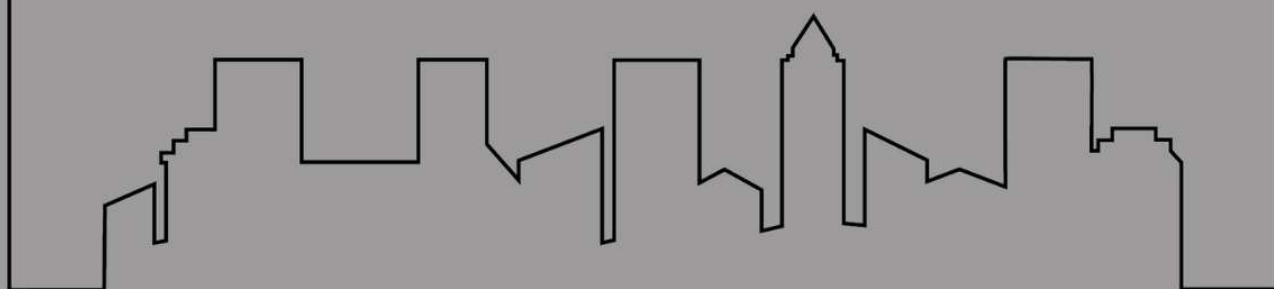


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório De Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps.....	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação.....	3
5.1 – Metodologia	3
5.2 – Amostras Análogas	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 17/09/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 37.344 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0000430-74.2023.8.26.0606, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Suzano.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Setembro.

2 – Estudo do Imóvel

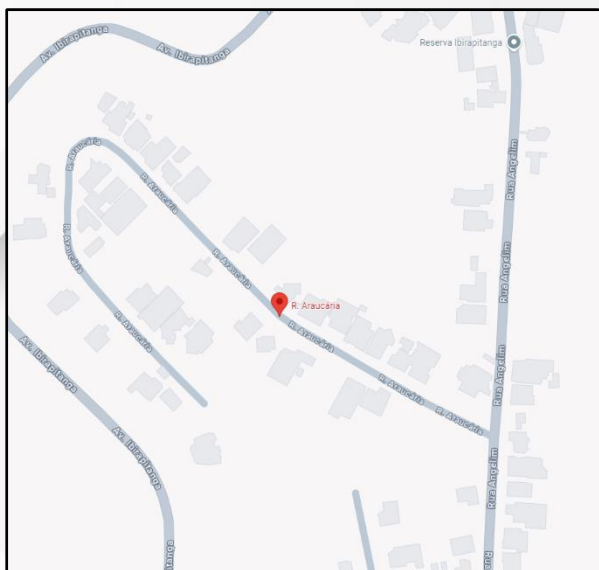
Localização: Rua Araucária, S/Nº - Lote nº 02 - Quadra nº 34 - Loteamento Residencial Terras Altas - Santa Isabel/SP - CEP: 07500-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 37.344 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel/SP – Inscrição Municipal: 44242.13.34.0080.00.000 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 1.475,30m² de área construída.

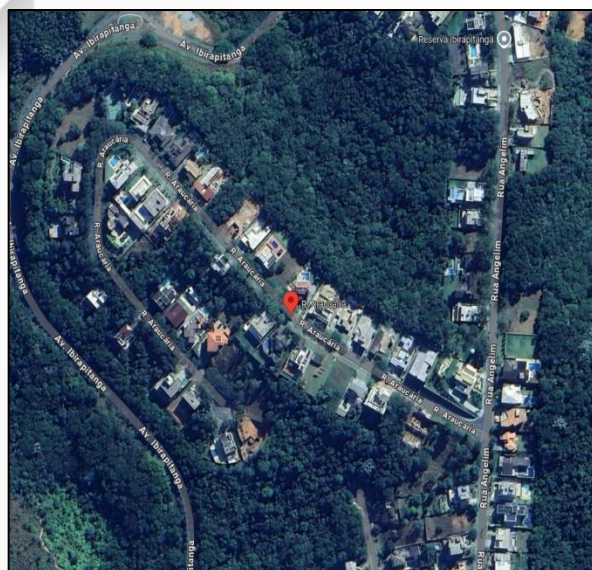
Descrição do bem: Lote nº 02, da quadra nº 34, com a área real total de 1.475,30m², do loteamento Residencial Terras Altas em Santa Isabel/SP.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

