

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 157.842

DATA: 11 de Fevereiro de 2026

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 157.852 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 42.678,37 m² de área total.

Descrição do Bem: Área Industrial ou para Loteamento à Venda em Bom Jesus dos Perdões – Localização Estratégica na Avenida Heinrich Heismann com uma área estratégica para investimento industrial, logístico ou desenvolvimento imobiliário, esta é uma oportunidade que realmente se destaca no mercado. Localizada em Bom Jesus dos Perdões/SP, esta área conta com 42.678,37 m² e está encostada na Avenida Heinrich Heismann, uma das principais e mais valorizadas vias da cidade.

3 – Características ao redor

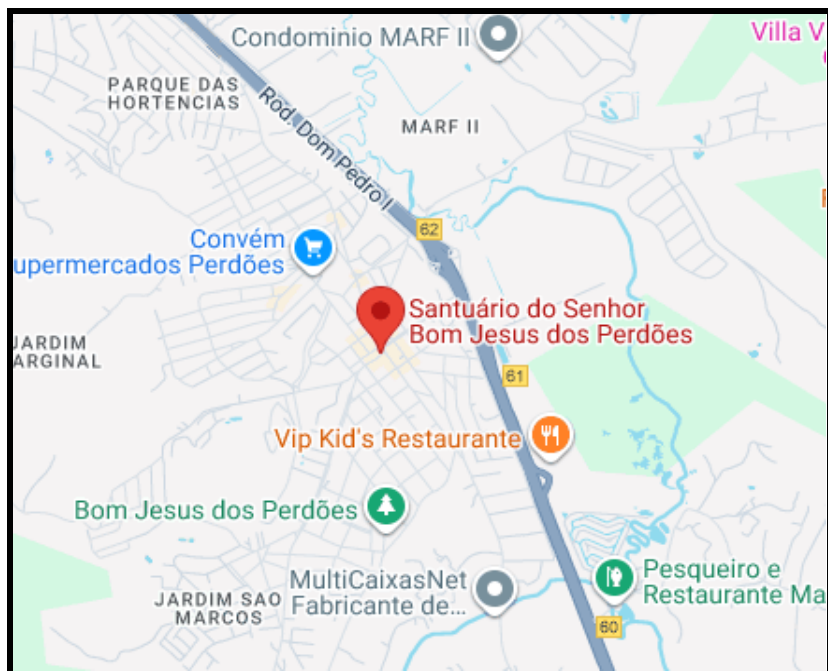
A área industrial e comercial de Bom Jesus dos Perdões/SP tem vivenciado, nos últimos anos, um processo consistente de valorização e expansão, impulsionado principalmente por sua localização estratégica na região Bragantina, com fácil acesso à Rodovia Dom Pedro I (SP-065) e proximidade com Atibaia, Campinas e a Região Metropolitana de São Paulo.

Esse desenvolvimento vai além da simples ocupação territorial. A consolidação de galpões logísticos, centros de distribuição, empresas de pequeno e médio porte, além da ampliação de comércios e serviços de apoio, tem fortalecido o perfil econômico do município. A cidade vem se posicionando como uma alternativa competitiva para empresas que buscam redução de custos operacionais sem abrir mão da conectividade logística.

4 – Fotos do imóvel



(Imagem Aérea)



(Google Maps)

5 – Documentos do bem

Prot.: 433186 - Mat.: 157842 - Página 01 de 03.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

