



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - SP.

Processo Digital nº: 0001415-27.2025.8.26.0136
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Citação
Requerente: Roseli de Fátima Lima Lopes
Requerido: Construtora Pinheiro e Silva Ltda.

Eu, Júlio César de Oliveira, brasileiro, maior, perito avaliador judicial, devidamente inscrito do CRECI/SP sob nº 203826, CNAI sob nº 30106, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 18.913.127-5-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 084.638.988-66, com escritório na Rua Sete de Setembro, nº 349, centro, nesta cidade e Comarca de Piraju/SP, CEP-18.800-037, nomeado nos autos as **folhas 31** e tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, venho através desta entregar as conclusões a que cheguei, consubstanciado no seguinte:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.53078, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

ÍNDICE ANALÍTICO

- 1 OBJETIVO DO TRABALHO
- 2 VISTORIA DO IMÓVEL AVALIADO
 - 2.1 Localização
 - 2.2 Características da Região
 - 2.3 Características do Imóvel
 - 2.4 Ocupação do Imóvel
 - 2.5 Estado de Conservação e utilização
 - 2.6 Dados do imóvel



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

- 3 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO
 - 3.1 Metodologia Adotada
 - 3.2 Cálculo do Valor de Imóvel
 - 3.3 Especificação da Avaliação
- 4 CONCLUSÃO DO IMÓVEL AVALIADO
- 5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO
- 6 CURRÍCULO E IDENTIFICAÇÃO PROFISSIONAL
- 7 TERMO DE ENCERRAMENTO

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um lote de terreno, situado na Rua Quinze, s/nº, Bairro Loteamento Jardim Marcela, neste município Águas de Santa Barbara - SP, dados levantados conforme as **folhas 08** deste processo e o relatório do Cadastro Físico Imobiliário – Exercício de 2026 do Município de Águas de Santa Barbara SP, juntado em anexo.

Encontra-se juntada a certidão do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico nas **folhas 08**, onde consta os dados da **Matrícula nº 11.466** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cerqueira César - SP, relativa ao imóvel objeto da presente avaliação.

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 02 de março de 2.026, das 15:30 (quinze e trinta) horas.



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

Cabe consignar que o imóvel em questão, foi avaliado, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ações, ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

Não constam neste trabalho, averiguações mais aprofundadas, com instrumentos de precisão e de medição, e da condição física atual do imóvel.

O valor apresentado reflete a situação atual do mercado, portanto, não assumindo responsabilidades por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada, como eventos construtivos e de habitabilidade.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais, nas pesquisas nesses documentos não constam averbações das edificações no cadastro da prefeitura e na matrícula do imóvel avaliado, sendo que o loteamento encontra-se em situação irregular até o cumprimento do TAC.

2. HISTÓRIA DO IMÓVEL AVALIADO

2.1 Localização do imóvel avaliado

O imóvel avaliado, situa-se no município de Águas de Santa Bárbara – SP na Rua 15, s/nº, Loteamento Jardim Marcela, Quadra G, Lote 15, conforme relatório do Cadastro Físico Imobiliário – Exercício de 2026, número do imóvel 2.232.

2.2 Características da Região do imóvel Avaliado

O imóvel avaliado possui uma topografia sem desnível, com rua de frente para o imóvel de terra e de fácil acesso.



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

O imóvel avaliado localiza próximo a outros bairros e loteamentos, sem construções e sem residências com moradores.

2.3 Característica do Imóvel Avaliado

Segundo o cadastro físico imobiliário do exercício de 2026 e de acordo com a vistoria realizada, o imóvel avaliado possui uma área total do terreno de 261,85 (duzentos e sessenta e um virgula oitenta e cinco) m², com suas características e confrontações discriminadas no cadastro da Prefeitura do município, número do imóvel 2.232 e na matrícula 11.466.

Observação: Neste Bairro Jardim Marcela o mesmo encontra-se em SITUAÇÃO IRREGULAR até o cumprimento do TAC que foi firmado junto a Promotoria de Justiça da Comarca de Cerqueira César – SP.

2.4 Ocupação do Imóvel Avaliado

No imóvel avaliado não constam construção/benfeitorias, sem fechamento frente, lateral e fundos, sem fornecimento de rede de energia elétrica, sem rede de abastecimento de água, sem iluminação pública, sem rede de esgoto.

2.5 Estado de Conservação e utilização do imóvel avaliado

De acordo com a inspeção visual realizada no imóvel avaliado o mesmo está limpo e conservado, com suas ruas de chegada, lateral e de frente em terra,



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

2.6 Dados do imóvel avaliado

Cadastro Físico Imobiliário 2.232 – Prefeitura de Águas de Santa Barbara - SP.

