

PREÇO MÉDIO DE MERCADO – ART. 871, IV do CPC.

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: 08/05/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 9.904 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Buritama/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1000166-15.2023.8.26.0097, em trâmite perante a 1ª Vara - Foro de Buritama.

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 Maio.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Fazenda Santa Bárbara - Zacarias, Buritama/SP.

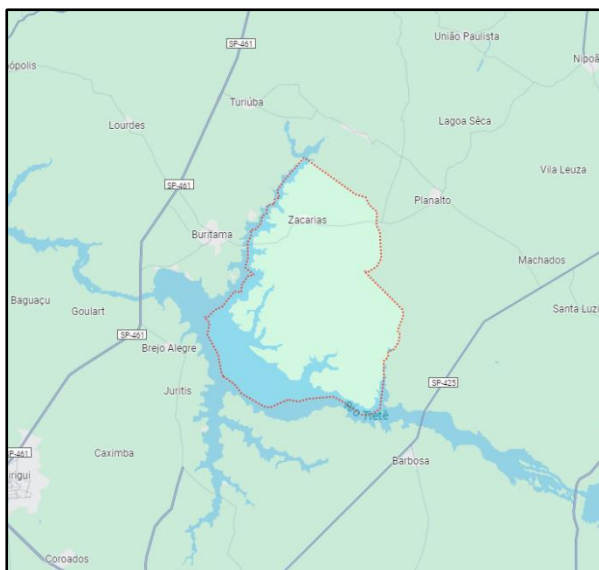
Dados de Registro: Matrícula nº 9.904 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Buritama/SP – INCRA: 950.130.087.076-9 – De acordo com seu Cadastro Ambiental Rural, o imóvel possui 26.614,00m² de área total.

Descrição do bem: Um imóvel Rural com área superficial de 2,7414ha localizado na Fazenda Santa Bárbara no Município de Zacarias na Comarca de Buritama/SP.

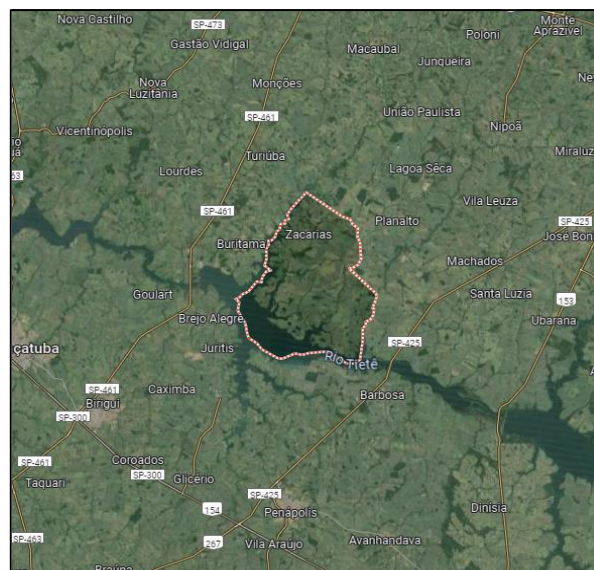
OBS: Conforme o Cadastro Ambiental Rural, o imóvel possui 0,08ha de Servidão Administrativa, por ser uma área protegida pela legislação, deverá ser conservada, sendo assim, retiramos essas porcentagens desta análise.

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 estradas de terra, pouca movimentação e baixa densidade de população. Território atrativo à exploração extrativa agrícola, pecuária, criação de animais e outras ações voltadas ao campo da agroindústria.

Além disso, a região conta com um clima aconchegante, fácil acesso para as rodovias locais, boa localização, áreas verdes e pouca concentração de construções.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Cadastro Ambiental Rural, o imóvel possui as seguintes características:

08/05/2024, 11:01 Siscar - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural

gov.br Página Inicial Central de Legislação Consulta Pública Contatos Ajuda Acessar Intranet

Regularização Ambiental - Cadastro Ambiental Rural

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Situação do Cadastro: Ativo
Registro de Inscrição no CAR: SP-3557154-BE1C53AF4D2845679BF38F81F667982A
Condição Externa: Analisado, aguardando atendimento a notificação

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 2,82 ha Data da Inscrição: 27/06/2015
Módulos fiscais: 0,09 Data da Última Retificação: 10/04/2019
Município / UF: Zacarias (SP)
Coordenadas Geográficas do Centroide: Lat: 21°03'56,71" S Long: 50°05'15,4" O

Informações Gerais

- Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
- As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
- As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
- Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
- Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Área de Remanescente de Vegetação Nativa -
Área Rural Consolidada -

<https://www.car.gov.br/#/consultar> 1/3

08/05/2024, 11:01 Siscar - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural 0,08 ha

Área de Serviço Administrativa

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012 -

Informação Georreferenciada

Área de Reserva Legal Averbada -
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada -
Área de Reserva Legal Proposta -
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor -

Áreas de Preservação Permanente (APP)

APP -
APP em Área Rural Consolidada -
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa -

Uso Restrito

Área de uso restrito -

Regularidade Ambiental

O sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal nos imóveis não analisados.

