Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os desvidos fins, e a pedido da parte interessada, que um terreno com área total de 275 m² situado na Alemada Kiri que constitui o lote 13 Quadra “H” do loteamente “Vale do Igapó IV” no municipio de Agudos/SP, está avaliado em R$ 75.000,00 (Setenta e Cinco Mil Reais)

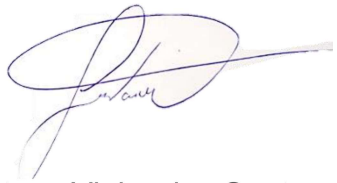
A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor Consiste aproximadamente R$ 272,00 o m2/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob n° 18.504 de matricula junto ao Oficial de Registro de Agudos/SP

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-pederneiras-vale-do-igapo-300m2-RS70000/id-24157996/

13 de Março de 2025



Guatavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON LUIZ MATTOS PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 08:20 , sob o número WBRU25700946335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006699-85.2023.8.26.0071 e código ICHfL5PC.

Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 0006699-85.2023.8.26.0071

SOLICITANTE: Dr. Emerson Luiz Mattos Pereira (OAB/SP nº 257.627)

DATA: 14 de Março de 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON LUIZ MATTOS PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 08:20 , sob o número WBRU25700946335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006699-85.2023.8.26.0071 e código ICHfL5PC.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais 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 18.504 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 275 m² de área Total.

Descrição do Bem: Refere-se a um terreno com área total de 275 m², situado na Alameda Kiri, constituindo o Lote 13 da Quadra "H" do loteamento denominado "Vale do Igapó IV", localizado no município de Agudos, estado de São Paulo.

3 – Características da Região

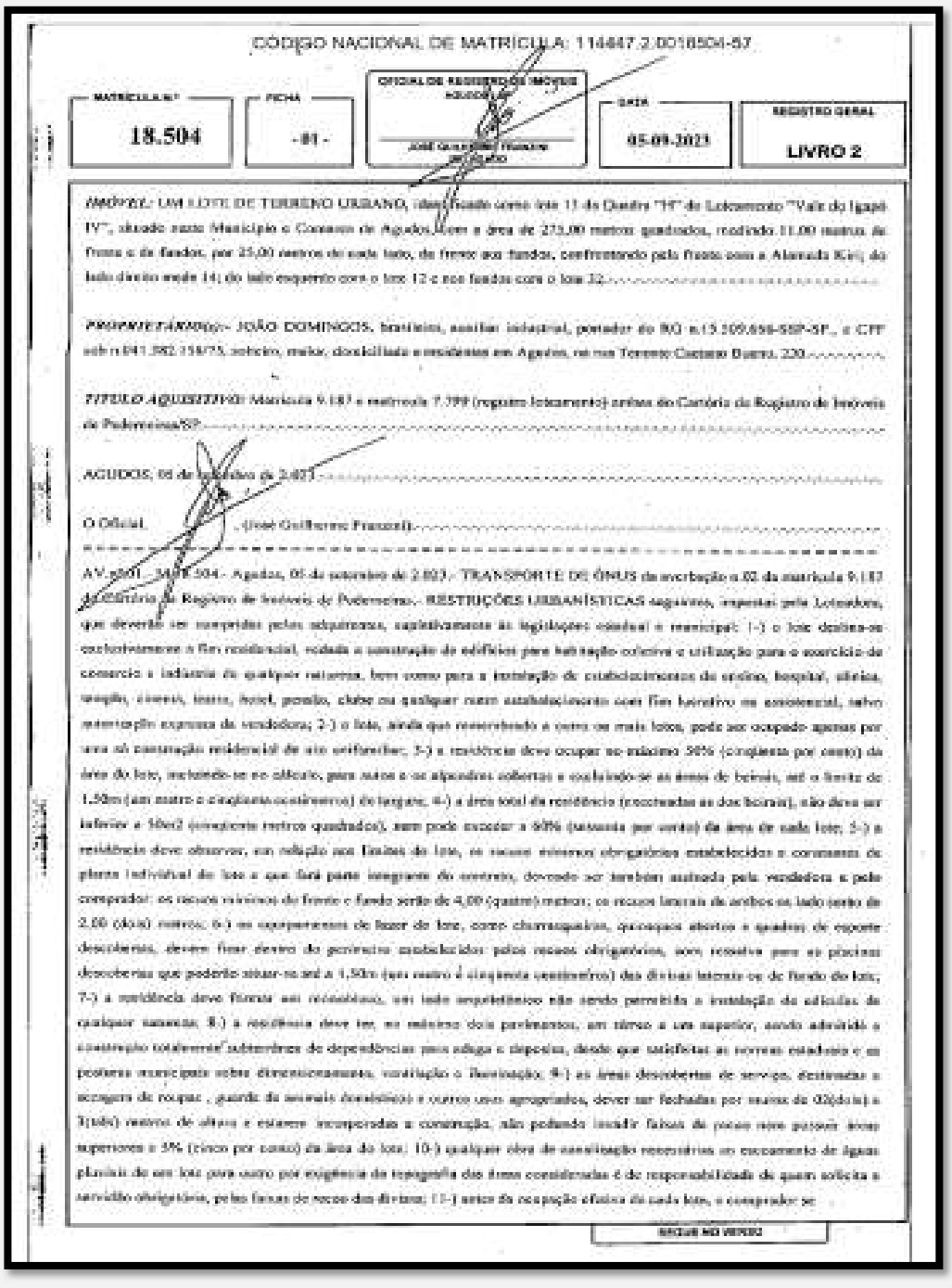
Agudos, município situado no centro-oeste do estado de São Paulo, configura-se como um importante polo regional, com características geográficas, econômicas e culturais que o distinguem. Localizado a aproximadamente 330 km da capital paulista, o município se destaca por sua localização estratégica e pela diversidade de suas atividades.

