

# Avaliação Mercadológica Imobiliária

---

**PROCESSO: 1003528-92.2024.8.26.0322**

**SOLICITANTE: Franklin Antikeira Salles  
(OAB 336959/SP)**

**DATA: 04 de Abril de 2025**

(Via Google Maps)



# 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 42.762 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 42,74 m<sup>2</sup> de área Privativa.**

Descrição do Bem: Apartamento nº 333 do bloco nº 03 com 42,74 m<sup>2</sup> de área privativa, localizado no 2º andar do Condomínio Residencial Moradas do Bosque, situado na Rua Arquiteto Luís Saia, 1985 - Vila Irmaos Andrade, Lins – SP.

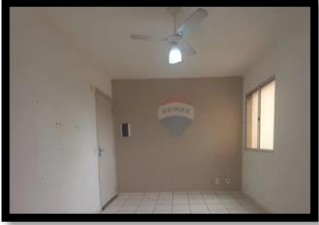

## 3 – Características da Região

No âmbito do desenvolvimento imobiliário, a Vila Irmãos Andrade revela um mercado em processo de consolidação. A oferta de terrenos com áreas extensas sinaliza um potencial para futuros empreendimentos, tanto residenciais quanto comerciais. A variedade de casas disponíveis para venda, com diferentes metragens e características, indica uma diversidade de opções que atendem a distintos perfis de compradores e faixas de renda. A atuação da Caixa Econômica Federal no mercado imobiliário do bairro, evidenciada pela oferta de imóveis próprios e terrenos, inclusive por meio de leilões, sugere um dinamismo impulsionado por diferentes agentes do setor. A Avenida Arquiteto Luís Saia, ao concentrar significativa parte da oferta imobiliária, emerge como um eixo central do desenvolvimento do bairro, possivelmente atraindo investimentos e concentrando novas construções.

4 – Documentos do Bem

<p>Operadora Autorizada                  do Sistema de Registro  <b>REGISTRO GERAL</b></p>		<p>CNM: 119025.2.0042762-10</p>	
<p><b>LIVRO Nº 2</b> EV</p>		<p>MATRÍCULA: <b>42.762</b></p>	<p>FICHA Nº <b>0125</b></p>
<p><b>MUNICÍPIO : Lins</b></p>		<p>Lins, 27 de maio de 2015</p>	
<p><b>LOCALIZAÇÃO: Avenida Arquiteto Luiz Saia nº 1.985                  esquina da Rua Jacob Melges de Camargo</b></p>		<p>Oficial</p>	
<p><b>CADASTRO MUNICIPAL : 002.237.001.043</b></p>			
<p><b>Imóvel: Apartamento nº 333 (trezentos e trinta e três) do bloco nº 03 (três), localizado no 2º andar do Condomínio Residencial Moradas do Bosque, situado à Avenida Arquiteto Luiz Saia nº 1.985, esquina da Rua Jacob Melges de Camargo, Vila Rebouças, nesta Cidade e Comarca de Lins-SP, com área privativa de 42,85 m², área de uso comum de 5,692 m² e área total real de 47,742 m², com direito de uso de 01 (uma) vaga descoberta para estacionamento de veículo de porte médio, correspondendo à fração ideal de 0,006250 do terreno, com as seguintes medidas e confrontações: Iniciar-se a descrição no vértice 01, deste segue confrontando com o imóvel localizado à Rua Cristóvão Colombo nº 81 (código municipal 002.237.006), com o imóvel localizado à Rua Cristóvão Colombo nº 61 (código municipal 002.237.007), com o imóvel localizado à Rua Cristóvão Colombo nº 51 (código municipal 002.237.012), com o imóvel localizado à Rua Cristóvão Colombo nº 41 (código municipal 002.237.008), com o imóvel localizado à Rua Cristóvão Colombo nº 31 (código municipal 002.237.011), com o imóvel localizado à Rua Cristóvão Colombo nº 27 (código municipal 002.237.016), com o imóvel localizado à Rua Cristóvão Colombo nº 23 (código municipal 002.237.009) e com o imóvel localizado à Rua Cristóvão Colombo nº 11 (código municipal 002.237.010), com rumo de 90°00'00" NE e distância de 100,00 metros até o vértice 02, cravado na margem direita da Avenida Arquiteto Luiz Saia no sentido do Norte-Nordestal, deste segue confrontando com a Avenida Arquiteto Luiz Saia com as seguintes rumos e distâncias: 01°02'52" SW em 14,23 metros até o vértice 03, 00°55'50" SW em 31,99 metros até o vértice 04, 02°18'16" SW em 43,63 metros até o vértice 05 cravado na margem da Rua Jacob Melges de Camargo, deste segue pela margem da Rua Jacob Melges de Camargo com rumo de 90°00'00" NE e distância de 97,28 metros até o vértice 06, cravado na margem da Rua Jacob Melges de Camargo, deste segue confrontando com o imóvel localizado à Rua Jacob Melges de Camargo nº 269 (código municipal 002.237.002), com o imóvel localizado à Rua Rio Claro nº 190 (código municipal 002.237.005) e com o imóvel localizada à Rua Rio Claro nº 210 (código municipal 002.237.013), com rumo de 00°00'00" N e distância de 100,00 metros até o vértice 01, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 9.891,42 m².</b></p>			
<p><b>Proprietários: ELIAS ROBERTO DE MORAES, CI-RG nº 33.194.497-2-BSP-SP, CPF nº 289.533.138-30, brasileiro, operador de máquinas, e sua mulher, MARTA PACHECO DE MORAES, CI-RG nº 33.702.538-1-BSP-SP, CPF nº 377.700.248-89, brasileira, costureira, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Treze de Maio nº 927, Lins-SP.</b></p>			
<p><b>Continua no verso.</b></p>			