	Município de Santa Isabel	Secretaria da Fazenda
Avenida da República, nº 530 - 1º Andar Centro - Santa Isabel - SP - CEP 07500-000 Tel.: 11 4656-8700 - E-mail: sefaz@santaisabel.sp.gov.br		
CERTIDÃO 10129/2024 Valor Venal		
Inscrição Cadastral: 44242.13.34.0080.00.000	Número Imóvel: 16876	
Loteamento: RESIDENCIAL TERRAS ALTAS Quadra: 34 Lote: 02		
Logradouro: Rua ARAUCARIA S/N Bairro: JAGUARI		
Área de Terreno: 1475,30 m²	Área Edificada: 0,00 m²	
Proprietário: SILVANO MARIO ATTILIO RAIA		
Compromissário: ROBERTO DE LIMA		
<i>O Diretor do Departamento de Gestão Tributária da Secretaria da Fazenda do Município de Santa Isabel, Estado de São Paulo, CERTIFICA para os devidos fins de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, instituído pela Lei Municipal 1528 de 14 de Fevereiro de 1989, que para o imóvel acima descrito, tem para o Exercício de 2024, o seguinte Valor Venal:</i>		
Venal Territorial: R\$ 38.402,89		
Venal Predial: R\$ 0,00		
Venal Dependência: R\$ 0,00		
Venal Total: R\$ 38.402,89 - (Trinta e oito mil e quatrocentos e dois reais e oitenta e nove centavos)		
Em caso de imóveis com mais de um lançamento tributário, é obrigatória a emissão de certidão para cada imóvel individualmente. Santa Isabel, TERÇA-FEIRA, 17 DE SETEMBRO DE 2024.		
<u>VALIDADE: 31 DE DEZEMBRO DE 2024</u>		

5 – Precificação

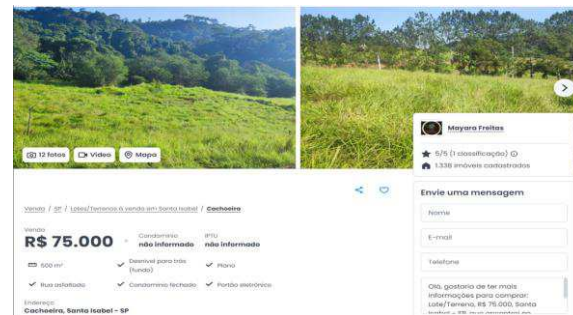
5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

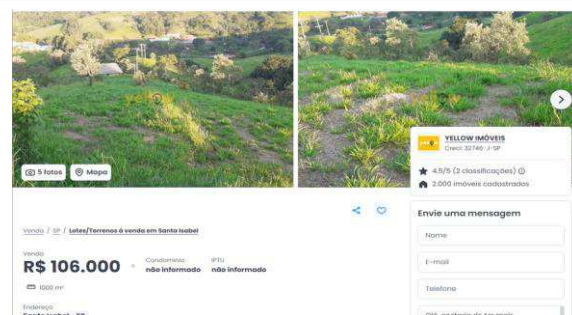
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