Passivo / Excedente de Reserva Legal (passivo) - 0,55 ha
Área de Reserva Legal a recompor -
Área de Preservação Permanente a recompor -
Área de Uso Restrito a recompor -

Informações Adicionais

Sobreposições:

<https://www.car.gov.br/#/consultar> 2/3

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



Fazenda/Sítio à Venda, 27000 m² por R\$ 3.500.000

Portal da Praia, Buritama - SP VER NO MAPA

27000m² Não informado Não informado 7 vezes

[https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-buritama-com-garagem-27000m2-venda-R\\$3500000-id-2544359991/](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-buritama-com-garagem-27000m2-venda-R$3500000-id-2544359991/)

Elemento comparativo nº 2



Fazenda/Sítio à Venda, 18300 m² por R\$ 1.000.000

Zacarias - SP VER NO MAPA

18300m² Não informado Não informado 0 vezes

[https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zacarias-18300m2-venda-R\\$1000000-id-2628973493/](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zacarias-18300m2-venda-R$1000000-id-2628973493/)

Elemento comparativo nº 3

Chácara para Venda em Buritama

Buritama, Estado de São Paulo

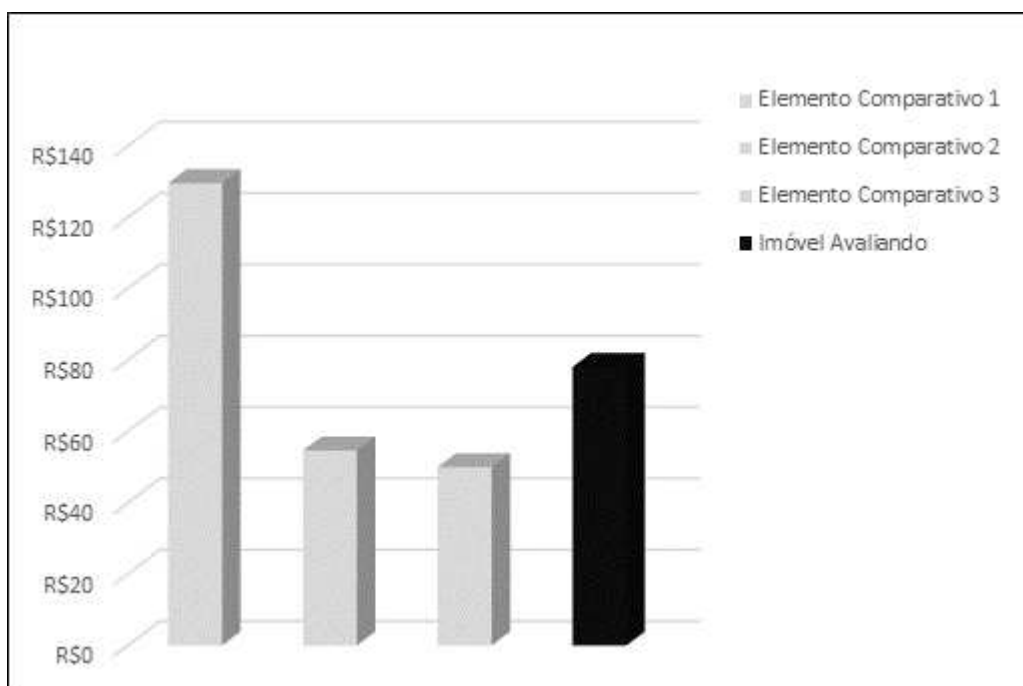
20 m²

R\$1.000.000

https://imoveis.trovit.com.br/details/ct/chacara-para-venda-em-buritama/tj91eQ71FB?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=Sale_SP

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\$ 129,63** (Cento e vinte e nove Reais e sessenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 54,64** (Cinquenta e quatro Reais e sessenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 50,00** (Cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 78,09** (Setenta e oito Reais e nove 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:

(26614,00m ² de área total x R\$ 78,09)
=
<u>R\$ 2.078.326,63</u>
(Dois milhões, setenta e oito mil, trezentos e vinte e seis Reais e sessenta e três centavos)
Maio 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\$ 78,09**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 2.078.326,63**.

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 rural situado na Fazenda Santa Bárbara - Zacarias, Buritama/SP.

Solicitante: Andre Luiz Scarano Camargo

CPF/CNPJ: 08.809.577/0001-50

Endereço: Sítio Tambuí – Santa Bárbara, localizada na Rodovia Zacarias a Buritma, 2 Km, município de Zacarias, Estado de São Paulo, CEP: 15.265-000

Data Base: 08/05/2024

Processo: 1000166-15.2023.8.26.0097

Objeto de Estudo

Situado na Fazenda Santa Bárbara, no município de Zacarias, na Comarca de Buritama/SP, está um imóvel rural com uma área total de 2,7414 hectares.

O Cadastro Ambiental Rural identifica a presença de uma servidão administrativa de 0,08 hectares, uma área protegida pela legislação ambiental do Brasil, que deve ser mantida intocada. Portanto, essa porção foi desconsiderada nesta análise.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Buritama/SP sob nº 9.904.

