

juniorsvolpini@creci.org.br

(17)99200-0404

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
Rua Sergipe,903-Centro-CEP:15800-100-Catanduva-SP-Tel:(17)3531 7474
contato@primeiroregistrocatanduva.com.br Alexandre Gomes de Pinho
www.primeiroregistrocatanduva.com.br Oficial de Registro

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP

MATRÍCULA - 29.389 - FOLHA - 1 - LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Catanduva, 11 de agosto de 1993

IMÓVEL: - UM TERRENO de formato regular, designado como parte A, constituído de parte do lote 02 (dois), da quadra 14 (caatorze), situado no loteamento denominado PARQUE RESIDENCIAL--FLAMINGO, nesta cidade e comarca de Catanduva-SP., distante - 48,00 metros do alinhamento de prédios da rua Aurora do Norte medindo 6,00 (seis) metros de frente para a rua Ipiranga, lado ímpar; 30,00 (trinta) metros do lado direito de quem da rua olha para o terreno, confrontando com a parte B, de propriedade de Adriani Candido de Oliveira e sua Esposa; 30,00 (trinta) metroso do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, confrontando com o lote 03; e, 6,00 (seis) metros -- nos fundos, confrontando com parte do lote 18, perfazendo uma área superficial de 180,00 metros quadra dos; INSCRIÇÃO CADAS

Av.6/29.389 Catanduva, 29 de novembro de 2006.

CONSTRUÇÃO

A requerimento do proprietário, datado de 8 de novembro de 2006, procedo à presente para constar que no terreno desta matrícula foi edificado UM PRÉDIO RESIDENCIAL que recebeu o n° 219, para a Rua Ipiranga, com uma área de 140,49 metros quadrados, conforme se infere do "Habite-se" expedido em 13/02/2002, pela Prefeitura Municipal desta cidade. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND n° 056952006-21036020, emitida em 7 de novembro de 2006, via Internet, pela agência da Previdência Social. Valor atribuído a construção: R\$ 30.000,00. Valor venal da construção: R\$ 22.013,51, exercício de 2006. Valor apurado pela Tabela do SINDUSCON/SP: R\$ 134.968,74. Os documentos pertinentes ao presente ato ficam microfilmados neste Cartório sob n° 91.506. O Preposto Escrevente Rogério César Marineli (Rogério César Marineli). Conferido: [Assinatura]

Imóvel Avaliando: Uma Casa Residencial, Sito a Rua Ipiranga nº219 – Parque Flamingo - nesta comarca e município de Catanduva/SP. Matrícula nº29.389 – Registrado junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva – Estado de São Paulo.

Finalidade do Laudo: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização/judicial.

Carlos Alberto Volpini Júnior

Avaliador de Imóveis

Creci nº 146.212 – 2ª Região (Brasil)

Cnai. 17.394

[Rua Venezuela 206](#) – Jd. Amêndola - Catanduva, SP, Brasil, BR

Fone: (17) 99200-0404 - juniorsvolpini@creci.org.br

Catanduva/SP, 09 de Dezembro de 2025.

juniorvolpini@creci.org.br

(17)99200-0404

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

Solicitante:
A quem possa interessar e utilizar.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização/judicial.

Este laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

juniorvolpini@creci.org.br

(17)99200-0404

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

IMÓVEL AVALIANDO



MUNICÍPIO DE CATANDUVA

Resultado da Consulta Prévia para Uso de Solo

2025-12-08

15:48:08

Inscrição: 355799006201001

Código: 0950901

Proprietário: JONAS F**** * ***** * **

Localização: RUA IPIRANGA

Nº: 219

Quadra: 14

Lote: 2A

Complemento:

Bairro: PARQUE RESIDENCIAL FLAMINGO

Área Terreno: 180,00

Área Imóvel: 147,69

Área Estabelecimento: 147,69

O Imóvel acima descrito pertence à **MACROZONA DE APROVEITAMENTO URBANO**

Uso Permitido

Exceção



juniorvolpini@creci.org.br

(17)99200-0404

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 08/12/2025, as 16:00 horas, apenas externamente.