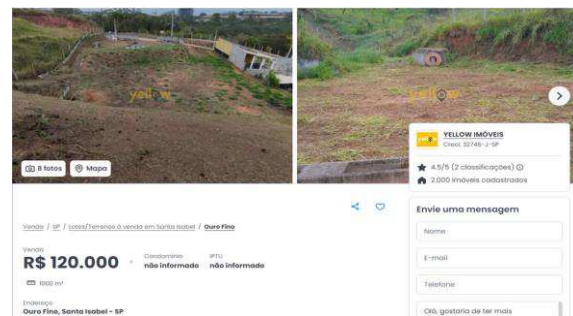
[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cachoeira-bairros-santa-isabel-500m2-venda-R\\$75000-id-2650046854/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cachoeira-bairros-santa-isabel-500m2-venda-R$75000-id-2650046854/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-isabel-1000m2-venda-R\\$106000-id-2605436388/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-isabel-1000m2-venda-R$106000-id-2605436388/)

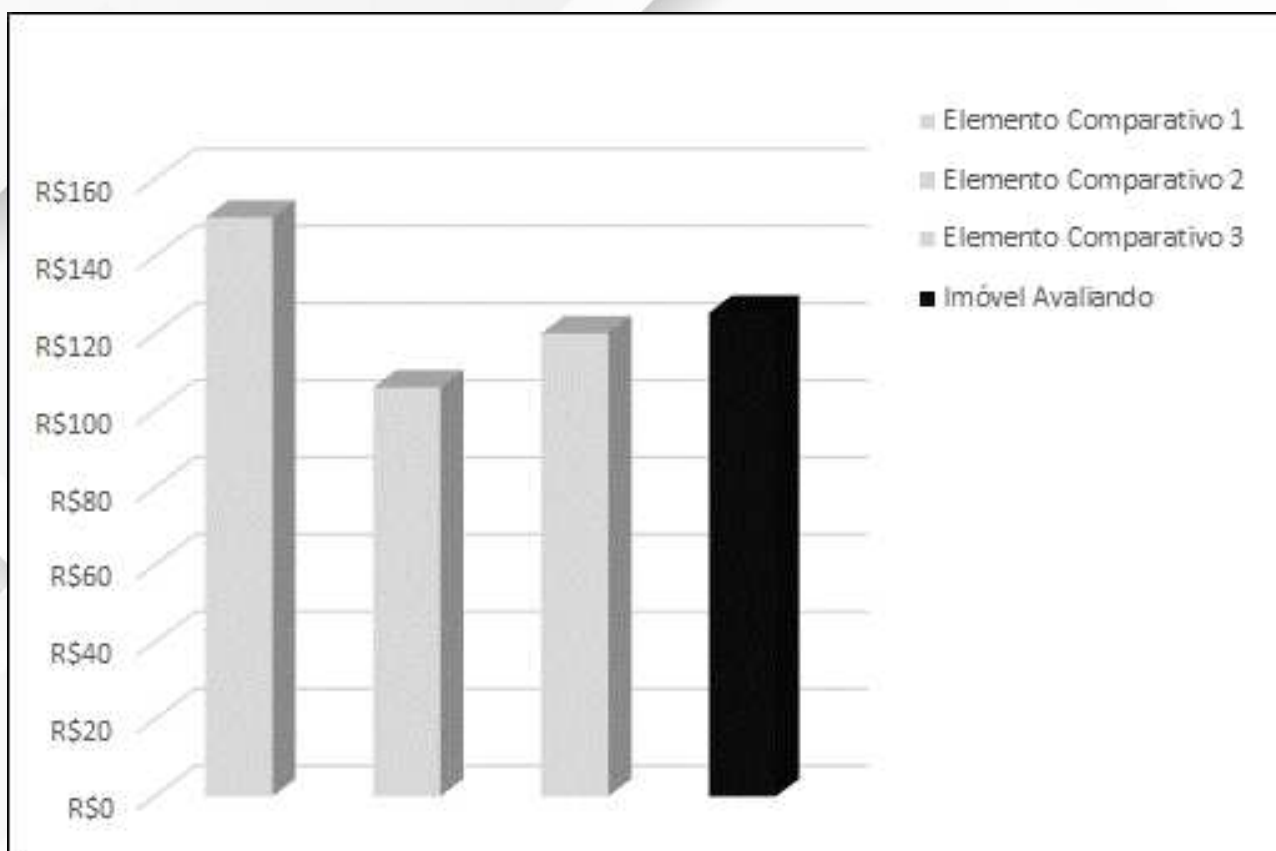
Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ouro-fino-bairros-santa-isabel-1000m2-venda-R\\$120000-id-2739528618/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ouro-fino-bairros-santa-isabel-1000m2-venda-R$120000-id-2739528618/)