No âmbito cultural, Agudos preserva suas tradições, com festas populares e eventos que celebram a história e a identidade local.

Em resumo, Agudos é um município em ascensão, que alia desenvolvimento econômico, qualidade de vida e preservação cultural.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON LUIZ MATTOS PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 08:20 , sob o número WBRU25700946335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006699-85.2023.8.26.0071 e código ICHfL5PC.

4 – Documentos do Bem



CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 114447.2.0018504-57

MATRÍCULA Nº	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	DATA	REGISTRO GERAL
18.504	- 01 -		05.09.2023	LIVRO 2

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO URBANO, identificado como lote 11 da Quadra "H" do Loteamento "Vale do Ipanema IV", situado neste Município e Comarca de Agudos, com a área de 275,00 metros quadrados, medindo 11,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros de cada lado, de frente aos fundos, confrontando pela frente com a Alameda Kiri; do lado direito mede 14; do lado esquerdo com o lote 12 e nos fundos com o lote 32.

PROPRIETÁRIO(S): JOÃO DOMINGOS, brasileiro, auxiliar industrial, portador do RG n.15.109.656-SSP-SP., e CPF sob n.041.392.158/75, solteiro, maior, domiciliado e residente em Agudos, na rua Terreno Caetano Bueno, 220.

TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula 9.183 e matrícula 7.799 (registro loteamento) ambas do Cartório do Registro de Imóveis de Pederneiras/SP.

AGUDOS, 05 de setembro de 2.023.

O Oficial. - (José Guilherme Franzoi).

AV-1/18.504 - Agudos, 05 de setembro de 2.023.- TRANSPORTE DE ÔNUS da averbação n.02 da matrícula 9.183 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras.- RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS seguintes, impostas pelo Loteador, que deverão ser cumpridas pelos adquirentes, exclusivamente às legislações estadual e municipal: 1-) o lote destina-se exclusivamente a fim residencial, vedada a construção de edifícios para habitação coletiva e utilização para o exercício de comércio e indústria de qualquer natureza, bem como para a instalação de estabelecimentos de ensino, hospital, clínica, templo, cinema, teatro, hotel, pensão, clube ou qualquer outro estabelecimento com fim lucrativo ou assistencial, salvo mediante expressa da vendedora; 2-) o lote, ainda que reservando a outro ou mais lotes, pode ser ocupado apenas por uma só construção residencial de uso unifamiliar; 3-) a residência deve ocupar no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área do lote, incluindo-se no cálculo, para estes e os algarobas cobertas e excluindo-se as áreas de balcão, até o limite de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura; 4-) a área total da residência (excetuadas as dos balcões), não deve ser inferior a 50m2 (cinquenta metros quadrados), nem pode exceder a 60% (sessenta por cento) da área de cada lote; 5-) a residência deve observar, em relação aos limites do lote, os recuos mínimos obrigatórios estabelecidos e constantes do planta individual do lote e que fará parte integrante do contrato, devendo ser também assinada pela vendedora e pelo comprador: os recuos mínimos de frente e fundo serão de 4,00 (quatro) metros; os recuos laterais de ambos os lados serão de 2,00 (dois) metros; 6-) os equipamentos de lazer do lote, como churrasqueira, quiosques abertos e quadras de esporte descobertas, devem estar dentro do gabarito estabelecido pelos recuos obrigatórios, sem restrição para as piscinas descobertas que poderão situar-se até a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais ou de fundo do lote; 7-) a residência deve ficar no centro(meio), em todo empreendimento não sendo permitida a instalação de edículas de qualquer natureza; 8-) a residência deve ter, no mínimo dois pavimentos, um térreo e um superior, sendo admitido a construção totalmente subterrânea de dependências para adega e depósito, desde que satisfeitas as normas estaduais e as posturas municipais sobre dimensionamento, ventilação e iluminação; 9-) as áreas descobertas de serviço, destinadas a secagem de roupas , guarda de animais domésticos) e outros usos apropriados, devem ser fechadas por muros de 02(dois) a 3(três) metros de altura e estarem incorporadas a construção, não podendo existir faixas de terra nua com menos de 5% (cinco por cento) da área do lote; 10-) qualquer obra de canalização necessária ao escoamento de águas pluviais de um lote para outro por exigência da topografia das áreas consideradas é de responsabilidade de quem solicita a servidão obrigatória, pelas faixas de recuo das divisas; 11-) antes da ocupação efetiva do cada lote, o comprador se

