

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 52.630

PROCESSO: 0003625-17.2021.8.26.0322

SOLICITANTE: Éderson Cristiano Aragão dos Santos (OAB 384388/SP)

DATA: 23 de abril 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

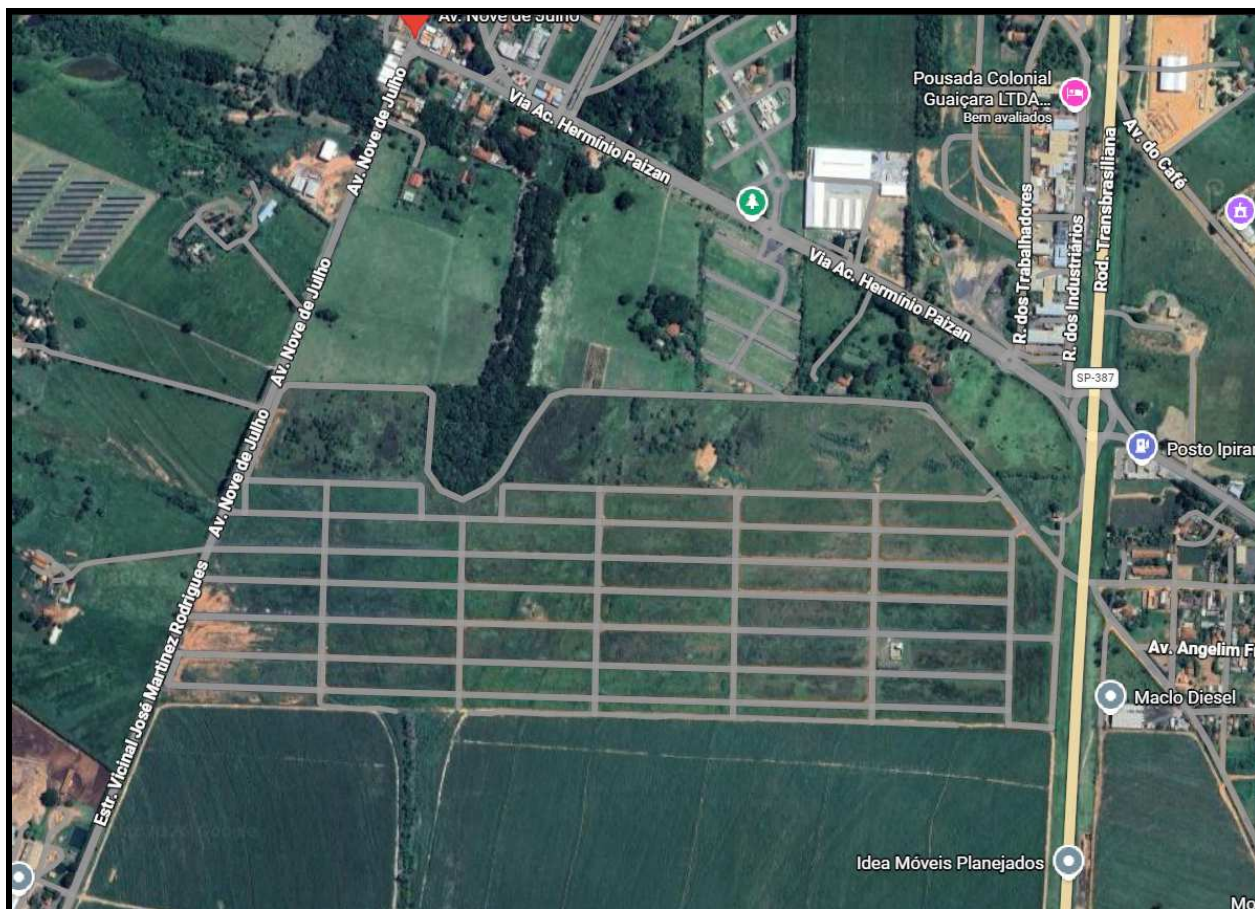
Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 52.630 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 242 m² de área total.

