

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada de **DALMAR ROBERTO SCARANELLO** CPF: 095.857.938-57 que, na data de hoje comparecemos no imóvel sito no **LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM GLEBA B**, na **RUA 05**, BAIRRO: "**VISTA JARDIM**", CEP 13387-805 – pertencendo a cidade e comarca de **NOVA ODESSA/SP**, consistente de 01 (um) TERRENO residencial localizado na **QUADRA 06 LOTE 03**, com fácil localização a região central da cidade e rodovia próximas, fácil acesso a comércio e parques, por ser em condomínio fechado conta com quadra de esportes, campo de futebol salão de festa, churrasqueira e vestiário; pôr a fim de proceder à sua avaliação para fins de comercialização imobiliária no sentido de venda, tendo concluído que o seu valor de mercado gira atualmente em torno de **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**, para pagamento à vista.

Anexo 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL
 12 de junho de 2017
 CNS: 14.586-2
 Registro de Imóveis de Nova Odessa - SP

matrícula: 12.348
 Lote: 01

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO Nº 3, da Quadra 6, de frente para a Rua 05, do LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM GLEBA B, localizado neste município e circunscrição imobiliária de Nova Odessa/SP, com área total de 390,00m², possuindo o perímetro a seguinte descrição: medindo, na frente, 13,00 metros; nos fundos mede 13,00 metros, onde confronta com o lote nº 14; do lado direito de quem do imóvel ciba para a rua mede 30,00 metros, onde confronta com o lote nº 04 e do lado esquerdo mede 30,00 metros, onde confronta com o lote nº 02.

PROPRIETÁRIO: RIO DOURO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Cidade, na Estrada Municipal Julio Mauferberg, sem número, inscrito no CNPJ/MF sob nº 19.780.614/0001-61.

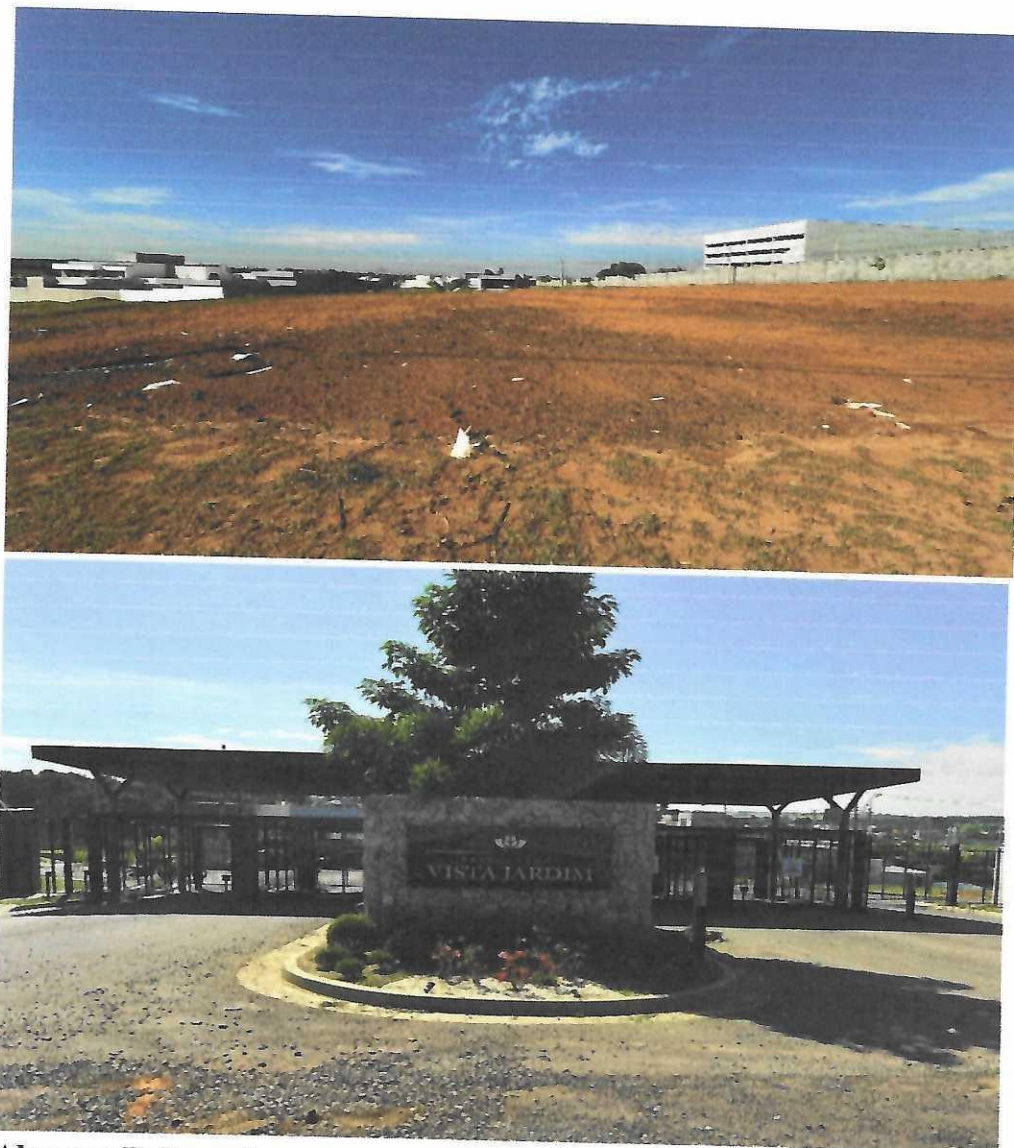
RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS: Conforme artigo 5º do Decreto de aprovação fica expressamente proibida a subdivisão ou desmembramento dos lotes resultantes do presente loteamento.