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 150,00** (cento e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 106,00** (cento e seis Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 120,00** (cento e vinte Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 125,33** (cento e vinte e cinco Reais e trinta e três centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(1.475,30m² de área construída x R\$ 125,33)
=
<u>R\$ 184.904,27</u>
(cento e oitenta e quatro mil, novecentos e quatro Reais e vinte e sete centavos)
Setembro de 2024

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 125,33**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 184.904,27**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Araucária, S/Nº - Lote nº 02 - Quadra nº 34 - Loteamento Residencial Terras Altas - Santa Isabel/SP - CEP: 07500-000.

Solicitante: Associação dos Proprietários Em Reserva Ibirapitanga

CPF/CNPJ: 04.955.427/0001-02

Endereço: Estrada Ouro Fino, Km. 11,2, nº 716, Ouro Fino - Santa Isabel/SP, CEP: 07500-000

Data Base: 17/09/2024

Processo: 0000430-74.2023.8.26.0606

Objeto de Estudo

Lote identificado como nº 02, na quadra 34, com uma extensão de 1.475,30 m², situado no Residencial Terras Altas, no município de Santa Isabel, estado de São Paulo.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel/SP sob nº 37.344.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 122,83.

1.475,30m² x R\$ 122,83/m²

Valor da Avaliação

R\$ 181.206,18

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 17/09/2024.

Solicitante do parecer técnico: Associação dos Proprietários Em Reserva Ibirapitanga.

Inscrito no CNPJ/CPF: 04.955.427/0001-02.

Estabelecido: Estrada Ouro Fino, Km. 11,2, nº 716, Ouro Fino - Santa Isabel/SP, CEP: 07500-000.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 37.344 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel/SP

Descrição: Terreno número 02, localizado na quadra 34, com área total de 1.475,30 metros quadrados, pertencente ao loteamento Residencial Terras Altas, na cidade de Santa Isabel, São Paulo.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

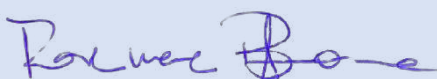
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 179.357,14** para **Setembro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0000430-74.2023.8.26.0606.

Solicitante: Associação dos Proprietários Em Reserva Ibirapitanga.

CPF/CNPJ: 04.955.427/0001-02.

Endereço: Estrada Ouro Fino, Km. 11,2, nº 716, Ouro Fino - Santa Isabel/SP, CEP: 07500-000.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 190.451,39

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	17/09/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Araucária, S/Nº - Lote nº 02 - Quadra nº 34 - Loteamento Residencial Terras Altas - Santa Isabel/SP - CEP: 07500-000.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel designado como lote 02, integrante da quadra 34, com área total de 1.475,30 m ² , localizado no empreendimento Residencial Terras Altas, em Santa Isabel, SP.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 37.344 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel/SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 129,09.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 129,09 x 1.475,30m ² = R\$ 190.451,39

MARIALVA COSTA

CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

CRECI 83.144

Bem vindo :) [Entre em contato conosco](#)

