Hasta Pública
TRADIÇÃO E CREDIBILIDADE EM LEILÕES

AVALIAÇÃO COMERCIAL

Imóvel: Lote 11 da Quadra A do Loteamento Jardim Lourdes, situado na Rua Primo Olívio de Faveri, nº 121, em Cosmópolis/SP, ainda integrante da matrícula geral do loteamento nº 119.353. Trata-se de um terreno com área de 250,00 m^2, no qual foi edificada uma residência com área construída de 68,95 m^2. Conforme as avaliações juntadas ao processo, a edificação é composta por 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, quintal, área de serviço e garagem.
Inscrição Cadastral Municipal: 003-061-0316000 / Nº do Contribuinte Municipal: 1476200.



Processo nº 0000329-86.2019.8.26.0150 da 1ª Vara Judicial de Cosmópolis
Finalidade: Avaliação Comercial
Objetivo: Valor de Mercado de Compra e Venda
Endereço: Rua Primo Olivio de Faveri, nº 121 -Jardim Lourdes -Cidade de Cosmópolis/SP.
Tipo: Terreno com 250,00m^2 - Edificado imóvel residencial com 68,95 M^2 (Fonte Prefeitura Local)
Uso: Residencial
Data: 19/08/2026



LOGRADOURO PRINCIPAL					
Mão de Direção	Unica	**Pista**	Simples	**Traçado**	Declínio
Perfil	Declínio	**Pavimentação**	Asfalto	**Calçada**	Cimentada

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Localização e Atividades Existentes

	Uso Predominante		**Densidade de Ocupação**		**Padrão Econômico**		**Distribuição de ocupação**	
	Residencial Multifamiliar		Alto		Alto	X	Horizontal	
			Médio/ Alto		Médio/ Alto		Vertical	
	Residencial Unifamiliar		Médio		Médio			
x		x	Médio/Baixo	x	Médio/Baixo		**Área Sujeito a Enchente**	
	Comercial / serviços		Baixo		Baixo			
	Industrial						Sim	
	Rural					X	Não	

Melhoramentos Públicos

x	Coletas de Resíduos Sólidos	x	Energia Elétrica	x	Redes de Internet

x	Água Potável	x	Telefone	x	Redes de Telefonia
x	Águas Pluviais		Gás Canalizados	x	Rede de Esgoto sanitário

Infraestrutura Urbana							
Transporte Coletivos		**Serviços Públicos**		**Intensidade de Tráfego**		**Nível de Escoamento**	
x	Ônibus Rodoviário	x	Segurança		Alta	x	Bom
x	Ônibus Urbano	x	Educação		Média		Regular
	Metrô	x	Saúde	x	Baixa		Ruim
	Trem	x	Cultura				
	Embarcação	x	Lazer				

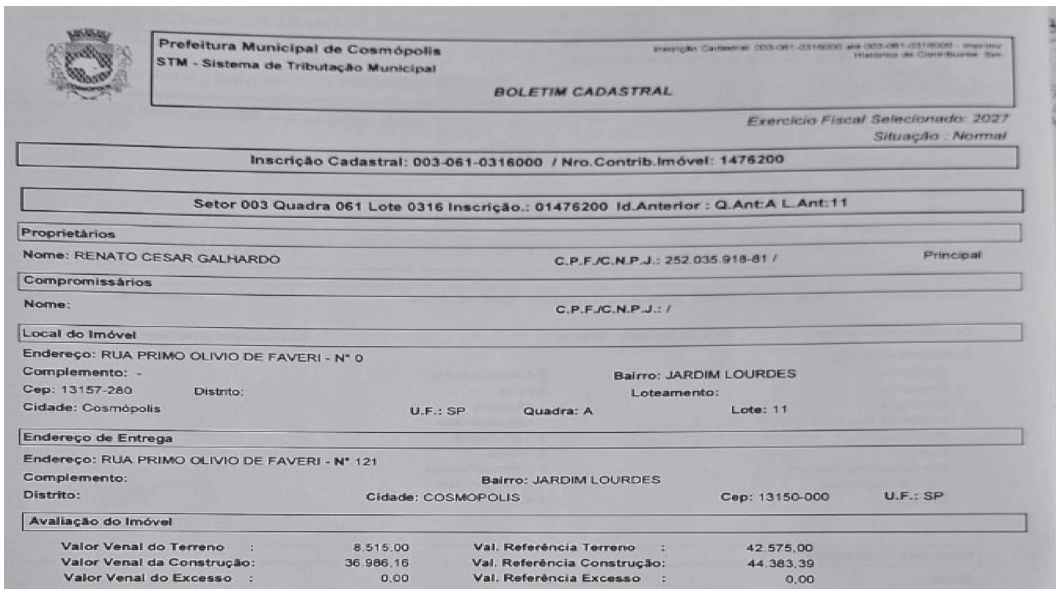
Principais polos de influência: Cosmópolis é um Município Brasileiro do Estado de São Paulo situado a 115.62 km da Capital e faz parte integrante da Região Metropolitana de Campinas. Sua população estimada é de 74.000 habitantes. principal atividade econômica da Cidade e voltada para fabricação do refino do açúcar e transporte de cargas.