3 FEV 2026 8:18:19

PREFEITURA DA EST.HID.DE AGUAS DE STA BARBARA
Espelho deste Imóvel no Cadastro Físico Imobiliário - Exercício de 2026

Genmap3
GC108501011
Pag: 1/1

DADOS DO IMOBILIÁRIO

Nº Imóvel: 002232 Inscrição: 0-01-01-02-0048-0232-01-00-0 Face: 02 Proprietário: ROSALDO DEL PESO CORTEZ GUERREIRO
Bairro: JARDIM MARCELA Logradouro: R. 15, N.º SN Complemento:
CEP: 18.772-130 Área de Zoneamento: LOTEAMENTO JARDIM MARCELA Loteamento/Setor: Quadra: G Lote: 15
Observação: Cobrança: NORMAL

DADOS PARA ENTREGA

Endereço: R. HONORIO GREGORIO DE OLIVEIRA, 102 Compl: Bairro: JD STA IGNEZ Cidade: CERQUEIRA CÉSAR - SP CEP: 18.760-000

DADOS DO TERRENO

Área do Terreno: 281,85 Testada Principal: 10,00 Testada Taxa: 0,00 Vir.Venal Territorial: 1,018,60 Vir Venal Predial: 0,00
Incêndio: Localização: JD MARCELLA Valor Vanal Imóvel: 1,018,60 Vir Venal Tributável: 1,018,60
Tombo [Decreto]: Tombo [Motivo]:
Testadas Secundárias Face Logradouro

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Característica do Terreno
LOCALIZAÇÃO FÍSICA (SITUAÇÃO)
SITUAÇÃO DO SOLO
TOPOGRAFIA (PERFIL)
PATRIMÔNIO
REGIME DE UTILIZAÇÃO
SITUAÇÃO DA CONSTRUÇÃO (OCUPAÇÃO)

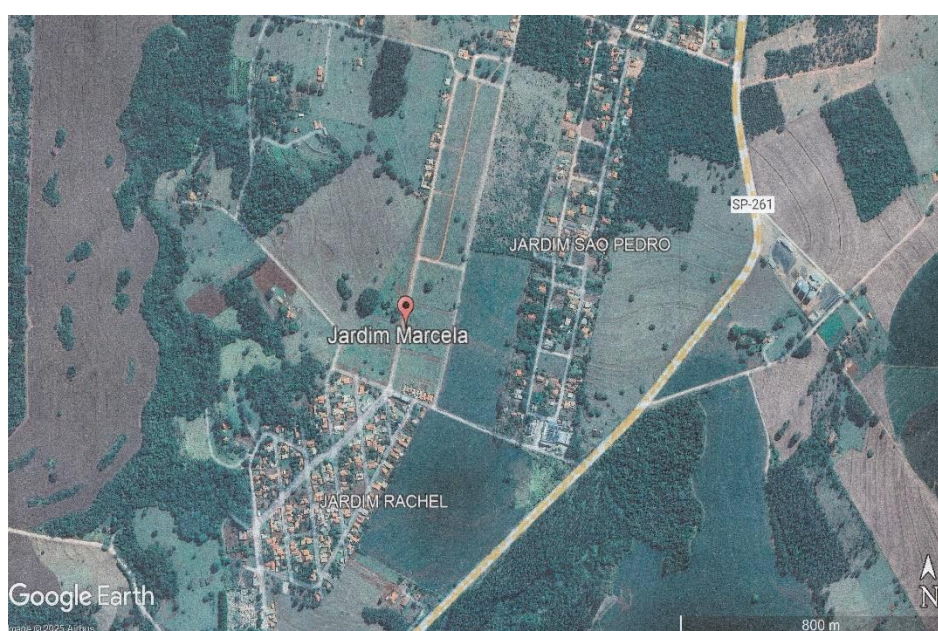
Itens da Característica do Terreno
UMA FRENTE
FIRME
PLANO
PARTICULAR
TERRENO VAGO
NÃO EDIFICADO

DADOS EDIFICADOS

Área Edif.	Principal?	Tipo [Construção]	Itens [Construção]	Conservação	Categoria	Data Edif.	Característica da Edificação	Itens da Característica da Edificação
Total Edif. m²		m²						

Total de Imóveis Listados: 1

Localização e coordenadas do imóvel avaliando.