CADASTRO MUNICIPAL: 26.01242.2222.00 (área maior)

REGISTRO ANTERIOR: R.7 da matrícula nº 5.570, deste Oficial (registro de loteamento)

Nova Odessa, 12 de junho de 2017

FOTO DO IMÓVEL

FOTO DO IMÓVEL**Algumas Referencias:**

<https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/terreno/venda/nova-odessa/690641011-421>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-nova-odessa-vista-jardim-390m2-RS320000/id-29234982/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-nova-odessa-vista-jardim-366m2-RS320000/id-28300688/>

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu TALITA OCHIN MARCOLINO, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 21.1967 -F, assino e certifico este Parecer, que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530, de 1978.

NOVA ODESSA, 19 de março de 2025.

Talita Ochín Marcolino

TALITA OCHIN MARCOLINO

Parecer Técnico - Avaliação de Imóvel Residencial

Americana, 18 de março de 2025.

SOLICITANTE: DALMAR ROBERTO SCARANELLO CPF: 095.857.938-57

De acordo com a solicitação, apresentamos a conclusão da avaliação comparativa/opinativa quanto ao possível valor de comercialização do imóvel **PARA FINS DE VENDA** cujo a sua frente está situada para a **RUA 05 Nº S/N**, BAIRRO: **LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM GLEBA B (CONDOMINIO FECHADO – VISTA JARDIM) – CEP 13387-805 NOVA ODESSA/SP.**

Descrição do imóvel: TERRENO COM DIMENÇÕES DE 13,00 M NA LINHA DE FRENTE SENDO MESMA MEDIDA NA LINHA DOS FUNDOS; 30,00 M EM SUAS LATERAIS, TOTALIZANDO UM ÁREA DE 390,00 M²

Matrícula do Imóvel: 12.348

USO: RESIDENCIAL

QUADRA: 03 **LOTE:** 06

Inscrição Municipal: 26.01215.0258.00 **Área Total Terreno:** 390,00 m²

Área de construção: 0,00 m²



Tomando-se por base as considerações descritas acima do referido imóvel e tendo em vista quanto sua área total do terreno, sua topografia, infraestrutura o oferecida pelo do condomínio (portaria 24H, área verde, salão de festa, quadra poli esportiva, quadra de tênis, campo de futebol, quiosque pra churrasqueira e playground) posição do lote no condomínio, sua localização para acesso ao centro cidade bem com seu acesso para as rodovias próximas, imóveis com características semelhantes na região, a situação econômica atual do país, e os índices do mercado imobiliário geral da região, consulta com corretores parceiros, estimamos e avaliamos o imóvel quanto ao possível valor de comercialização para fins de valorização e venda em:

VENDA: Aprox. R\$ 288.600,00 (duzentos e oitenta e oito mil e seiscentos reais).

Este parecer foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530, de 1978. Fico ao seu inteiro dispor para qualquer outro esclarecimento que se faça necessário.

