

**TERMO DE AVALIAÇÃO OPINATIVO – AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO**

Data da Elaboração: 17/11/2025
Responsável Técnico: Jacinto Willy – CRECI/SP nº 49.795
Imóvel: Matrícula nº 77.796 do CRI de Suzano/SP
Solicitante: Patrícia Dias Monteiro
CPF: 986.336.785-00
Endereço: Travessa Sorriso Alegre no 8 – Vila Bela – São Paulo/SP, CEP: 03559-050

Finalidade

Este parecer técnico tem como propósito principal a determinação do valor de mercado de bem imóvel, com vistas à sua precificação prévia para fins de alienação em leilão público.

A avaliação foi elaborada conforme os preceitos legais vigentes, observando os princípios técnicos e éticos da profissão, com respaldo na Lei Federal nº 6.530/1978, que regulamenta o exercício da atividade de corretor de imóveis, e nas diretrizes da Norma Brasileira NBR 14.653-2 da ABNT, que trata especificamente da avaliação de imóveis urbanos.

Objeto da Avaliação

O presente estudo tem por objeto um bem imóvel.

Localização: Estrada dos Cinco Pinheiros – Ituverava, Suzano/SP

Descrição do Imóvel: Uma gleba de terras localizada na Estrada dos Cinco Pinheiros, no bairro Ituverava ou Palmeiras, situada no perímetro rural do Município e Comarca de Suzano/SP, com área total de 98.827,07m² (noventa e oito mil, oitocentos e vinte e sete metros quadrados e sete decímetros quadrados). Inscrita no CCIR sob o no 638.366.005.312-1 e NIRF no 1.627.164-5.

Metodologia de Avaliação

A metodologia aplicada para esta avaliação foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual consiste na comparação do imóvel avaliado com outros de características similares e localizados em região equivalente, cujas ofertas ou transações tenham sido verificadas em período recente.

Foram observados e ponderados os seguintes atributos para a análise:

- Localização geográfica;

- Área total do terreno;
- Estado de conservação das edificações;
- Tipologia das construções;
- Padrão construtivo e acabamento;
- Potencial de valorização;
- Situação documental e viabilidade de regularização.

As amostras comparativas utilizadas para a precificação foram obtidas por meio de pesquisas em portais especializados, registros públicos, além de consulta junto a corretores atuantes na microrregião.

Análise e Determinação do Valor de Mercado

Com base nos dados levantados e após criteriosa análise dos imóveis de referência, concluiu-se que o valor médio unitário do metro quadrado de terrenos edificadas com características similares na região é de R\$ 49,97.

Cálculo do Valor do Imóvel

Área Total do Terreno: 98.827,07m²

Valor Médio por m²: R\$ 49,97

Valor de Avaliação: 98.827,07m² x R\$49,97 = R\$ 4.938.388,68

Área do Terreno Penhorado (50%): 49.413,53

Valor de Avaliação da Fração Penhorada: R\$ 2.469.194,09

Conclusão – Valor de Mercado Atribuído

Com fundamento na análise técnica realizada, atribui-se ao imóvel objeto deste laudo o seguinte valor:

R\$ 2.469.194,09

(dois milhões, quatrocentos e sessenta e nove mil, cento e noventa e quatro reais e nove centavos)

Este valor representa a estimativa de mercado na data da presente avaliação, considerando as condições atuais do imóvel e do mercado local.

Este documento foi elaborado com a observância dos princípios da imparcialidade, boa-fé, rigor técnico e diligência profissional, visando conferir segurança jurídica e mercadológica ao solicitante.

Jacinto Willy

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº 49.795

Jacinto Willy
Creci: 49.795-F