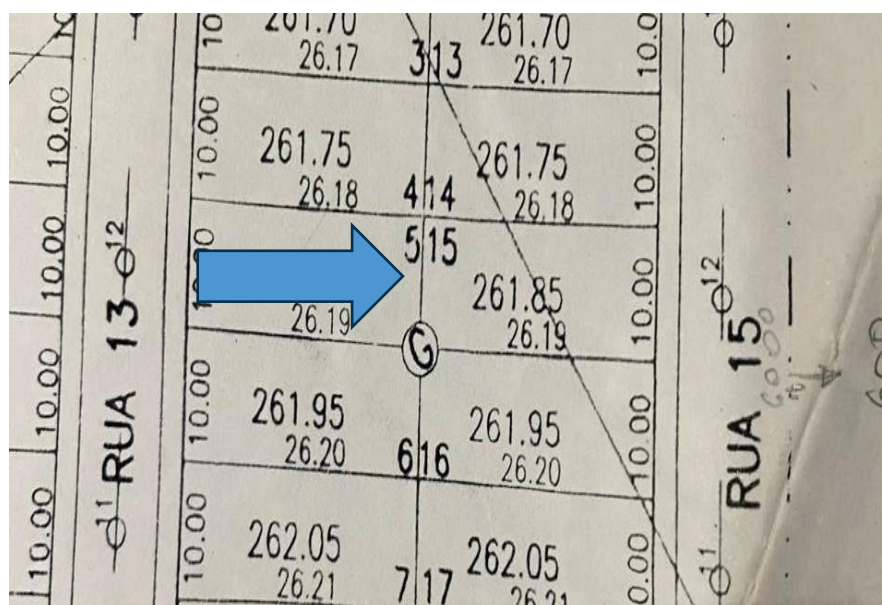
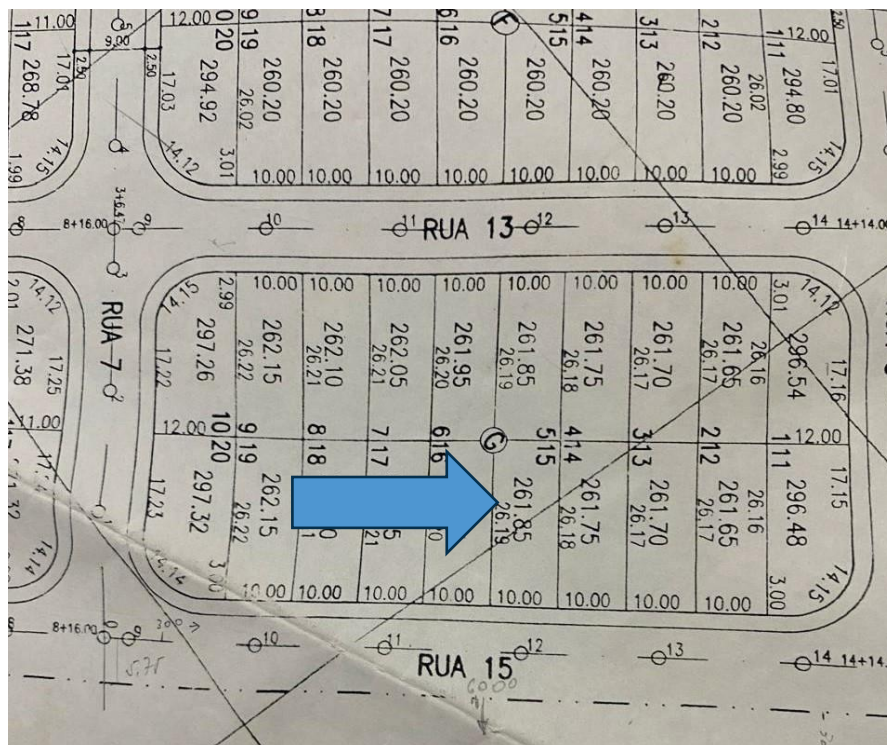




Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

Localização e planta do imóvel avaliando.





Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

3.1 - Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens”.

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade de avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecimento nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Em visita pelo loteamento onde se situa o imóvel avaliado, o signatário não teve êxito com a coleta de dados de imóveis em oferta de venda, apesar das características físicas serem semelhantes ao avaliado, assim como dados de oferta e transação de imóveis do avaliado.

Diante dos fatos o signatário coletou dados de alguns imóveis em bairros diferentes no município conseguindo assim ter uma qualidade na amostragem analisadas, o signatário avaliará o imóvel através do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Diretos**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto**, analisa elementos semelhantes ou assemelhados aos avaliados, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, neste caso, o valor que está sendo praticado no município.

Como fonte dos dados e informações da pesquisa do imóvel avaliado foram coletadas informações das redes sociais, com proprietários, corretores locais e imobiliárias abaixo citados:



- 8



Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho do trabalho.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori”.

4. CONCLUSÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O signatário concluiu o valor de **mercado de venda** do imóvel avaliado, situado na Rua 15, s/nº, Loteamento Jardim Marcela, Quadra G, Lote 15 nesta cidade de Águas de Santa Barbara – SP, considerando sua condição na data da vistoria e de acordo com as especificações citadas no presente laudo, e de:

- **Lote de Terreno**: valor sugerido considerando o pagamento a vista, será de R\$ 30.000,00 (trinta mil) reais.

