



SFL
Advocacia

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA - ESTADO DE SÃO PAULO/SP

0001481-65.2020.8.26.0529

LUIZ ROBERTO NEVES RODRIGUES E FERNANDA CANDIDO FONSECA RODRIGUES, devidamente qualificados nos autos do processo em epígrafe que promove em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA E CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, por meio de seu advogado que ao final subscreve, vem, respeitosamente à honrosa presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de (fls.,441), requerer a juntada de três **PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA** contendo declaração de corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, nos termos do artigo 871, inciso IV do NCPC , para verificação da razoabilidade das avaliação.

Considerando os valores mencionados nos laudos de avaliações anexados, tem-se o valor médio contido nos laudos (R\$ 483.871,33).

Assim intime-se a executada para manifestar-se e caso haja impugnação seja a presente média de avaliação homologada dispensando-se a nomeação de perito (art. 871, I, do CPC) e requerer nos termos do artigo 879, II do CPC a realização de LEILÃO ELETRÔNICO (Provimento CSM 1625/2009).

TERMOS EM QUE,
PEDE DEFERIMENTO
SANTANA DE PARNAIBA, 05 DE SETEMBRO DE 2023

SANDRO FERREIRA LIMA
OAB/SP 188.218

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Barueri, 22 de setembro de 2023

Avaliação de terreno em condomínio fechado

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

IMÓVEL: Av. Mascarenhas de Moraes, nº5800, Santana de Parnaíba – SP, **lote 18 da quadra 20**

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante:

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por:

Luís Roberto Neves Rodrigues

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel:

Terreno localizado no “Residencial e Comercial Serra do Sol” que fica situado no município de Santana de Parnaíba, comarca de Barueri, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Barueri.

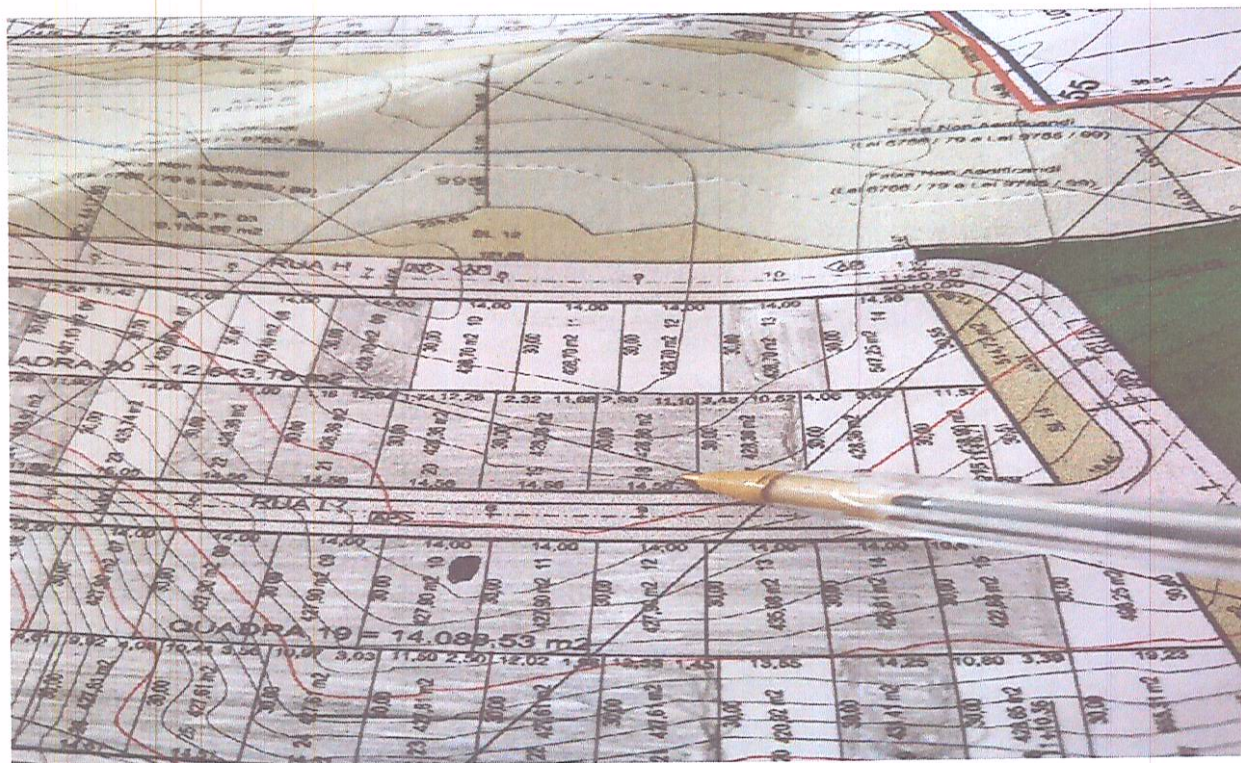
O imóvel está identificado na matrícula **172.284**, como **lote nº “18” da quadra nº “20”**, sito a **Rua Aconcágua, antiga Rua “I”**, medindo 14,56m em linha reta de frente para a rua “Aconcágua”, para quem olha do lado esquerdo da rua o imóvel tem 30,00m confrontando com o lote nº 19 e do lado direito 30,00m confrontando com o lote 17 e nos fundos em dois seguimentos, sendo 11,10m confrontado com parte do lote 12 e 2,90m confrontado com parte do lote 11, perfazendo uma área total de **428,36 m²**, ressalto ainda que o referido lote é em levíssimo declive.