SEGUE NO VERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON LUIZ MATTOS PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 08:20 , sob o número WBRU25700946335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006699-85.2023.8.26.0071 e código ICHfL5PC.

5 – Valor de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://silviaoliveiraimoveis.com.br/imovel-print/00743	R$ 260,00
	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-pederneiras-vale-do-igapo-250m2-RS60000/id-22118414/?origin=galleryOverlay	R$ 233,00

6 – Precificação do Imóvel

Dados de Mercado	
Média do Valor de m² do mercado:	*R$ 246,60*
Média do mercado:	*R$ 67.500,00*
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	*R$ 67.800,00*

Valor de Avaliação Final
R$ 67.800,00
(Sessenta e Sete Mil e Oitocentos Reais)

São Paulo, 14 de Março de 2025

Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON LUIZ MATTOS PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 08:20 , sob o número WBRU25700946335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006699-85.2023.8.26.0071 e código ICHfL5PC.

Avaliação Imobiliária: R$ 72.800,00 (Setenta e Dois e Oitocentos Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que um terreno de 275 m², localizado na Alameda Kiri, Lote 13, Quadra "H", do loteamento "Vale do Igapó IV", em Agudos, SP, devidamente cadastrado na matricula nº 18.504 junto ao Oficial de Regsitro de Imovéis de Agudos/SP - Está avaliado em R$ 72.800,00 (Setenta e Dois Mil e Oitocentos Reais)

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R$ 264,00 (Duzentos e Sessenta e Quatro Reais)/m2

Vale Ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e oferas em portais imobiliários.

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-pederneiras-jardim-bela-vista-180m2-RS70000/id-28891876/

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-pederneiras-vale-do-igapo-250m2-RS60000/id-22118414/?origin=galleryOverlay

Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON LUIZ MATTOS PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/03/2025 às 08:20 , sob o número WBRU25700946335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006699-85.2023.8.26.0071 e código ICHfL5PC.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Bauru
FORO DE BAURU
1ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO PENA, Nº 540, SALA 11, JARDIM BELA VISTA - CEP 17060-250, FONE: (14) 2106-5901, BAURU-SP - E-MAIL: UPJ1A4CVBAURU@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº:	**0006699-85.2023.8.26.0071**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
Exequente:	**Sheilla Pereira Lopes**
Executado:	**Gledson Jorge Caetano e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rossana Teresa Curioni Mergulhão**

Vistos.

1. Homologo, para que produza os jurídicos e legais efeitos, a avaliação realizada às fls. 107/112, no valor de R$ 71.866,67, em março/2025.

2. Determino o praceamento dos bens penhorados e avaliados, pelo SISTEMA ELETRÔNICO autorizado pelo artigo 879, II, NCPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009.

Com isso, busca-se aumentar a quantidade de participantes, propiciando, de conseguinte, maior divulgação e, assim, potencializar a eventual arrematação em benefício do credor e dos devedores.

Não se pode deixar de olvidar que "o direito moderno não se satisfaz com a garantia da ação como tal e, por isso, é que se procura extrair da formal garantia algo de substancial e mais profundo. O que importa não é oferecer ingresso em juízo, ou mesmo julgamentos de mérito. Indispensável é que, além de reduzir os resíduos de conflitos não-jurisdicionalizáveis, possa o sistema oferecer aos litigantes resultados justos e efetivos, capazes de reverter situações injustas desfavoráveis. Tal é a ideia da efetividade da tutela jurisdicional, coincidente com a da plenitude do acesso à justiça e a do processo civil de resultados" (Cândido Rangel Dinamarco, Tutelo jurisdicional, RePro n. 81/55. jan.-mar/1996).

3. Gestora indicada às fls. 105/106 para realização do leilão eletrônico.

4. Providencie, ainda, o credor, planilha discriminada e atualizada do débito.

5. Após, venham-me conclusos os autos.

6. No silêncio, aguarde-se, em arquivo, provocação da parte interessada.

Intime-se.

Bauru, 01 de julho de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSSANA TERESA CURIONI MERGULHAO, liberado nos autos em 01/07/2025 às 14:27 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006699-85.2023.8.26.0071 e código sBRbfS0h.