

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Valor da Avaliação: R\$ 390.000,00
(trezentos e noventa mil reais)

Solicitante: Waldemar Rolim Palma Junior

CPF: 160.171.518-86

Dados do Imóvel:

Matrícula: 84.552;

Inscrição Municipal: 01.04.033.0489.001;

Localização: Quadra 16, Lote P/23, Zoneamento (66);

Loteamento: Jardim Vieira de Moraes, Município de Itapetininga-SP

Identificação do imóvel: Imóvel residencial;

Área total do terreno: 162,50m² Matrícula e Cadastro municipal;

Área total de edificação: 127,08m² Cadastro municipal / Não averbada;

Características do Imóvel

Informo para devido fins, que o valor do m² da área descrito acima, dentro das referidas medidas totalizando numa área total de 162,50m² (cento e sessenta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados), numa área edificada de 127,08m² (cento e vinte e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), área que consta na Certidão de Valor Venal e na Ficha Analítica, não estando averbação na matrícula.

Condições do imóvel para a sua avaliação

Dentro do valor do m² da área na sua localização, condições atuais de conservação, tempo de uso e acabamento. O mesmo se encontra em boas condições, localizado no meio do quarteirão, acabamento de médio padrão, sem danos estruturais aparentes, necessitando de reparos simples devido a ação do tempo.

Imóvel com móveis planejados na sala, cozinha e nos dormitórios, lavanderia coberta, garagem coberta com portão automático, fechadura eletrônica no portão social, piso laminado em ótimas condições e ar condicionado.

CS 1

Imóvel Residencial:

Localização: Rua Antonio de Almeida, nº 66, Jd Vieira de Moraes:

2 dormitórios sendo 1 suíte, sala de tv, cozinha, corredor interno, banheiro social, lavanderia coberta, corredor externo, quintal com churrasqueira, edícula com cozinha externa e despensa, garagem coberta para 2 veículos;

A presente avaliação é feita considerando que o imóvel necessita do registro da escritura em nome do solicitante e averbação da área construída, para que o imóvel possa ser negociado via financiamento.

Analizando a localização com particularidade do imóvel, bem como as condições geométricas.

CONCLUSÃO:

Declaro que o valor acima é dentro do mercado imobiliário, foram feitos estudos dos valores do m² do terreno, da construção, da sua localização, acabamento, benfeitorias, condições atuais e também analisado a depreciação devido ao tempo de construção e uso.

VALORES:

*Na atual situação da falta de regularização dos documentos o imóvel poderá ser negociado dentro dos **R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais)**, valor esse que após a regularização poderá ser reajustada em até 5% (cinco).*

*O valor para locação do mesmo seria de **R\$ 1.350,00 (hum mil trezentos e cinquenta reais)** a **R\$ 1.900,00 (hum mil e novecentos reais)** dentro da média de 0,35% a 0,50% conforme a tabela do CRECI.*

CS

2

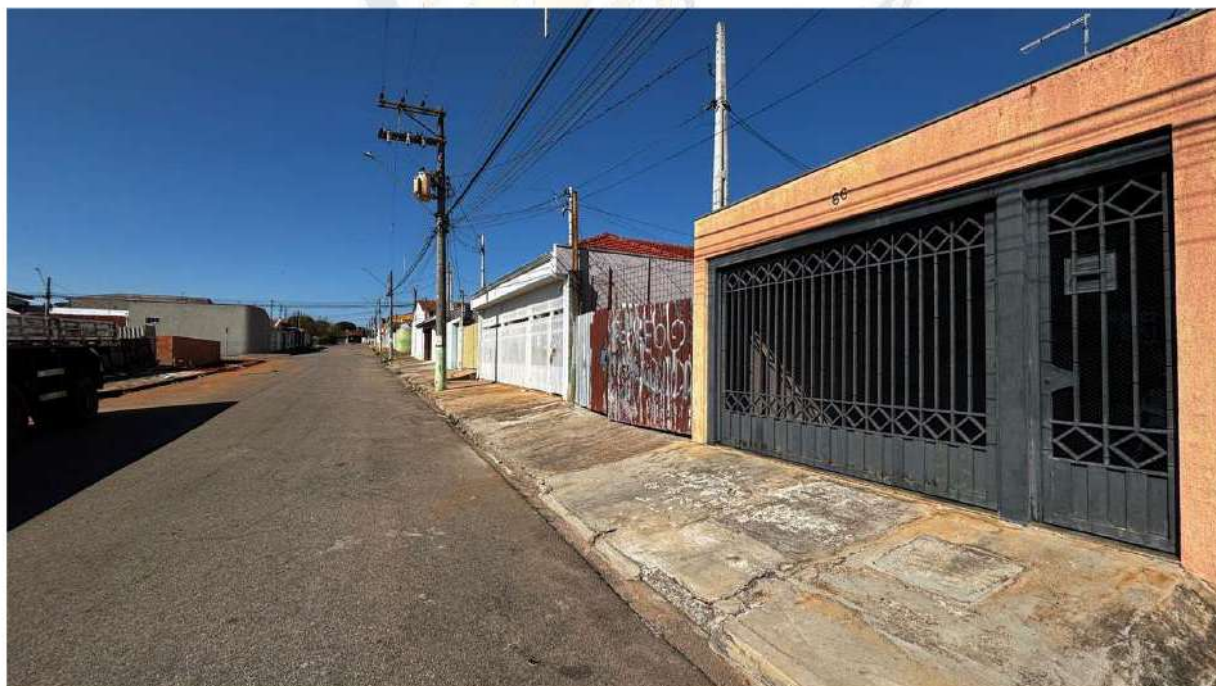
FOTOS E LOCALIZAÇÃO

Entrada principal do imóvel



Entrada do imóvel com os portões da garagem e o social;