Descrição do Bem: Um terreno, designado como lote nº 06 da quadra X do loteamento denominado “ Eco Park Cantoni” contendo 242 m² de área total. Situado à Rua Izabel Fresneda Carmona, s/n - Guaiçara- SP.

3 – Características ao redor

Um dos pilares fundamentais da região é a força do agronegócio, com especial destaque para o setor sucroenergético. Guaiçara está inserida em um cinturão de alta produtividade de cana-de-açúcar, o que impulsiona a presença de usinas e indústrias de base tecnológica no entorno. Essa característica não apenas garante a geração de empregos diretos e indiretos, mas também fomenta a inovação no campo e a manutenção de uma economia resiliente. Além da cana, a diversificação agrícola, incluindo a pecuária de corte e culturas permanentes, fortalece a segurança financeira das cidades circunvizinhas.

4 – Fotos do imóvel

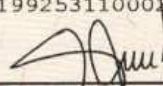
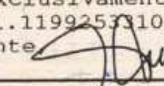


(Google Maps)

5 – Documentos do bem

1199253C30145522GK89RR2

CNM: 119925.2.0052630-88

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE LINS - ESTADO DE SÃO PAULO (CNS / CNJ nº 11.992-5)	REGISTRO GERAL		MATRÍCULA: 52.630	FICHA: 01
	LIVRO Nº 2 JU		Lins, 22 de janeiro de 2021	
	MUNICÍPIO : Guaíçara			
	LOCALIZAÇÃO: Rua Izabel Fresneda Carmona			
CADASTRO MUNICIPAL :				
Imóvel: Um terreno, designado como lote nº 06 (seis) da quadra "X" (xis) do loteamento denominado "Eco Park Cantoni", localizado à Rua Izabel Fresneda Carmona, no Município de Guaíçara, Comarca de Lins-SP, com as seguintes medidas e confrontações: na frente mede 11,00 metros confrontando com a Rua Izabel Fresneda Carmona, quem desta via olha para o imóvel, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote nº 05, do lado esquerdo mede 22,00 metros confrontando com o lote nº 07; e nos fundos mede 11,00 metros confrontando com o imóvel objeto da matrícula nº 44.410, perfazendo uma área de 242,00 m². Proprietário: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ECO PARK CANTONI LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 27.651.307/0001-09, com sede na Rua Oswaldo Cruz nº 142, aptº 03, Centro, Guaíçara-SP. Registro anterior: R10/M-44.141, livro 2-ID, data: 26/10/2017. Selo digital: 1199253110002478V8393Y21R O Escrevente,  (Marco Antonio Machado) Av.1/M-52.630 - Restrição Urbanística - Sobre os lotes integrantes do loteamento incide a seguinte restrição: os lotes de nºs 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "A" (á), 01 (um) à 19 (dezenove) da quadra "B" (bê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra E (é), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "F" (efe), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "L" (ele), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "M" (eme), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "S" (esse), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "T" (tê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "Z" (zê), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "AA" (á-á), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AG" (á-gê), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "AH" (á-agá), 01 (um) da quadra "AL" (á-ele), 01 (um) à 03 (três) da quadra "AM" (á-eme), 01 (um) à 21 (vinte e um) da quadra "AN" (á-ene), 01 (um) à 03 (três) e de 20 (vinte) à 35 (trinta e cinco) da quadra "AO" (á-o), 01 (um) à 03 (três) da quadra "AP" (á-pê), 01 (um) à 03 (três) da quadra "AQ" (á-quê), 01 (um) à 03 (três) da quadra "AR" (á-erre) e de 09 (nove) à 22 (vinte e dois) da quadra "AS" (á-esse) são de uso exclusivamente comercial e os demais de uso residencial. (Selo digital.1199253110002478I8002Q211). Lins, 22 de janeiro de 2021. O Escrevente  (Marco Antonio Machado)				

(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	Valor de m2
	https://www.rmmoveis.com.br/721/imoveis/venda-terreno-ecopark-cantoni-quaicara-sp?utm_source=	R\$619,83
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-ecopark-cantoni-3026630577.html?utm_source=	R\$600,00
	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-quaicara-centro-220308m2-RS150000/id-28945043/?utm_source=	R\$619,83

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$ 612,00

Valor do imóvel = R\$ 148.000,00

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\$148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais)**.

