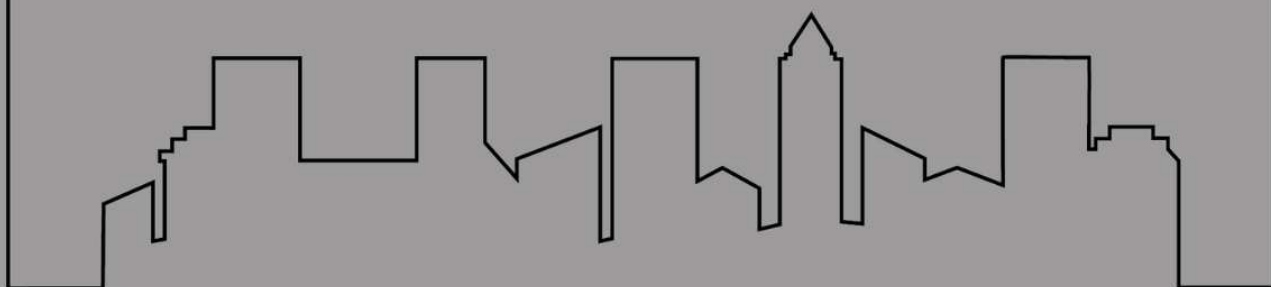


# Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV  
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E  
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

## Sumário

<b>Relatório de Comparação Mercadológica .....</b>	<b>1</b>
<b>1 - Considerações iniciais .....</b>	<b>1</b>
<b>2 – Estudo do Imóvel .....</b>	<b>1</b>
<b>3 – Detalhamento Regional.....</b>	<b>2</b>
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2025) .....	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência .....	2
<b>4 – Planta Genérica de Valores .....</b>	<b>3</b>
<b>5 – Precificação .....</b>	<b>3</b>
5.1 – Metodologia .....	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização .....	5
5.5 – Valor do Imóvel .....	6
<b>6 - Considerações finais.....</b>	<b>6</b>

## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA:** 29/09/2025.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 28.999 – Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0000255-86.2024.8.26.0431, em trâmite perante a 2ª Vara - Foro de Pederneiras.

### 1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Setembro.

### 2 – Estudo do Imóvel

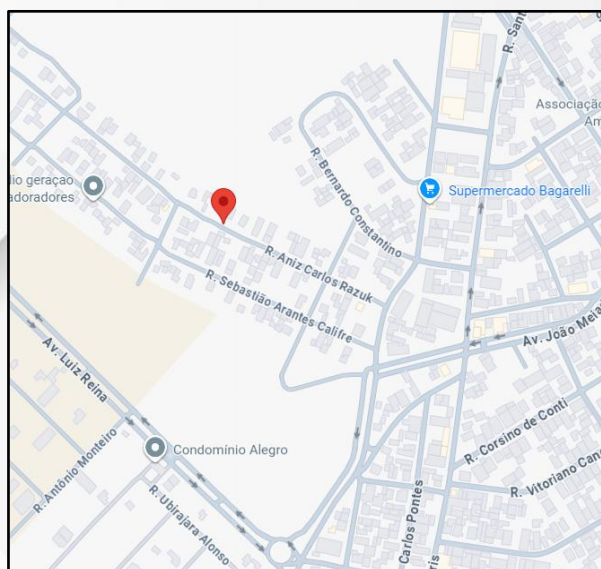
**Localização:** R. Aniz Carlos Razuk, 1246 - Jardim Aparecida, Pederneiras - SP, CEP: 17282-248.

**Dados de Registro:** Matrícula nº 28.999 - Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras/SP – Inscrição Municipal: 0102.182.01.40.001-01 – De acordo com sua Certidão e Valor Venal, o imóvel possui 160,00m<sup>2</sup> de área total.

**Descrição do bem:** Lote urbano medindo 160 metros quadrados, sem edificações. Localizado em Pederneiras, no endereço Rua Anis Carlos Razuk, nº 1246, bairro Jardim Terra Nova II, CEP 17282-248.

