

Ilmo. Dr. Ricardo,

De acordo com a solicitação para avaliação, apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização de um imóvel assim descrito: **LOTE DE TERRENO Nº 7**, da quadra **12**, de frente para a Rua **08**, do **LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM GLEBA B**, localizado neste município e circunscrição imobiliária de Nova Odessa – SP, com área total de 390,00M<sup>2</sup>, possuindo o perímetro a seguinte descrição: medindo, na frente, 13,00metros; nos fundos mede 13,00 metros, onde confronta com o lote nº 10; do lado direito de quem do imóvel olha para a rua mede 30,00 metros, onde confronta com o lote nº 08 e do lado esquerdo mede 30,00 metros onde confronta com o lote nº 06.

Este corretor subscritor não adentrou às dependências do loteamento Jardim Gleba B, de modo que a avaliação foi realizada com critérios de análise comparativa, os quais levam em consideração anúncios da internet, capturando seu valor final, dividindo pela metragem, e tirando a média simples dos anúncios utilizados. Foram utilizados como base, imóveis disponíveis em imobiliárias virtuais como viva real etc.

Tomando-se por base as considerações descritas acima, **avaliamos** o aludido terreno, quanto ao valor de comercialização, em (**SETEMBRO** de 2023) é de **R\$ 260.000,00** (*duzentos e sessenta mil reais*).

São Paulo – SP, 1º de setembro de 2023



---

**MARCELO MASSAHARU OCHI**  
**CORRETOR DE IMÓVEIS**  
**CRECI Nº 202.848-F**



Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CERTIDÃO DE REGULARIDADE**

**MARCELO MASSAHARU OCHI**  
**CRECI/SP Nº 202848-F**

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **87B483CB84**

Data/hora de emissão: **1 de setembro de 2023 às 16h6m59s**

Válida até: **16h6m59s de 1 de outubro de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link [atendimento.crecisp.gov.br](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO COBO ALCORTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/10/2023 às 10:48, sob o número WNDS23700364768. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001118-27.2022.8.26.0394 e código pK7CQAoC.

Ilmo Dr. Ricardo,

**REF: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL****(LOTE DE TERRENO NO LOTEAMENTO GLEBA B – NOVA ODESSA - SP)****R. Oito, LOTE 07, QUADRA 12, Loteamento Residencial Jardim Gleba B  
Nova Odessa – SP**

Atendendo a solicitação da pessoa interessada, procedemos a avaliação do apartamento acima referenciado, tendo em sua área privativa total de 390M<sup>2</sup>, matriculado perante o Registro de Imóveis de Nova Odessa - SP, matrícula nº 12.421.

Para chegarmos ao valor de mercado do imóvel em questão, utilizamos como parâmetro anúncios da rede mundial de computadores de imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação. Não há como precisar, pelas informações que foram apresentadas (“matrícula do imóvel”) se foram realizadas edificações no local, sendo apurado apenas e tão somente o valor médio de imóveis na região considerando o m<sup>2</sup> como referência.

Conclui-se que com relação ao presente imóvel entendemos que o valor de mercado no mês de SETEMBRO de 2023, considerando sua localização, e ainda as atuais condições do imóvel e idade do edifício, o valor de aproximadamente **R\$ 250.000,00** (*duzentos e cinquenta mil reais*), ou **aproximadamente R\$ 640,00** (*seiscentos e quarenta reais*)/m<sup>2</sup>.

Desde já nos colocamos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo – SP, 01 de setembro de 2023



**ANTÔNIO FRANCISO DA SILVA**  
**Corretor de imóveis - CRECISP nº 06605**



Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CERTIDÃO DE REGULARIDADE**

**ANTONIO FRANCISCO DA SILVA**  
**CRECI/SP Nº 006605-F**

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **24A15A53C6**

Data/hora de emissão: **1 de setembro de 2023 às 16h6m9s**

Válida até: **16h6m9s de 1 de outubro de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link [atendimento.crecisp.gov.br](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.