3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





4. MAPA DA REGIÃO



5. METODOLOGIA UTILIZADA

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

6. PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência 01

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, com 428,36m².

Anunciado à venda por R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais):

<http://www.orionimoveis.com.br/imovel/detalhes/TE1097-ORIO>

6.1 Referência 02

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, com 428,70m².

Anunciado à venda por R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais):

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-no-condominio-altavis-na-aldeia-da-2978296669.html>

6.1 Referência 03

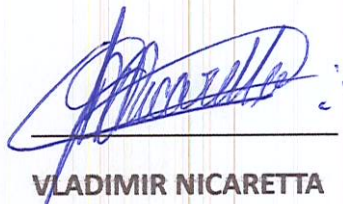
Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, com 430,00m².

Anunciado à venda por R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais):

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-aldeia-da-serra-altavis-2985592950.html>

7. CONCLUSÃO

Verificando a localização, a topografia do mesmo, (*leve declive*), os serviços públicos e residenciais, comércio ao seu redor, os imóveis à venda no mesmo perímetro, considerando residencial de alto padrão com toda infra estrutura de primeira qualidade, tubulação elétrica subterrânea, clube e várias benfeitorias, avalio o imóvel quanto ao seu preço de mercado por R\$ 1.150,00 (hum mil e cento e cinquenta reais) o metro quadrado, totalizando para venda no valor de R\$ 492.614,00 (quatrocentos e noventa e dois mil e seiscentos e quatorze reais).