Atenciosamente;

Fernando R. Antunes
Corretor de Imóveis
CRECISP 175005-F
RG-41.910.989-4
Av. Carmine Feola, 19
São Domingos Americana-SP

Fernando Rodrigues Antunes

Corretor de Imóveis

CRECI: 175005-F

FIRST HOME CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA – Creci 36120-J

Avenida Carmine Feola, nº 19, Vila Rio Branco - Americana/ São Paulo, CEP: 13471-790
CNPJ nº 39.782.465/0001-87. www.firsthomeconsultoriaimob.com.br Fone: (19) 98361-0256

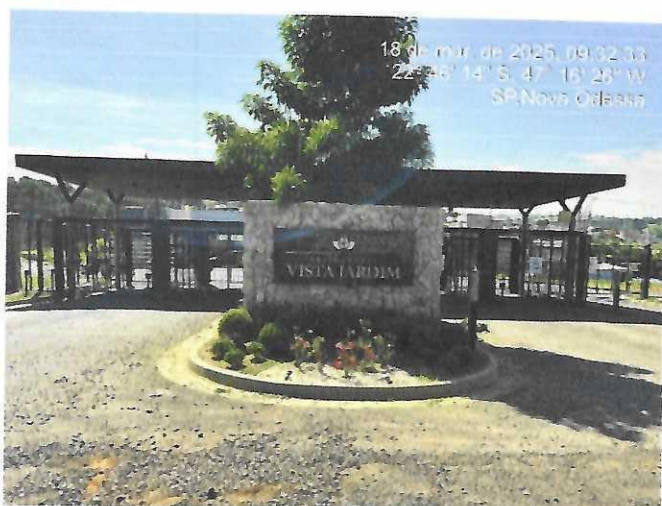
https://www.google.com.br/maps/place/Vista+Jardim/@-22.7711713,-47.2733163,696m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94c8979fe6e0d1bb:0x51d5398083d02126!8m2!3d-22.7703947!4d-47.2739708!16s%2Fg%2F11g9qhmn6l?hl=pt-BR&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDMxMi4wLWlKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Avenida Carmine Feola, nº 19, Vila Rio Branco - Americana/ São Paulo, CEP: 13471-790
CNPJ nº 39.782.465/0001-87. www.firsthomeconsultoriaimob.com.br Fone: (19) 98361-0256

ANEXO II

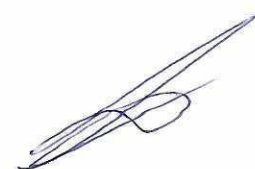


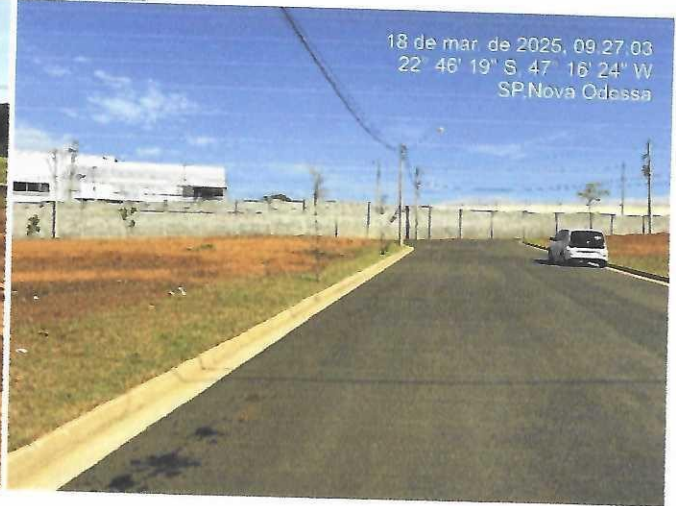
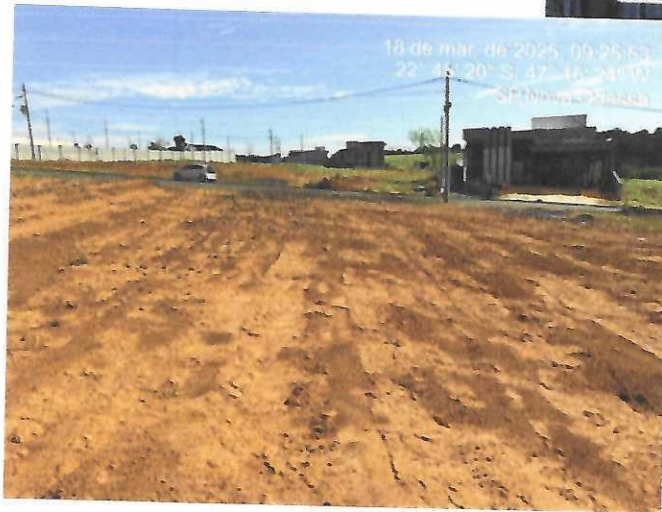
FOTOS DO IMÓVEL (in loco)