23 de abril de 2026.


Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

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

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que trata-se de uma unidade imobiliária identificada como lote número 06, pertencente à quadra X do empreendimento "Eco Park Cantoni". O imóvel em questão apresenta uma extensão superficial de 242 m² e está localizado na Rua Izabel Fresneda Carmona, sem número, no município de Guaíçara, Estado de São Paulo. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).**

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$620,00 o m2.
2. Imóvel sob n° 52.630 de matrícula devidamente cadastrado junto ao CRI/Lins.

23 de abril de 2026.



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil 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 o referido imóvel consiste em um terreno com área total de 242 m², designado tecnicamente como lote 06 da quadra X no loteamento "Eco Park Cantoni". Sua situação geográfica estabelece-se na Rua Izabel Fresneda Carmona, s/n, na localidade de Guaiçara - SP, conforme as especificações do loteamento mencionado.

Devidamente cadastrado sob nº 52.630 - junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Lins -
Está avaliado para venda em R\$152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais).

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$628,00/m².

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LINS
FORO DE LINS
3ª VARA CÍVEL

 Rua Gil Pimentel Moura, 51, ., Rebouças - CEP 16400-920, Fone: (14)
 3511-1533, Lins-SP - E-mail: lins3cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	0003625-17.2021.8.26.0322
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
Exequente:	Luiz Guilherme Cavalcante Silverio
Executado:	Empreendimento Imobiliário Eco Park Cantoni Ltda.

Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCO AURELIO GONCALVES**

Vistos.

Homologo a avaliação do imóvel penhorado às fls. 228/229 em R\$ 150.000,00, referente à média das cotações apresentadas às fls. 239/247, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Defiro o requerimento do(a) exequente e, conforme previsto no artigo 879, II, do CPC, nomeio **Amanda Priscila Pena Crepaldi**, indicado(a) às fls. 235/238 para efetivar a venda pela rede mundial de computadores.

Diante do pedido de leilão do bem penhorado, deverá o exequente pesquisar junto aos órgãos administrativos a respeito da existência de débitos ou restrições, de natureza fiscal ou sancionatória, comprovando nos autos no prazo de dez dias.

Com a juntada do documento acima, INTIME-SE o(a) gestor(a) de leilão eletrônico, através do Portal de Auxiliares da Justiça, para que providencie a confecção do edital de leilão eletrônico e sua juntada aos autos, no prazo de 30 (trinta) dias.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital, que deve conter todos os requisitos estabelecidos no artigo 887 do Código de Processo Civil.

Deverá constar do edital também que:

(i) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

(ii) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, observando, ainda, que em caso de débitos condominiais (que possuem natureza *propter rem*) estes ficam sub-rogados no preço da arrematação;

(iii) no primeiro leilão da alienação judicial eletrônica serão captados lances a partir do valor da avaliação; se não houver lance superior à importância da avaliação no segundo leilão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, conforme determina o artigo 891, do Código de Processo Civil

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE LINS****FORO DE LINS****3ª VARA CÍVEL**

Rua Gil Pimentel Moura, 51, ., Rebouças - CEP 16400-920, Fone: (14)
3511-1533, Lins-SP - E-mail: lins3cv@tjsp.jus.br

em vigor e

(iv) a comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante, desde já, fixada em 5 % do valor da arrematação; esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e será paga diretamente ao Leiloeiro.

Apresentado o edital, intimem-se as partes sobre as datas do leilão eletrônico.

Int.

Lins, 30 de junho de 2026.

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