11 99902-8707 | 11 99844-0499

139

IMÓVEIS EM ARUJÁ CONDOMÍNIOS DE ALTO PADRÃO

Comprar

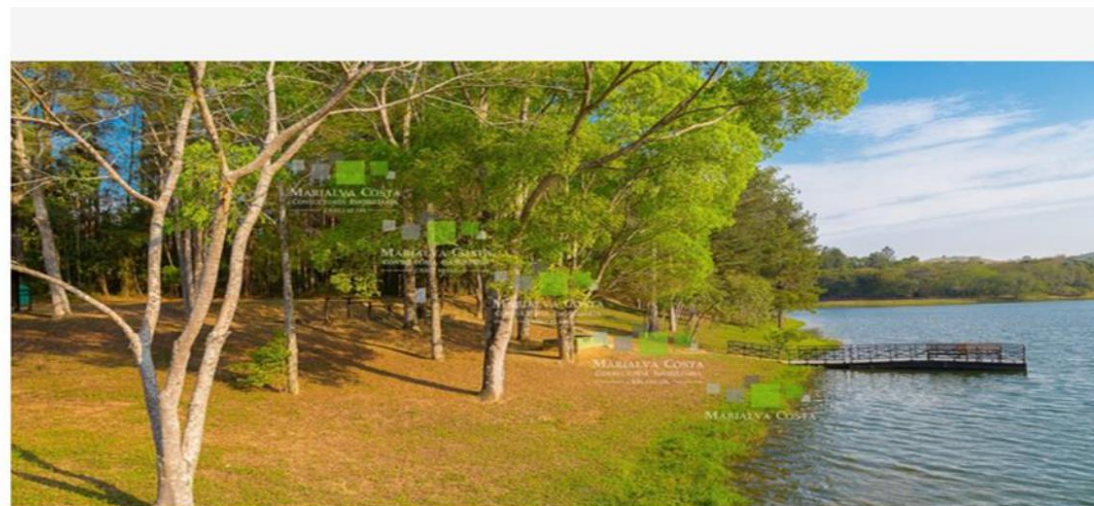
Tipo

BUSCAR

TERRENO À VENDA NO CONDOMÍNIO RESERVA IBIRAPITANGA 3 EM SANTA ISABEL

3260

CONDOMÍNIO RESERVA IBIRAPITANGA - Santa Isabel/SP



240997.57 m² total
1154.59 m² terreno

Descrição do imóvel

TERRENO À VENDA NO CONDOMÍNIO RESERVA IBIRAPITANGA 3 / REF 3260

Um condomínio residencial em meio a maior reserva ambiental particular do Estado de São Paulo. Equilíbrio e harmonia para você viver melhor. No Ibirapitanga as comodidades urbanas convivem em harmonia com a natureza, de forma responsável e planejada, estrutura de lazer 100% completa:

QUADRA DE TÊNIS
CAMPO DE FUTEBOL
QUADRA POLIESPORTIVA
BICICLETÁRIO
LAGO E CACHOEIRA
CHURRASQUEIRAS
PLAYGROUND
PISTA DE CORRIDA

ÁREA 1.354,59 M²
VALOR R\$ 177,30 POR M²
VALOR TOTAL DO LOTE R\$ 240.168,80

FORMA DE PAGAMENTO

12 VEZES FIXAS R\$ 20.014,06 OU

ENTRADA DE 20% - R\$ 48.033,76
SALDO A FINANCIAR R\$ 192.135,04
36 VEZES SEM JUROS R\$ 5.337,08
60 VEZES R\$ 4.320,00
96 VEZES R\$ 3.750,00

Para maiores informações entre em contato conosco: (11) 99902-8707 E (11) 99844-0499

Siga-nos



© Marialva Costa Imóveis - CRECI 83.144
Todos os direitos reservados.
Tecnologia Union Softwares.