Principais Vias de Acesso: Rua dos Sorocabanos

UNIDADE AVALIADA

Terreno com área de 250,00m^2, onde foi edificado imóvel residencial com 68,95m^2 (Fonte Prefeitura Local)

BOLETIM CADASTRAL DO IMÓVEL - FONTE PREFEITURA LOCAL



Prefeitura Municipal de Cosmópolis
STM - Sistema de Tributação Municipal

BOLETIM CADASTRAL

Exercício Fiscal Selecionado: 2027
Situação : Normal

Inscrição Cadastral: 003-061-0316000 / Nro.Contrib.Imóvel: 1476200

Setor 003 Quadra 061 Lote 0316 Inscrição.: 01476200 Id.Anterior : Q.Ant:A L.Ant:11

Proprietários
Nome: RENATO CESAR GALHARDO — C.P.F./C.N.P.J.: 252.035.918-81 / — Principal

Compromissários
Nome: — C.P.F./C.N.P.J.: /

Local do Imóvel
Endereço: RUA PRIMO OLIVIO DE FAVERI - Nº 0
Complemento: -
Cep: 13157-280 — Distrito: — Bairro: JARDIM LOURDES — Loteamento:
Cidade: Cosmópolis — U.F.: SP — Quadra: A — Lote: 11

Endereço de Entrega
Endereço: RUA PRIMO OLIVIO DE FAVERI - Nº 121
Complemento:
Distrito: — Cidade: COSMOPOLIS — Bairro: JARDIM LOURDES — Cep: 13150-000 — U.F.: SP

Avaliação do Imóvel

Valor Venal do Terreno :	8.515,00	Val. Referência Terreno :	42.575,00
Valor Venal da Construção:	36.986,16	Val. Referência Construção:	44.383,39
Valor Venal do Excesso :	0,00	Val. Referência Excesso :	0,00

HastaPública
TRADIÇÃO E CREDIBILIDADE EM LEILÕES

Dimensões do Lote

Área do Lote: 250,0000m²
Área Ideal : 250,0000m²
Tipo do Lote: Lote Normal
Área da Unidade:

Testadas

Logradouro: PRIMO OLIVIO DE FAVERI
Metragem: 10,00m
Principal

Dados Cadastrais

Quadra Anterior	A
Lote Anterior	11
D/C do Cadastro	19
Testada TZ	10,0000
Utilização	1 - Residêncial
Localização	1 - Meio de Quadra
Face	1
Limpeza	1 - Sim
Pavimentação	1 - Sim
Iluminação	1 - Sim
Conservação de Vias	1 - Sim
Rede de Água	1 - Sim
Guia / Sarjeta	1 - Sim
Rede de Esgoto	1 - Sim
Muro	1 - Sim
Passeio	1 - Sim

Prefeitura Municipal de Cosmópolis
STM - Sistema de Tributação Municipal

Inscrição Cadastral: 003-061-0316000 até 003-061-0316000 - Imprimir Histórico do Contribuinte: Sim

BOLETIM CADASTRAL

Exercício Fiscal Selecionado: 2027
Situação : Normal

Tipo	0 - Terreno
Calcula IPTU 2018	0 - Não
Piscina	0,00
BCI	14428
CCI	14428
Codigo Anterior	1476200
Álvara de Construção	0 - Não

Construções

Área: 68,95m² **Tipo:** 1-Residêncial **Categoria:** 4-Simples **Est.Con.:** 3-Boa **Pontos:** 0,00 **Ano:**

Demais Áreas: 0,00m² **Área da Unidade:** 68,95m² **Área construída no Lote:** 68,95m²