### 3 – Detalhamento Regional

#### 3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2025)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Lote)

#### 3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

#### 4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

 <b>PREFEITURA DE PEDERNEIRAS</b>	
<b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b>	
Requerente: 20544	
Protocolo: <b>77622/2025</b>	Data Protocolo: <b>29/09/2025</b>
Exercício: <b>2025</b>	
Certifico e dou fé que o imóvel abaixo descrito:	
Endereço: RUA ANIS CARLOS RAZUK, 1246	Bairro: JARDIM TERRA NOVA II
Complemento: SUL	Matrícula: 28999
Lançado em nome de: ADÃO DOS SANTOS	
Compromissário: SUELI JOBSTRAIBIZER DOS SANTOS	
Inscrição Cadastral: 01.02.182.0140.001.01	Código do Imóvel:
Quadra: E                      Lote: 15	
Área do Terreno: 160,00m <sup>2</sup>	Área Construída: 0,00m <sup>2</sup>
Valor Venal do Terreno:	R\$ 8.868,80
Valor Venal da Construção:	R\$ 0,00
Tem o VALOR VENAL total de:	R\$ 8.868,80

#### 5 – Precificação

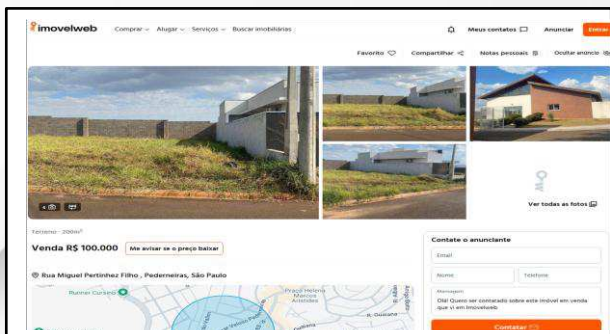
##### 5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



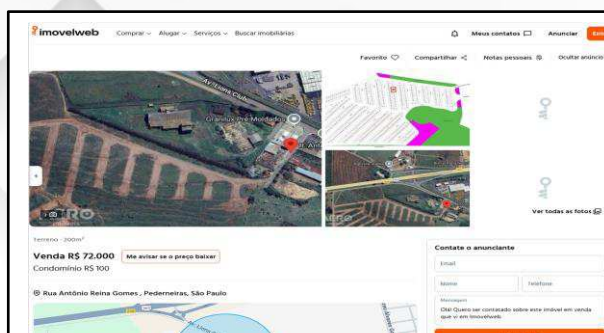
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-condominio-alegro-pederneiras-2999194676.html>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.viaurbanaimoveis.com.br/imovel/280915/2/terreno-venda-pederneiras-sp-parque-da-colina>

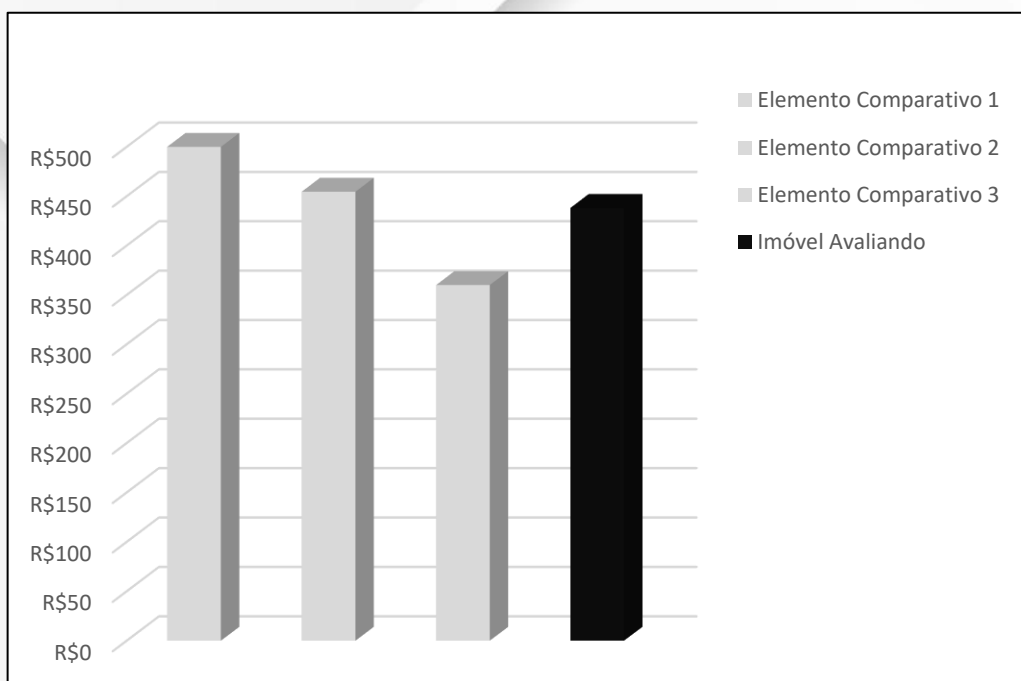
Elemento comparativo nº 3



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-200-m-por-r\\$-72.000-00-marajoara-2999670979.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-200-m-por-r$-72.000-00-marajoara-2999670979.html)