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 R\$ 76,53.

R\$ 26.614,00m² x R\$ 76,53/m²

Valor da Avaliação

R\$ 2.036.760,10

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 08/05/2024.

Solicitante do parecer técnico: Andre Luiz Scarano Camargo.

Inscrito no CNPJ/CPF: 08.809.577/0001-50.

Estabelecido: Sítio Tambuí – Santa Bárbara, localizada na Rodovia Zacarias a Buritma, 2 Km, município de Zacarias, Estado de São Paulo, CEP: 15.265-000.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 9.904 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Buritama/SP

Descrição: Localizado na Fazenda Santa Bárbara, no município de Zacarias, na Comarca de Buritama/SP, encontra-se um imóvel rural com uma área superficial de 2,7414 hectares.

De acordo com o Cadastro Ambiental Rural, o terreno abriga uma servidão administrativa de 0,08 hectares, área protegida pela legislação ambiental brasileira, cuja conservação é obrigatória. Assim, esta porção foi excluída da análise.

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.

Cadastro Ambiental Rural.

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\$ 2.015.976,84** para **Maio/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSEMEIRE BUENO DE SOUSA, ESCRITÓRIO DE LAZAROS & ASSOCIADOS, inscrita no CNPJ nº 08.809.577/0001-50, sob o nº 0700116714. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000568-03.2023.8.26.0097 e código 886202GR.

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1000166-15.2023.8.26.0097.

Solicitante: Andre Luiz Scarano Camargo.

CPF/CNPJ: 08.809.577/0001-50.

Endereço: Sítio Tambuí – Santa Bárbara, localizada na Rodovia Zacarias a Buritma, 2 Km, município de Zacarias, Estado de São Paulo, CEP: 15.265-000.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 2.140.676,43

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	08/05/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Fazenda Santa Bárbara - Zacarias, Buritama/SP
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	No território da Fazenda Santa Bárbara, situada no município de Zacarias, Comarca de Buritama/SP, encontra-se um imóvel rural com uma extensão de 2,7414 hectares. Conforme registrado no Cadastro Ambiental Rural, há uma servidão administrativa de 0,08 hectares, designada como área protegida pela legislação ambiental brasileira e sujeita à conservação obrigatória. Por conseguinte, esta área foi excluída da análise.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 9.904 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Buritama/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\$ 80,43.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 80,43 x R\$ 26.614,00m ² = R\$ 2.140.676,43

AUTO NEGATIVO DE 1º LEILÃO

Aos 26 de fevereiro de 2026 na cidade e comarca de Buritama, observadas as formalidades legais, foi cumprida determinação judicial e levado à LEILÃO os bens constantes no auto de penhora no processo nº 1000166-15.2023.8.26.0097, que André Luiz Scarano Camargo move em face de Luiz Carlos Teixeira Dos Santos Ltda e outros, o(s) bem(ns) abaixo(s) descrito(s). Cumpridas as determinações, foi apregoado eletronicamente, pelo devido tempo, em 1º Leilão, o bem, e não houve licitantes interessados.

Diante do que foi lavrado o presente Auto Negativo de 1º Leilão, e em atenção ao determinado no Edital, encerra-se este Leilão.

DESCRIÇÃO DO BEM:

Um Fazenda, denominada “Fazenda Santa Bárbara” com área total de 2.7414 hectares, de terras, pertencente ao distrito e município de Zacarias/SP, 2km, CEP 15.265-000, da comarca de Buritama/SP, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações, conforme previsto em matrícula do imóvel. A região tem estradas de terra, pouca movimentação e baixa densidade de população. Território atrativo à exploração extrativa agrícola, pecuária, criação de animais e outras ações voltadas ao campo da agroindústria. Além disso, a região conta com um clima aconchegante, fácil acesso para as rodovias locais, boa localização, áreas verdes e pouca concentração de construções. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR nº 05933379057; NIRF nº 0745704-9. Este bem está matriculado sob o nº 9.904, Livro nº 02, do Oficial de Registro de Imóveis de Buritama/SP.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de R\$ 2.140.676,43 (dois milhões e cento e quarenta mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta e três centavos), conforme Avaliação de Comercialização Imobiliária fls. 154, dos autos de 08 de maio de 2024.

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação deverá ser corrigido monetariamente na data dos certames, de acordo com a tabela pratica do tribunal de justiça.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: O valor da avaliação atualizada é de R\$ 2.295.812,12 (dois milhões, duzentos e noventa e cinco mil, oitocentos e doze reais e doze centavos).

Eu, analista judiciário(a), digitei. E eu chefe de cartório da 1 VARA CÍVEL da cidade e comarca de Buritama, conferi e subscrevi.

Buritama, 26 de fevereiro de 2026

Henrique Geraldo Campos Júnior
Juiz(a) de Direito



0800 942 1316
sac@bastonleiloes.com.br
www.bastonleiloes.com.br