Assim, considerando-se que segundo a ABNT NBR 14653-1, valor de mercado é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”, chega-se ao valor nesta data:

R\$ 30.000,00 (trinta mil) reais.



1 - VISTA NA CHEGADA DO IMÓVEL AVALIADO.





Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

2 - VISTA DA FRENTE DO IMOVEL AVALIADO



3 - VISTA DA RUA LATERAL DO IMOVEL AVALIADO.





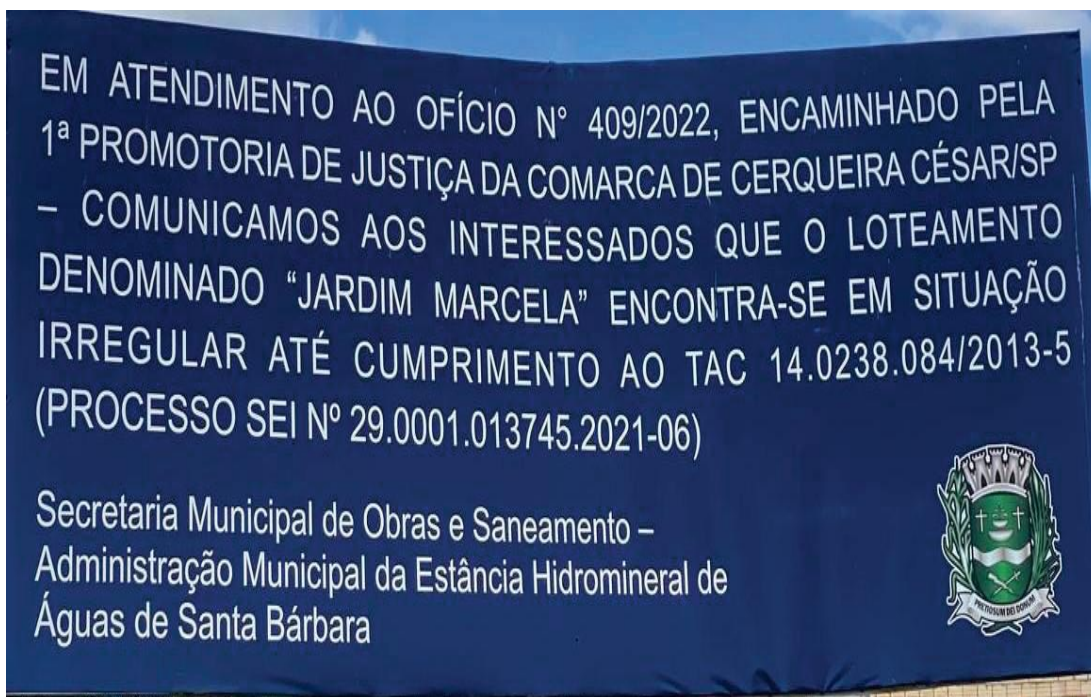
Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

4 - VISTA DA PARALELA DO IMÓVEL AVALIADO



5 - VISTA DA PLACA DO TAC DO IMÓVEL AVALIADO.





Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

6. CURRÍCULO E IDENTIFICAÇÃO PROFISSIONAL

Formação:

BACHAREL EM CIÊNCIAS CONTÁBIL PELA FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MIGUEL MOFARREJ EM 10/02/1995.

TECNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIA PELO IBRESP EM 18/10/2019.

PERITO EM AVALIAÇÃO DE IMOVEIS PELO COFECI EM 03/03/2020.

Experiências:

PARTICIPEI DE DIVERSOS CURSOS, PALESTRAS E CONGRESSOS MINISTRADO PELO CRC-SP, IOB, COAD, SISCON, SENAC, SEBRAE E CRECISP.

NOMEADO EM 04/02/2025 SUBDELEGADO MUNICIPAL DE PIRAJU-SP.

Informações Complementares:

ATUO NA ÁREA DOCUMENTAL A MAIS DE 35 ANOS, PRESTANDO SERVIÇOS AUTÔNOMO DE ASSESSORIA CONTÁBIL, FISCAL, FINANCEIRA, CORRETAGEM, CONSULTORIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIA, ELABORANDO AVALIAÇÕES PARTICULARES E JUDICIAL.

Identificação Profissional:





Júlio César de Oliveira

Consultor imobiliário - Perito Avaliador

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

O perito dá por encerrado o presente Parecer técnico Avaliação Mercadológica, que possui 14 (quatorze) folhas, impressas em apenas um laudo, estando as mesmas numeradas e a última datada e assinada.

Piraju SP, 24 de março de 2.026.

Júlio César de Oliveira

Perito Avaliador Judicial

CRECI:203826-F

CNAI:30106