MATEUS BOMFIM
AVALIAÇÕES

ESTUDO DE MERCADO

Lote - Bairro Jardim Europa
Valentin Gentil - SP



Mateus Bomfim
CRECI SP 279390
CNAI 52711

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS BOMFIM DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 09:54 , sob o número WFND25700985080
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001202-32.2020.8.26.0189 e código vdNA2Z4w.

TERRENO AVALIANDO

Local: Bairro jardim Europa **Data da Analise:** 29/11/2025

Área Total	Lote	Quadra
205 m²	7	K



Descrição

Terreno plano, contendo 10 metros de frente, 10 metros de fundo e 20,5 metros de lateral, em excelente localização do bairro.

Finalidade de estudo

A finalidade deste parecer é determinar o valor de mercado para o imóvel, a fim de determinar o preço real para à venda. Para tanto, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, que permite a determinação do valor, utilizando como amostra imóveis com características semelhantes, localizados na mesma região.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS BOMFIM DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 09:54 , sob o número WFND25700985080
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001202-32.2020.8.26.0189 e código vdNA2Z4w.

AMOSTRA 1

ANUNCIADO POR: Dr Negocios Imobiliarios

LOCAL: Bairro: Jardim Europa

Área Total	Lote	Quadra
205 m²		



Valor Anunciado
R$65.000,00

Descrição

ATerreno com area total 205 m², localizado no bairro Jardim Europa em Valentim Gentil, no interior do Estado de São Paulo.

Caracteristicas

205 m² de terreno

Fonte: Dr Negocios Imobiliarios

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MATEUS BOMFIM DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 09:54 , sob o número WFND25700985080
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001202-32.2020.8.26.0189 e código vdNA2Z4w.

AMOSTRA 2

ANUNCIADO POR: Dr Negocios Imobiliarios

LOCAL: Bairro: Jardim Europa

Área Total	Lote	Quadra
375,24 m²		



Valor Anunciado
R$135.000,00

Descrição

Terreno com 375,24 metros quadrados no Jardim Europa em Valentim Gentil, no interior do Estado de São Paulo.
Lote de Esquina.

Caracteristicas

Lote de
esquina com
374 m²s

Fonte: Dr Negócios Imobiliarios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS BOMFIM DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 09:54 , sob o número WFND25700985080
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001202-32.2020.8.26.0189 e código vdNA2Z4w.

AMOSTRA 3

ANUNCIADO POR: Dr Negocios Imobiliarios

LOCAL: Bairro: Jardim Europa

Área Total	Lote	Quadra
199,20 m²		



Valor Anunciado
R$45.000,00

Descrição

Ótimo lote a venda de 199,20 metros quadrados no Jardim Europa na cidade de Valentim Gentil, no interior do Estado de São Paulo.

Caracteristicas

-Lote com 199,20 m²

Fonte: Dr Negócios Imobiliarios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS BOMFIM DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 09:54 , sob o número WFND25700985080
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001202-32.2020.8.26.0189 e código vdNA2Z4w.

AMOSTRA 4

ANUNCIADO POR: Corretor Guilherme Camaro (17) 9.9629-0473

LOCAL: Bairro: Jardim Europa

Área Total	Lote	Quadra
250 m²		J



Valor Anunciado
R$65.000,00

Descrição

Excelente lote a venda de 250 m² no Jardim Europa na cidade de Valentim Gentil, no interior do Estado de São Paulo.

Caracteristicas

Lote com 250 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS BOMFIM DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 09:54 , sob o número WFND25700985080
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001202-32.2020.8.26.0189 e código vdNA2Z4w.

AMOSTRA 5

ANUNCIADO POR: Sr Ronaldo (Proprietario) (17) 9.9208-9115

LOCAL: Bairro: Jardim Europa

Área Total	Lote	Quadra
200 m²		J



Valor Anunciado
R$55.000,00

Descrição

Excelente lote a venda de 200 m² no Jardim Europa na cidade de Valentim Gentil, no interior do Estado de São Paulo.

Caracteristicas

Lote com 200 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS BOMFIM DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 09:54 , sob o número WFND25700985080
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001202-32.2020.8.26.0189 e código vdNA2Z4w.