FIRST HOME CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA – Creci 36120-J

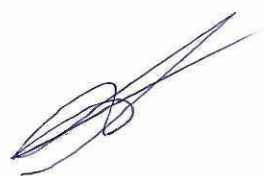
Avenida Carmine Feola, nº 19, Vila Rio Branco - Americana/ São Paulo, CEP: 13471-790
CNPJ nº 39.782.465/0001-87. www.firsthomeconsultoriaimob.com.br Fone: (19) 98361-0256





FIRST HOME CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA – Creci 36120-J

Avenida Carmine Feola, nº 19, Vila Rio Branco - Americana/ São Paulo, CEP: 13471-790
CNPJ nº 39.782.465/0001-87. www.firsthomeconsultoriaimob.com.br Fone: (19) 98361-0256





ANEXO II

	Município de Nova Odessa SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS 13380-017 - Avenida João Pessoa, 777 - Centro Nova Odessa SP	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL		
Número: 141641/2025	Data Geração: 18/03/2025	Data Validade: 31/12/2025
CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro. Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.		
Identificação		
Inscrição	26.01215.0258.00 IdFísico: 39190	
Proprietário	RIO DOURO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO E PARTICIPACOES LTDA. CPF: 19.780.614	
Compromissário	RIO DOURO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO E PARTICIPACOES LTDA. - Crc 201945 -	
Local do Imóvel	13387-805 - Rua Cinco (05),	
Bairro e Loteamento	Jardim Gleba B Jardim Gleba B	Quadra: 06 Lote: 03
Cidade	Nova Odessa	Estado SP
Exercício de Lanco	2025	
Vir Venal Territorial	42.744,00	
Vir Venal Predial	0,00	
Vir Venal Imóvel	42.744,00	
Area Terreno	390,00	
Area Edificada	0,00	
Data Emissão: 18/03/2025		
A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.novaodessa.sp.gov.br/		
Número: 141641/2025		
Inscrição: 39190		
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.		
Certidão Emitida Gratuitamente		

FIRST HOME CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA - Creci 36120-J

Avenida Carmine Feola, nº 19, Vila Rio Branco - Americana/ São Paulo, CEP: 13471-790
CNPJ nº 39.782.465/0001-87. www.firsthomeconsultoriaimob.com.br Fone: (19) 98361-0256



AValiação OPINATIVA DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Declaro para os devidos fins e a pedido do **Sr. DALMAR ROBERTO SCARANELLO CPF: 095.857.938-57** que o imóvel, abaixo descrito, foi por mim visitado, e ora avaliado com a finalidade de levantamento de valores de comercialização para fins de venda da propriedade. Para tal finalidade, utilizamos o método comparativo, estudando através de uma pesquisa de outros imóveis similares ao avaliado na mesma região e pelas características informadas pelo proprietário do imóvel tais como; perfil da topografia do mesmo, área de lazer, estrutura oferecida pelo condomínio, ruas de acesso, *distância* da região central da cidade comparação com outros terrenos no mesmo perfil, assim podendo concluir e estabelecer que o valor aproximado de mercado para o referido imóvel no questão de venda pode ser em aproximadamente fixado:

R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais).

O Imóvel está localizado na RUA 05 Nº S/N, BAIRRO: LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM GLEBA B (**VISTA JARDIM**), CEP 13387-805 – NOVA ODESSA/SP.

Matrícula do Imóvel: 12348 Área do Terreno: 390,00 m² Quadra:06 Lote:03

FOTO DO IMÓVEL



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: TERRENO PLANO; COM MEDIDAS 13M X 30M; LOCALIZADO NA PARTE ALTA DA QUADRA, PRÓXIMO DA VIA PRINCIPAL.

CONDOMÍNIO POSSUI: PORTARIA, QUADRA DE TÊNIS, QUADRA POLI ESPORTIVA, ÁREA VERDE E SALÃO DE FESTAS E CHURRASQUEIRA.

Coradini
 Imóveis
ANEXO I



Fico ao seu inteiro dispor para qualquer outro esclarecimento que se faça necessário.

Atenciosamente;

Nova Odessa, 17 de março de 2025.

Thiago Adriano M. B. W.

CORADINI IMOVEIS

CRECI-SP 25.605 – J