VLADIMIR NICARETTA

R.G. 10.941.274-6

CPF/MF 004.020.078-75

CRECI 148.757

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO

Barueri, 22 de setembro de 2023

Avaliação de terreno em condomínio fechado

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

IMÓVEL RUA I – Atual: RUA ACONCÁGUA em Santana de Parnaíba – SP, CEP 06519180

1. INTRODUÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por, Sr. LUIZ ROBERTO NEVES RODRIGUES

2. IMÓVEL AVALIANDO

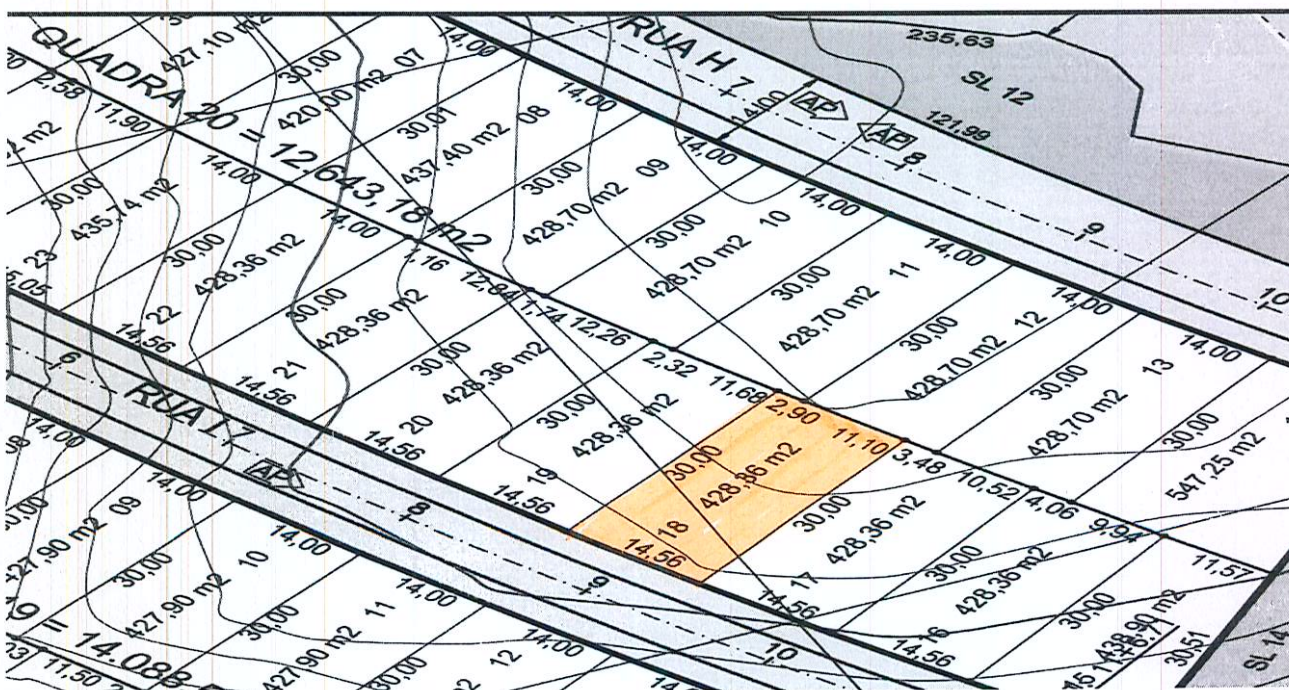
2.1 Descrição do imóvel

Terreno localizado no “Residencial e Comercial Serra do Sol” que fica situado no município de Santana de Parnaíba Comarca de Barueri. Registrado no Oficial Registro de Imóveis da comarca de Barueri.

O imóvel está identificado na matrícula **172.284**, como lote nº 18 da quadra nº 20, (residencial) medindo 14,56 m² de frente para a Rua I - Atual: RUA ACONCÁGUA” do lado esquerdo da rua o imóvel tem 30,00 m² confrontando com o lote nº19 e do lado direito 30,00 m² confrontando com lote 17 ,fundos mede em dois segmentos 2,90 m² confrontando com o lote 11 mais 11,10 m² confrontando com o lote 12 somando 14,00 m² de divisa.

Encerrando uma área total **428,36m²**.

3. RELATÓRIO FOTOGRÁFO





4. MAPA DA REGIÃO



5. METODOLOGIA UTILIZADA

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, com referência á “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

identificando-se imóveis que tenham elementos e atributos com o imóvel em avaliação, sendo assim possível determinar o valor do bem imóvel.

6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 03 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis.

sendo estes referenciais utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol com, **428,00 m²**
valor venda **R\$ 550.000,00** (quinhentos e cinquenta mil reais)
<https://www.orionimoveis.com.br/imoveis?codigo=te1097>

6.2 Referência

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, **490,00 m²**. Anunciado á venda por
R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais) Altavis -

<https://sp.mgimoveis.com.br/terreno-para-venda-aldeia-serra-venda-sp-santana-parnaiba-276887164>

6.3 Referência

Lote/Terreno no mesmo Residencial Serra do Sol, com **425 m²**. Anunciado á venda por
R\$ 552.500,00 (quinhentos e cinquenta dois mil e quinhentos reais) Altavis

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-aldeia-da-serra-santana-de-parnaiba-sp-425m2-id-2555500156/>

7. CONCLUSÃO

Considerando sua, topografia (leve declive)
os serviços públicos e residenciais, comércio ao seu redor, os imóveis à venda no mesmo perímetro, residencial de alto padrão com toda infra estrutura, rede elétrica subterrânea, clube e dentre outras benfeitorias, e de acordo com mercado de revenda nesse momento especificamente pela área total do lote avalio o imóvel quanto ao preço de mercado, da seguinte forma: R\$1.000,00 m² (hum mil duzentos e quarenta reais)
Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 428.000,00 (quatrocentos e vinte e oito mil reais).



Clístenes de Almeida Calegari
CRECI: 164.221-F – 2ª Região (São Paulo)
Avenida João Del Papa 214 – Osasco SP