5 – Valor de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-lins-com-garagem-47m2-venda-RS110000-id-2790493238/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-lins-com-garagem-47m2-venda-RS110000-id-2790493238/</a>	R\$ 2.200,00
	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-vila-pacini-lins-sp-47m2-id-2778768271/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-vila-pacini-lins-sp-47m2-id-2778768271/</a>	R\$ 2.700,00

6 – Precificação do Imóvel

Dados de Mercado	
Média do Valor de m <sup>2</sup> do mercado:	R\$ 2.450,00
Média do mercado:	R\$ 120.000,00
<b>PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>	<b>R\$ 116.000,00</b>
Valor de Avaliação Final	
<b>R\$ 116.000,00</b>	
(R\$ 116.000,00)	

São Paulo, 04 de Abril de 2025

  
 Gabriella Cecília 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 um apartamento de nº 333, pertencente ao bloco 3 do Condomínio Residencial Moradas do Bosque, situa-se no 2º pavimento e possui uma área privativa de 42,74 m². O referido imóvel encontra-se localizado na Rua Arquiteto Luís Saia, nº 1.985, no bairro Vila Irmãos Andrade, município de Lins, estado de São Paulo. Está avaliado em R\$ 120.000,00 (Cento e Vinte 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 R\$ 2.800,00 o m²/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 42.462 de matrícula junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Lins – SP

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-centro-lins-sp-120m2-id-2769487735/>

04 de Abril de 2025



Gustavo Vieira dos Santos  
CRECI/SP: 288.144-F

## Avaliação Imobiliária: R\$ 118.000,00 (Cento e Dezoito 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 Localizado no segundo andar do Condomínio Residencial Moradas do Bosque, o apartamento identificado pelo nº 333, integrante do bloco 03, apresenta uma área privativa de 42,74 m². O imóvel está situado na Rua Arquiteto Luís Saia, nº 1.985, no bairro Vila Irmãos Andrade, na cidade de Lins, estado de São Paulo, devidamente cadastrado na matrícula nº 42.762 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Lins/SP - Está avaliado em R\$ 118.000,00 (Cento e Dezoito Mil Reais).

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 2.760,00/m2.

Vale Ressaltar que 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.

<https://www.aliancaimoveislins.com.br/imovel/apartamento-lins-2-quartos-47-m/AP0208-ALK8?from=sale>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-lins-com-garagem-47m2-venda-RS110000-id-2790493238/>



Luana Karen da Silva  
CRECI/SP: 257.038-F



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE LINS  
FORO DE LINS  
3ª VARA CÍVEL  
RUA GIL PIMENTEL MOURA, 51, Lins-SP - CEP 16400-920  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1003528-92.2024.8.26.0322**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condominio Moradas do Bosque**  
Executado: **Elias Roberto de Moraes**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LICIA EBURNEO IZEPPE PENA**

Vistos.

Para fins de avaliação do imóvel, homologo o valor de R\$ 116.000,00.

Int.

Lins, 21 de julho de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**