

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 29.437

PROCESSO: 0001229-84.2024.8.26.0541

SOLICITANTE: ROBERTA FAVALESSA DONINI (OAB 277340/SP)

DATA: 02 de março de 2026

bayit

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas 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 29.437 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui m² de área Privativa.

Descrição do Bem: Imóvel urbano, denominado Lote nº 09, da Quadra C, denominado Rua Embaúba, Jardim Universitário IV, nesta cidade, cadastrado neste município sob nº 1388000.0, sem área edificada, medindo 601,63m², Certidão de Matrícula nº 29.437, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul.

3 – Características ao derredor

O Jardim Universitário IV é um setor planejado que goza de uma presunção de valorização imobiliária contínua. Por estar situado em uma área de expansão urbana consolidada, o imóvel beneficia-se de um zoneamento predominantemente residencial, o que garante a manutenção do sossego e da privacidade.


5 – Documentos do bem



Cartório do Registro de Imóveis

Christiano Rodrigo dos Santos Oliveira
OFICIAL

COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo



Santa Fé do Sul, 6ª Feira, 19 de setembro de 2014.

(LIVRO 02) MATRICULA Nº: 29.437- (Fls. 29.437.-)
Histórico Vide,

DENOMINAÇÃO:- Lote nº 09 (Nove) da Quadra "C"
LOCALIZAÇÃO:- Rua Projetada "06" lado ímpar – Loteamento "JARDIM UNIVERSITÁRIO IV".
CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO):- Santa Fé do Sul – SP.-

CARACTERISTICOS:- Imóvel urbano medindo **15,00 m** (quinze metros) de frente para a Rua Projetada "06"; **39,39 m** (trinta e nove metros e cinquenta e nove centímetros) do lado esquerdo, de quem de rua, olha para o lote, na divisa com o lote 10; **41,29 m** (quarenta e um metros e vinte e nove centímetros) do lado direito, no mesmo sentido, na divisa com os lotes 14, 15, 16 e parte do lote 17; **14,85 m** (quatorze metros e oitenta e cinco centímetros) nos fundos, na divisa com o lote 12, perfazendo uma área de **601,53 m²** (seiscentos e um vírgula sessenta e três metros quadrados), devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade Santa Fé do Sul (SP) sob nº **13880-00**, distante **25,32** metros do alinhamento da Avenida Projetada "A", a mais próxima.

PROPRIETÁRIA:- SEYPAR SANTA FÉ EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica legalmente constituída, com sede na cidade São José do Rio Preto (SP), na Rua Penita, nº 3155, Sala "P", inscrita no CNP/MF sob o nº 10.831.133/0001-63.-

REGISTRO ANTERIOR:- R.02/M-28.845, de 19 de setembro de 2014, deste Registro. /- O Oficial Designado, **(CHRISTIANO RODRIGO DOS SANTOS OLIVEIRA)**

"AV.01/M.29.437". Em 20 de Fevereiro de 2025. (Prenotação nº 145.868, de 29 de Janeiro de 2025) - **DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA** - Procedo-se a presente averbação, nos termos da Lei Municipal nº 3.400, de 09 de Dezembro de 2015, para constar que a via pública com a qual o imóvel desta Matrícula faz frente, passou a denominar-se **RUA EMBAÚBA**. Eu, *Eloisa Ribeiro da Conceição*, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, *Cristiane de Almeida Rabelo Góis*, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193E10A00000169632254)

Continua no verso.

(Matrícula)

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/terreno-comercial-200-62m2-1476996920?lis=listing_1100	R\$312,00
	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/terreno-363-mts-1466372870?lis=listing_1100	R\$262,00
	https://www.imobiliariaestanciasantafe.com.br/imoveis_detalhes.php?id=125	R\$400,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$ 323,00

Valor do imóvel = R\$ 194.635,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R\$194.635,00 (Cento e Noventa e quatro mil, seiscientos e trinta e cinco reais).**

02 de março de 2026.


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 o imóvel de natureza urbana, devidamente identificado como **Lote n.º 09, integrante da Quadra C**, situado na **Rua Embaúba**, no loteamento denominado **Jardim Universitário IV**, nesta urbe de Santa Fé do Sul/SP. O referido terreno, que se encontra livre de benfeitorias ou áreas edificadas, compreende uma extensão territorial de **601,63 m²**. Encontra-se devidamente matriculado sob o **n.º 29.437** perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca local e indexado ao cadastro imobiliário municipal sob o **n.º 1.388.000.0**. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$194.700,00 (cento e noventa e quatro mil e setecentos reais)**.

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$305,00 o m²/.
2. Imóvel sob n.º 29.437 de matrícula devidamente cadastrado junto ao CRI/Santa Fé do Sul.

02 de março de 2026.



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

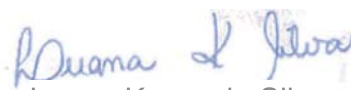
Avaliação Imobiliária: R\$195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)

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 o imóvel urbano constituído pelo **Lote nº 09, integrante da Quadra C, localizado na Rua Embaúba, Jardim Universitário IV**, nesta cidade de Santa Fé do Sul. O referido lote não apresenta edificações e possui uma extensão territorial de **601,63 m²**. A propriedade está registrada sob a **Matrícula nº 29.437** no Cartório de Registro de Imóveis da comarca e está cadastrada na base de dados da municipalidade sob a inscrição de **nº 1388000.0**.

Devidamente cadastrado sob nº 29.437 - junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul - **Está avaliado para venda em R\$195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$384,00(trezentos e oitenta e quatro reais)/m².

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.


Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F