CONCLUSÃO



AVALIAÇÃO: 29/11/2025

LOCAL: Bairro: Jardim Europa

Área Total	Lote	Quadra
205 m²	7	K

Mateus BOMFIM
CRECI SP 279390
CNAI 52711

CÁLCULO DE VALOR DO M² POR AMOSTRAGEM

Amostra 1 R$317,07

Amostra 2 R$359,76

Amostra 3 R$225,90

Amostra 4 R$260,00

Amostra 5 R$275,00

CÁLCULO DE VALOR PARA VENDA

Média geral
R$ 287,54

Valor para venda
R$60.000,00

Conclusão

As amostras utilizadas nesta análise referem-se exclusivamente a lotes na mesma região, o que aumenta a precisão e a confiabilidade do estudo mercadológico. O Lote em questão é um tote plano o que agrega valor ao bem. Dessa forma, o valor de venda foi estimado com arredondamento para cima.

Correções aplicadas no cálculo de valor

Correção para mais ou para menos quando o imóvel é comparado com os restantes considerados neste estudo. Considerar por exemplo a atratividade da localização,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS BOMFIM DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 09:54 , sob o número WFND25700985080
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001202-32.2020.8.26.0189 e código vdNA2Z4w.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
1ª VARA CÍVEL
Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000, Fone: (17) 2144-1604, Fernandopolis-SP - E-mail: upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0001202-32.2020.8.26.0189**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**
Exequente:	**Josimar Boaventura dos Santos**
Executado:	**Europa Empreendimentos Imobiliarios Valentim Gentil Spe - Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCELO BONAVOLONTA**

Justiça Gratuita

Vistos.

1 Fls. 278/283 (petição da parte exequente): Considerando as manifestações das partes (fls. 264/265 e 269) acerca da avaliação juntada às fls. 202/216, **homologo** a avaliação do imóvel subordinado à **matrícula nº 71.487 do Cartório de Registro de Imóveis de Votuporanga-SP**, no valor de **R$ 60.000,00** (fl. 260).

2 **Não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular**, é permitido ao exequente (CPC, art. 881) requerer que seja feito **leilão judicial eletrônico** (*por leiloeiro público credenciado*), o que **resta deferido** (*observando-se os arts. 246 a 280, das NCGJ*). No caso, o bem **(*imóvel de* matrícula nº 71.487 do Cartório de Registro de Imóveis de Votuporanga-SP)** de titularidade de **Europa Empreendimentos Imobiliários Valentim Gentil SPE LTDA**, CNPJ 20.593.872/0001-18, está avaliado em **R$ 60.000,00** (*conforme avaliação já consolidada no item anterior*).

3 Registre-se que a penhora já fora averbada **(fls. 281/283 - AV-1)**, sendo o **percentual penhorado de 100%**, o percentual constrito da fração do executado de **100%** e o valor da dívida no montante de **R$ 47.678,82** (*conforme última conta atualizada – fls. 278/279*), confirmando-se ser **a própria executada a proprietária** do bem.

4 Por ora, **o encargo de depositário está sob responsabilidade da executada** (CPC, art. 840). Ademais, **não há depositário judicial disponível para esta circunstância** (CPC, art. 840, § 1º), pois seus custos absorveriam o produto da execução (CPC, art. 836). Neste sentido: *"Ausência de depositário judicial. Incidência do art. 840, §§ 1º e 2º, do CPC e Súmula 319 do C. STJ"* (TJSP - Agravo de Instrumento 2091079-26.2023.8.26.0000 - Rel. Des. Rodrigues Torres - 28ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 14/11/2023).

5 Para a realização do leilão, nomeio **como leiloeiro(a) oficial** (*com credenciamento regular pela JUCESP, habilitação perante o e. TJSP e em atividade há mais de 3 anos – NCGJ, art. 251*) **Amanda Priscila Pena Crepaldi - JUCESP 1001 - (www.crepaldileiloes.com.br)**, cujo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO BONAVOLONTA, liberado nos autos em 22/01/2026 às 13:12 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001202-32.2020.8.26.0189 e código 8RWRDkEo.