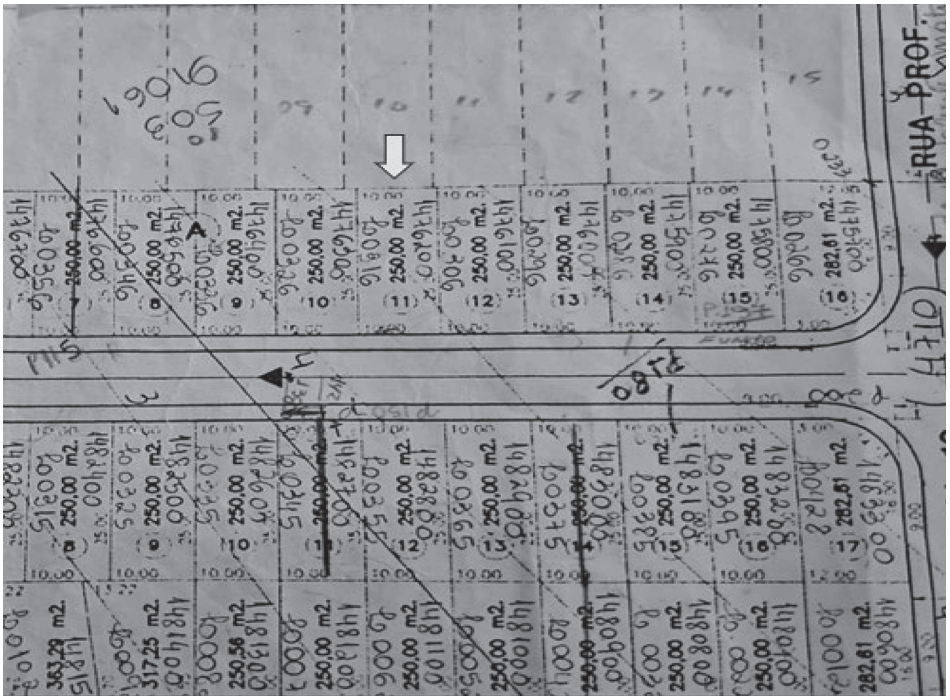
Elementos Básicos

Cobertura	2-Telha-Cerâmica
Esquadria	2-Ferro
Estrutura	2-Alvenaria
Habite-se Res Com Ind	0-Não Informado
Piso Externo	1-Terra Batida
Posição	4-Isolada
Revestimento Externo	2-Emboco/Reboco
Tipo de Habite-se	0-Não Informado
Vedação	4-Alvenaria

Históricos Registrados

Data:
Descricao **Ocorrência / Documento**

Mapa Cartográfico obtido junto a Prefeitura Local



AVALIAÇÃO

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado, sua situação geo-socioeconômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", para a definição de valores.

Tratamento de dados e Identificação do Resultado

O valor obtido foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

Equivalência de situação: Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento.

Equivalência de tempo: Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

Equivalência de características: Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 286.300,00 (duzentos e oitenta e seis mil e trezentos reais)

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- Imóvel ocupado;
- Não há matrícula individualizada do lote, sendo ainda integrante da matrícula geral do loteamento, segundo informações obtidas através dos registros fornecidos pela prefeitura local;

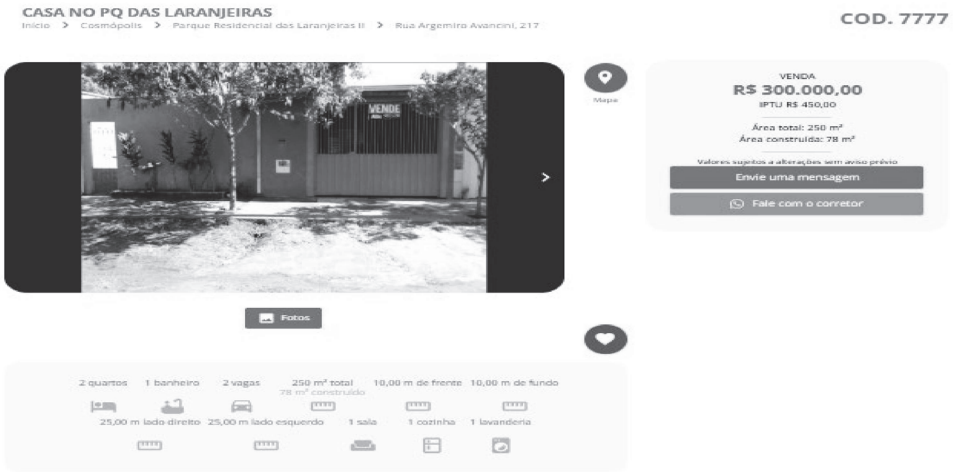
AMOSTRAS



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vende-casa-com-2-quartos-3028192365.html?n_src=Listado&n_pg=4&n_pos=4&n_search_id=892b0756-1896-4659-a2cf-26068f7c2b2b



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-santo-antonio-cosmopolis-sp-3028192520.html?n_src=Listado&n_pg=3&n_pos=16&n_search_id=3b4503ba-1293-4bb4-a78a-6c26e7834dae



https://abcimobiliaria.com.br/imovel/venda/casas/cosmopolis/parque-residencial-das-

laranjeiras-ii/7777

MÉDIA ARITMÉTICA DAS AMOSTRAS: R$ 286.300,00

OBS: Cabe considerar que, para o levantamento das amostras, foram consideradas as dimensões do terreno e a área aproximada da construção, não tendo sido considerados, para fins de comparação, o bairro e a localização do imóvel.

ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

FOTOS DO IMÓVEL











HastaPública
TRADIÇÃO E CREDIBILIDADE EM LEILÕES

FOTOS DA RUA DO IMÓVEL





Euclides Maraschi Júnior
Leiloeiro Oficial – JUCESP 819