O imóvel avaliado em questão esta matriculado sob nº 29.389, registrado junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva, Estado de São Paulo, onde encontra-se, **Uma Casa Residencial, sito a Rua Ipiranga, nº219 – Bairro Parque Flamingo – nesta cidade e comarca de Catanduva/SP**, possuindo uma metragem de construção de 140,69m² porem em estudo de documentos foi constatado um acréscimo da construção a qual atualmente possui uma área de construção total e **147,69m² (Cento e quarenta e sete metros e sessenta e nove centímetros quadrados)**, e seu respectivo terreno de formato regular medindo 6,00 metros de frente, 30,00 metros de ambos os lados e 6,00 metros aos fundos, perfazendo assim uma área superficial territorial de **180,00m² (Cento e oitenta metros quadrados)** de acordo com o cadastro junto a Prefeitura Municipal de Catanduva/SP, sob nº0000950901 e sua identificação sob nº355799006201001, que comprova e sua metragem de terreno e construção, que serão utilizados nesta avaliação.

A vistoria do imóvel não revelou demais observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

MELHORAMENTO PÚBLICO

O local tem serviços dos melhoramentos públicos, tais como iluminação pública, rede de água e esgoto, coleta de lixo, rede telefônica, internet, ponto de ônibus, dentre outros melhoramentos.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de corretores que atuam na região é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, viabilizando assim a sua comercialização em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação “deste” com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

juniorvolpini@creci.org.br

(17)99200-0404

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

DADOS DO IMÓVEL

Uma Casa Residencial, sito a Rua Ipiranga, nº219 – Bairro Parque Flamingo – nesta cidade e comarca de Catanduva/SP, possuindo uma metragem de construção de 140,69m² porem em estudo de documentos foi constatado um acréscimo da construção a qual atualmente possui uma área de construção total e **147,69m² (Cento e quarenta e sete metros e sessenta e nove centímetros quadrados)**, e seu respectivo terreno de formato regular medindo 6,00 metros de frente, 30,00 metros de ambos os lados e 6,00 metros aos fundos, perfazendo assim uma área superficial territorial de **180,00m² (Cento e oitenta metros quadrados)** de acordo com o cadastro junto a Prefeitura Municipal de Catanduva/SP, sob nº0000950901 e sua identificação sob nº355799006201001e sua identificação sob, **matriculado sob nº 29.389**, Registrado junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva – Estado de São Paulo.

CONCLUSÃO

AVALIAÇÃO: Baseando-me nas características e considerações acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona urbana e o padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, “idade”, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, topografia, concluo essa avaliação do imóvel acima, finalizando assim no valor de mercado atual em **R\$ 220.000,00 (Duzentos e vinte mil reais) na forma de pagamento à vista.**

Valor de mercado do imóvel avaliando**R\$ 220.000,00**

Notifica-se que o imóvel pode sofrer variação de até 5% para mais ou para menos devido ao seu poder de comercialização.

Carlos Alberto Volpini Júnior

Avaliador de Imóveis

Creci nº 146.212 – 2ª Região (Brasil)

Cnai. 17.394

[Rua Venezuela 206](#) – Jd. Amêndola - Catanduva, SP, Brasil, BRFone: (17) 99200-0404 - E-mail: juniorvolpini@creci.org.br

Catanduva/SP, 09 de Dezembro de 2025.

juniorvolpini@creci.org.br

(17)99200-0404

Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica

Anexo 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



juniorvolpini@creci.org.br

(17)99200-0404

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica



Vista frontal do imóvel avaliando

✍

juniorvolpini@creci.org.br

(17)99200-0404

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica



Vista lado esquerdo



Vista lado direito

A handwritten mark or signature in blue ink, resembling a stylized 'X' or a similar symbol.