### 5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m<sup>2</sup>), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 500,00** (quinhentos reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 454,55** (quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 360,00** (trezentos e sessenta reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 438,18** (quatrocentos e trinta e oito reais e dezoito centavos).

### 5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

## 5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

<b>(160,00m<sup>2</sup> de área total x R\$ 438,18)</b>
=
<b><u>R\$ 70.109,09</u></b>
<b>(Setenta mil cento e nove reais e nove centavos)</b>
<b>Setembro de 2025</b>

## 6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 438,18**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 70.109,09**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

## Termo de Avaliação

**Finalidade:** A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na R. Aniz Carlos Razuk, 1246 - Jd Aparecida, Pederneiras - SP, 17282-248.

**Solicitante:** Cassio Williams de Souza

**CPF/CNPJ:** 82.591.478-74

**Endereço:** Rua João Marques, nº 259 – Jd. Canaã, na cidade de Sertãozinho/SP

**Data Base:** 29/09/2025

**Processo:** 0000255-86.2024.8.26.0431

## Objeto de Estudo

Área urbana correspondente a 160 m<sup>2</sup>, desprovida de benfeitorias. Encontra-se em Pederneiras-SP, na Rua Anis Carlos Razuk, 1246, bairro Jardim Terra Nova II, CEP 17282-248.

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras/SP sob nº 28.999.

## Valor do Mercado


Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m<sup>2</sup> da região é R\$/m<sup>2</sup> 429,42.

160,00m<sup>2</sup> x R\$ 429,42/m<sup>2</sup>

Valor da Avaliação

**R\$ 68.706,91**

  
Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

# Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 29/09/2025.

**Solicitante do parecer técnico:** Cassio Williams de Souza.

**Inscrito no CNPJ/CPF:** 82.591.478-74.

**Estabelecido:** Rua JoãoMarques, nº 259 – Jd. Canaã, na cidade de Sertãozinho/SP.

## FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

## DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 28.999 - Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras/SP

Descrição: Terreno situado no município de Pederneiras, interior de São Paulo, com metragem de 160 m<sup>2</sup>. O imóvel não possui construções e está situado na Rua Anis Carlos Razuk, nº 1246, Jardim Terra Nova II, código postal 17282-248.

## ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

## DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 68.005,82** para **Setembro/2025**.



**Rosemeire Bueno De Sousa**  
**CRECI Nº 238789-SP**

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



## AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

### IDENTIFICAÇÃO

**Processo:** 0000255-86.2024.8.26.0431.

**Solicitante:** Cassio Williams de Souza.

**CPF/CNPJ:** 82.591.478-74.

**Endereço:** Rua JoãoMarques, nº 259 – Jd. Canaã, na cidade de Sertãozinho/SP.

### RESUMO DO PARECER

**Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

**Valor de Mercado:** R\$ 72.212,36



---

**Isabella Bueno De Sousa**

**CRECI: 213.931-F**

<b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>	29/09/2025.
<b>METODOLOGIA</b>	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Aniz Carlos Razuk, 1246 - Jardim Aparecida, Pederneiras - SP, 17282-248.
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Parcela de solo urbano com dimensão total de 160 metros quadrados, sem edificações existentes. Endereço: Rua Anis Carlos Razuk, nº 1246, Jardim Terra Nova II, cidade de Pederneiras/SP, CEP 17282-248.
<b>DADOS CADASTRAIS</b>	Matrícula 28.999 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras/SP.
<b>MERCADO</b>	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 451,33.
<b>AVALIAÇÃO</b>	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 451,33 x 160,00m <sup>2</sup> = <b>R\$ 72.212,36</b>

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 68.706,82
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	29/09/2025 a 01/04/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	184 dias	1,021596
Percentual correspondente	184 dias	2,159565 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 70.190,59
Sub Total	(=)	R\$ 70.190,59
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 70.190,59</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)