[\[rss de imóveis\]](#) [\[mapa do site\]](#)

Contato

RUA MACEIÓ, 70
CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I II III
CAPUTERA
ARUJÁ - SP
WhatsApp: (11) 99844-0499
i_mobiliariamarialva@hotmail.com
CRECI: 83.144

Links Úteis

Falar com um corretor online
Buscar imóveis
Anunciar meu imóvel
Fichas cadastrais
Encomendar um imóvel

Newsletter

Digite seu e-mail e receba
as melhores ofertas de imóveis:

[➔](#)



Super Destaque

Compartilhar

Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Santa Isabel / Santa Isabel

Venda

R\$ 220.000,00

Condomínio
R\$ 680IPTU
R\$ 250/ano

1400 m²

Academia

Churrasqueira

Espaço gourmet

Vigia

Recepção

Jardim

Condomínio fechado

Playground

Quadra de tênis

Quadra poliesportiva

Salão de festas

Sauna

[Ocultar as características](#)

Endereço

Estrada do Ouro Fino, 2000 - Santa Isabel, Santa Isabel - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1400m² - Santa Isabel

(Código do anunciante: jreserva | Código no Zap: 2578656897)

Condomínio Fechado pronto para construir. Arujá e Santa Isabel a menos de 50 km de SP.

Últimos lotes a venda de 800 a 5.000m². opções de parcelamento.

Um

Modelo inovador em urbanização com prevenção ambiental

O

condomínio residencial reserva Ibirapitanga localiza-se entre Arujá e Santa Isabel, há menos de 50 km de SP, possui mais de 310 casas construídas e tem atraído um público muito específico e muito especial, de pessoas que desejam sim, as facilidades e confortos da vida urbana, mas que também valorizam a natureza. São pessoas interessadas em viver bem, em harmonia com o ambiente natural, de maneira sustentável e inteligente. Em alguns casos – não poucos- Ibirapitanga tem sido um fator de transformação pessoal, de descoberta da relação do homem com a natureza.

Projeto

Urbanístico com respeito preservacionista, controle e segurança 24 hrs.

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 265.000, Estrada do Ouro Fino, 2000 - Santa Isabel, Santa Isabel, SP, sua

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

(11) 4253-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Controle sua privacidade

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação

[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)

Encontre imóveis

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Alugar barato

Comprar barato

Simulação de financiamento

Institucional

Quer trabalhar conosco?

Ajuda

Blog

Guia dos Bairros

Mapa do site

Anunciante

Verificar valor do seu imóvel

Anunciar imóveis

Anunciar como corretor(a)/imobiliária

Anunciar como proprietário(a)

Política de Qualidade

Redes Sociais





Terreno à venda, 1400m² por R\$ 250.000,00 - Reserva Ibirapitanga - Santa Isabel/SP

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Santa Isabel > Reserva Ibirapitanga > Terreno à venda, 1400m² por R\$ 250.000,00 - Reserva Ibirapitanga - Santa Isabel/SP



Sobre Terreno com 1400m² à venda em Santa Isabel/SP

1400m²
Área total

LOTE A VENDA NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DO IBIRAPITANGA- FASE 2--

Topografia: Leve Declive,---

A/T: 1400m²

Fundo para a mata preservada com vista para o lago! ---

Com projeto aprovado!--

Com a Terraplanagem pronta!--

Está Fazendo o Muro de Arrimo! --

Condomínio Localizado na Estrada do Ouro Fino, 12Km de distancia do Centro de Santa Isabel, próximo as Rodovias Dom Pedro e Presidente Dutra.---

Condomínio com toda a Infra Estrutura, segurança 24 horas, quadra poliesportiva, pista de cooper , lago e cachoeira, muito verde e ar puro para você e toda a família!--

Características

- Água
- Em condomínio fechado
- Energia elétrica
- Pavimentação

Cidades mais populares

- Arujá
- Santa Isabel
- Mogi das Cruzes
- Caçapava
- Igaratá
- Itaquaquecetuba
- Osasco
- Santana de Parnaíba

VendaR\$ 250.000,00

CondomínioR\$ 841/mês

Agendar visita

Quero mais informações

Goretti
CRECI: 84136
☎ (11) 99214-1102 📠 (11) 99214-1102

Institucional
Quem Somos

Imóveis
Cadastre seu imóvel
Encomende seu imóvel

Serviços
Financiamento e bancos

Contato
Fale conosco
Corretores