Fachada e rua



Entrada no imóvel numa rua de asfalto em boas condições;

Rua Cel Clementino Matias de Oliveira, nº 746 - Centro - Itapetininga, SP
Contatos: (15)99722-0316/3272-1666 www.jjgomesimoveis.com.br

CS

3

Fotos Internas



Suíte com móveis planejados;



Edícula com cozinha e despensa;

CS

4

Fotos Internas

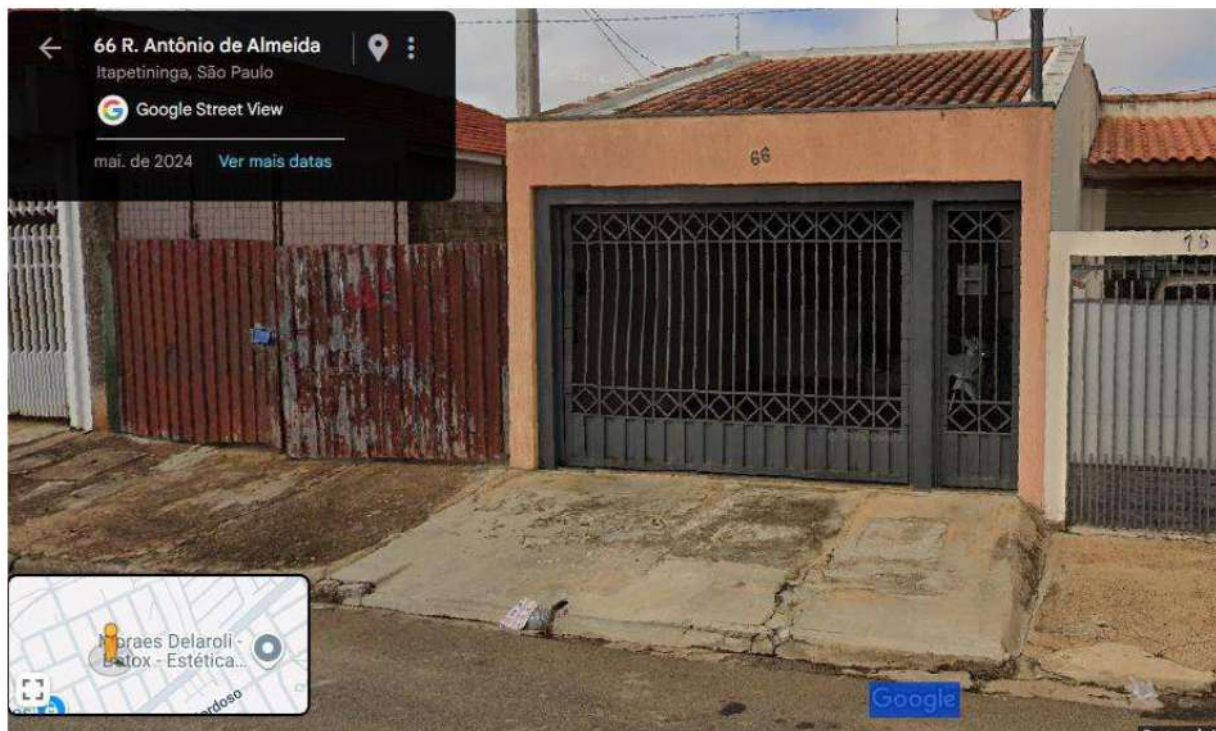


Corredor lateral com Lavanderia coberta;



Garagem coberta com acesso a Sala e ao Corredor lateral;

Mapa da localização do imóvel



Encerra-se o presente trabalho composto por 06 (seis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Itapetininga-SP, 18 de agosto de 2025

Assinado digitalmente via ZapSign por
CARLO ALEXANDRE GOMES DA SILVA
Data 19/08/2025 11:02:57.434 (UTC-0300)

Carlo Alexandre Gomes da Silva
Corretor de Imóveis / Perito Judicial
CRECI 166.638-F

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 19 Agosto 2025, 11:02:57



Status: Assinado

Documento: AVALIAÇÃO MERCADÓLOGICA.Pdf

Número: 4524507f-58aa-4fd3-9deb-6c00d51e4e70

Data da criação: 19 Agosto 2025, 11:00:47

Hash do documento original (SHA256): 0dfb94a82be9a870263bb68d637a511d7b1fca613c943e41ec388bbc607bc5de



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora		Assinatura
CARLO ALEXANDRE GOMES DA SILVA		
Data e hora da assinatura: 19/08/2025 11:02:57		<i>Carlo Alexandre Gomes Da Silva</i>
Token: 9799dac7-d5c3-4c72-aaca-1d9226e2f562		CARLO ALEXANDRE GOMES DA SILVA
Pontos de autenticação:		
Telefone: + 5515991110773	Localização aproximada: -23.592934, -48.048974	
E-mail: gomescorretor75@gmail.com	IP: 187.73.201.86	
Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail	Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/139.0.0.0 Safari/537.36	

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 4524507f-58aa-4fd3-9deb-6c00d51e4e70, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 4524507f-58aa-4fd3-9deb-6c00d51e4e70. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIA VIEIRA FESTA, protocolado em 10/08/2026 às 12:57, sob o número WIGA26700665744. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003810-78.2025.8.26.0269 e código Z3qWL4Aw.