MATRÍCULA 157.842 FICHA 01 CNM: 120485.2.0157842-04

IMÓVEL: GLEBA 06-B1 situada na AVENIDA HEINRICH REISMANN, localizada no bairro LARANJA AZEDA, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões-SP, com área de 42.678,37 m², que assim se descreve: O perímetro descrito está Georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, e tem início no ponto denominado "ponto P294" de coordenadas Planas Retangulares Relativas, Sistema UTM - Datum, E= 348.745,799 m e N = 7.441.558,660 m referentes ao Meridiano Central 45 WGr, deste segue confrontando com a Avenida Heinrich Reismann, com azimute de 118°21'39" e distância de 20,8 m, segue até o ponto P106 de coordenadas - E = 348.764,077 m - N = 7.441.548,793 m; segue com azimute de 118°21'39" e distância de 20,8 m, segue até o ponto P106 de coordenadas E = 348.764,077 m - N = 7.441.548,793 m; segue com azimute de 129°00'47" e distância de 9,3 m, segue até o ponto P107 de coordenada - E = 348.771,335 m e N = 7.441.542,913 m, segue com azimute de 130°39'26" e distância de 21,2 m, segue até o ponto P108 de coordenadas - E = 348.787,404 m - N = 7.441.529,113 m; segue com azimute de 129°40'11" e distância de 11,2 m, segue até o ponto P109 de coordenada - E = 348.796,024 m - N = 7.441.521,963 m; segue com azimute de 126°32'25" e distância de 10,6 m, segue até o ponto P110 de coordenada - E = 348.804,550 m - N = 7.441.515,646 m; segue com azimute de 120°18'57" e distância de 7,3 m, segue até o ponto P111 de coordenada - E = 348.819,893 m - N = 7.441.511,937 m; segue com azimute de 118°23'39" e distância de 7,3 m, segue até o ponto P112 de coordenada - E = 348.817,311 m - N = 7.441.508,467 m; segue com azimute de 109°03'01" e distância de 23,9 m, segue até o ponto P113 de coordenada - E = 348.839,945 m - N = 7.441.500,651 m; segue com azimute de 107°43'49" e distância de 35,9 m, segue até o ponto P114 de coordenada - E = 348.874,155 m - N = 7.441.489,713 m; segue com azimute de 106°10'22" e distância de 41,6 m, segue até o ponto P197 de coordenada - E = 348.914,156 m - N = 7.441.478,113 m; deste, segue confrontando com a Gleba 06-B2 (mat. 157.843), segue com azimute de 222°58'00" e distância de 264,4 m, segue até o ponto P198 de coordenada - E = 348.733,921 m - N = 7.441.284,608 m; deste, segue confrontando com o imóvel da mat. 15.219, segue com azimute de 310°19'27" e distância de 11,5 m, segue até o ponto P20 de coordenada - E = 348.725,162 m - N = 7.441.292,042 m; segue com azimute de 310°25'55" e distância de 23,7 m, segue até o ponto P21 de coordenada - E = 348.707,117 m - N = 7.441.307,417 m; segue com azimute de 309°45'13" e distância de 33,2 m, segue até o ponto P22 de coordenada E = 348.681,597 m - N = 7.441.328,644 m; segue com azimute de 309°58'52" e distância de 24,6 m, segue até o ponto P23 de coordenada - E = 348.662,775 m - N = 7.441.344,427 m; segue com azimute de 310°49'18" e distância de 27,9 m, segue até o ponto P24 de coordenada - E = 348.641,674 m - N = 7.441.362,656 m; segue com azimute de 311°09'29" e distância de 28,1 m, segue até o ponto P25 de coordenada - E = 348.620,501

(continua no verso)

(Matrícula)

6 – Precificação



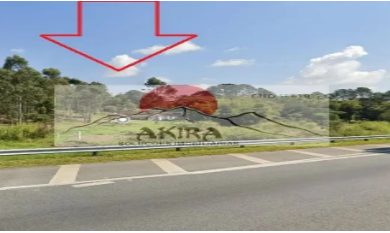
Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link
	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/lote-de-916m-1473371631?lis=listing_1100
	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/imovel-para-venda-com-78250-metros-quadrados-em-vila-nova-bom-jesus-dos-perdoes-sp-1431746619?lis=listing_1100
	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/vendo-terreno-32-500-m-zona-mista-em-bom-jesus-dos-perdoes-1371198725?lis=listing_1100

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$ 145,00

Valor do imóvel = R\$ 6.188.363,65

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R\$ 6.188.363,65 (Seis milhões, cento e oitenta e oito mil, trezentos e sessenta e três reais e sessenta e cinco centavos).**

11 de Fevereiro de 2026.


Gabriella Cecilia Hidalgo D'Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525