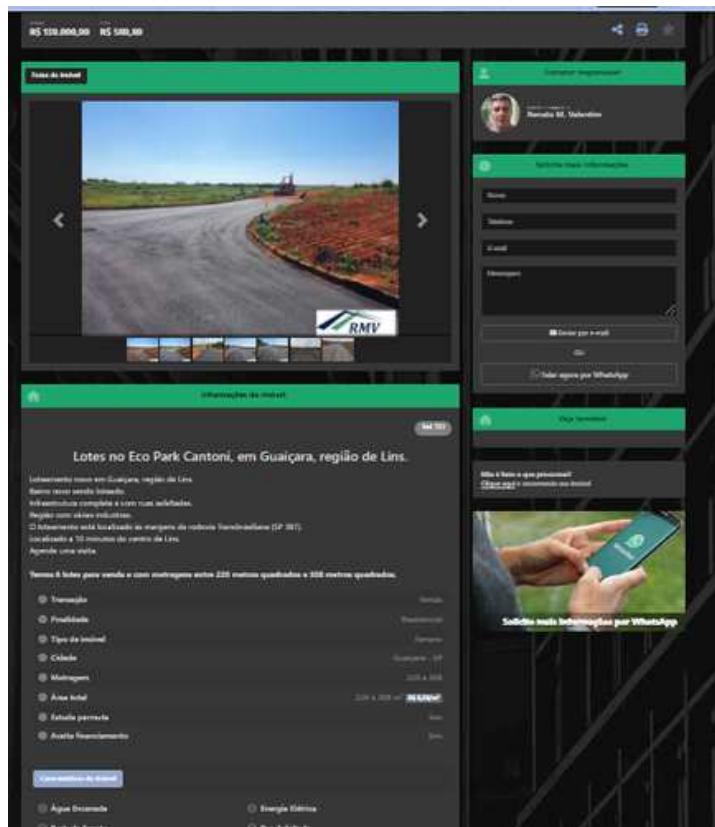


<https://www.rmvimoveis.com.br/721/imo-veis/venda-terreno-guaicara-sp>

Loteamento Eco Park Cantoni

220m²

R\$ 130.000,00



<https://www.primalimoveis.com.br/imovel/terreno-guaicara-633-m/TE0114-PRJZ?from=sale>



AMOSTRAS

São Paulo > Bauru, Marília e região > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Lins

09/04 às 16:54



R\$ 60.000

Venda

Condomínio

R\$ 80 / mês

IPTU

R\$ 86

(14) 99642-66 Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.
[Saiba mais](#)

Terreno 450m² condomínio Paraíso Dourado, bairro cajarana

https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-450m-condominio-paraíso-dourado-bairro-cajarana-1394103859?lis=listing_1100



FUTURA
REAL ESTATE

CONCLUSÃO

VALOR DO ANÚNCIO	M²	VALOR M²	ENDEREÇO
130.000,00	220	590,91	Eco Park Cantoni - Guaíçara-SP
350.000,00	632	553,80	Centro - Guaíçara/SP
60.000,00	450	133,33	condomínio Paraíso Dourado, bairro cajarana

VALOR DA MÉDIA ABSOLUTA DAS AMOSTRAS	MÉDIA DO TAMANHO DAS ÁREAS ANUNCIADAS	VALOR MÉDIO DO M²	VALOR do M² multiplicado pelo tamanho da unidade (242,00m²)
R\$ 180.000,00	434	R\$ 414,75	R\$ 100.368,66

O presente laudo foi elaborado pela Imobiliária FUTURA REAL ESTATE LTDA, CRECI nº 45080-J, através de seu responsável técnico, Ronivaldo de Souza Silva, CRECI nº 183684-F.

O método utilizado foi o Método Comparativo Direto em consonância com a norma da ABNT 14653-1, em seu item 8.2.1, cuja redação diz que o método comparativo direto de dados de mercado, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Foram analisadas 03 (três) amostras de terrenos na mesma região do Município de Guaíçara, Comarca de Lins-SP, com características parecidas, cuja metragem varia de 220m² a 632m².

O valor obtido da média do m² de mercado foi de R\$ 414,75, este valor multiplicado pelo tamanho do terreno analisado (242,00m²), temos R\$ 100.368,66. Utilizamos este critério de análise, por serem amostras parecidas em características e tamanho.

Portanto, atribuo o valor de **R\$ 100.368,66** como valor de mercado para o imóvel analisado.



AGENTE ESPECIALISTA



Corretor especialista em vendas de imóveis residenciais. Corretor Técnico responsável na IMOBILIÁRIA FUTURA REAL ESTATE LTDA.

São Paulo, 11 de maio de 2025

RONIVALDO S SILVA
CRECI 183684-F



11 97648-8316



OPINIÃO TÉCNICA SOBRE PREÇO DE VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido do Doutor **Jose Augusto Fukushima** avalio o presente imóvel:

Imóvel: 58.486 - CRI de Lins-SP

Localização: Rua Geraldo Tremeschin Silva (Dinho), Lote 28, quadra U - Eco Park Cantoni | Guaíçara-SP | CEP 16434-158

Descrição do bem: Um terreno, designado como lote nº 28 (vinte e oito) da quadra "U" (u) do bairro "**Eco Park Cantoni**", localizado à Rua Geraldo Tremeschin Silva - Dinho, no Município de Guaíçara, Comarca de Lins-SP com **242,00m²**.

Valor de Mercado: O imóvel aqui avaliado tem como valor de mercado a estimativa de **R\$ 90.000,00 (Noventa Mil Reais)**.

Os dados obtidos para a avaliação têm como base terrenos semelhantes na localidade.

E, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, JULIO CESAR MILANI DAMASO, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI-SP sob nº139105-F, assino e certifico este parecer que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530/78, tendo validade de aproximadamente 6 meses.

São Paulo, 12 de Maio de 2025


CORRETOR JULIO CESAR MILANI DAMASO - CRECI 139105-F

ESTUDO OPINATIVO

PROCESSO: 0001132-62.2024.8.26.0322

SOLICITANTE: DR. JOSE AUGUSTO FUKUSHIMA

IMÓVEL: De acordo com a matrícula 58.486 o imóvel possui 242,00m² de área total.

Imóvel: Imóvel: Um terreno, designado como lote nº 28 (vinte e oito) da quadra “U” (u) do bairro “Eco Park Cantoni”, localizado à Rua Geraldo Tremeschin Silva - Dinho, no Município de Guaíçara, Comarca de Lins-SP, com as seguintes medidas e confrontações: na frente mede 11,00 metros confrontando com a Rua Geraldo Tremeschin Silva - Dinho, quem desta via olha para o imóvel, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote nº 27, do lado esquerdo mede 22,00 metros confrontando com o lote nº 29; e nos fundos mede 11,00 metros confrontando com o lote nº 13, perfazendo uma área de **242,00m²**.

Em atenção à solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, o qual se fundamenta no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 e tem como base a experiência de mercado do corretor subscritor.

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais)



RODRIGO SOUZA

Creci 207832

