Método Comparativo Direto de Dados do Mercado:

Este método estabelece comparação com ofertas de Terrenos assemelhadas, no que foi possível, em suas características extrínsecas e intrínsecas (topografia – declive).

Homogeneização por Fatores:

Visando homogeneização quando necessários, para tratar suas características e atributos influenciadores na formação de valores, serão aplicados, quando necessários, fatores homogeneizantes.

Saneamento:

Intervalo de 30% acima e abaixo do Valor Unitário Médio obtido na avaliação.

PARA AVALIAR AS EDIFICAÇÕES:

Através de pesquisas entre as residências semelhantes e à venda foi possível levantar o valor do metro quadrado de construção praticado no Condomínio Vila Verde.

3. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Inscrição: 23.152.13.39.0140.00.000

Valor Venal Do Imóvel [terreno e faltando averbar construção]: R$ 84.695,15

Testada do Terreno: 15,00m

Topografia do Terreno: declive

Situação do Terreno: com edificação

Posição do Lote: meio de quadra

Área do Terreno: 681,20m^2

Área Construída [casa]: 162,00m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2025 às 11:34 , sob o número WJMJ25408206939
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008476-28.2017.8.26.0100 e código vidIPTEh.

Matrícula: n° 25.698 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi - SP:

> IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, designado por lote nº 07 da quadra nº 27, do loteamento denominado "TRANSURB", situado no antigo Sítio Boa Vista, junto a Estrada Municipal que vai para o Bairro de São João, neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, assim descrito: medindo 15,00 metros em curva de frente para a Alameda Andorinha, pelo lado direito mede 40,00 metros, em reta, onde confronta com o lote nº 06, da mesma quadra, pelo lado esquerdo, mede 40,00 metros em reta, onde confronta com o lote nº 08, da mesma quadra; e nos fundos tem a largura de 19,06 metros em curva, onde confronta com o sistema de lazer, encerrando uma área total de 681,20 ms2.

Fonte dos Dados do Imóvel:

Além da vistoria e do processo, extraíram-se dados destas fontes:

- **da** Certidão de Valor Venal do ano de 2025;
- **da** Matrícula nº 25.698 do Oficial de Registro de Imóveis de Itapevi.

4. LOCALIZAÇÃO – BAIRRO - ENTORNO

Endereço do Terreno/Casa Avaliando:

SOBRE A LOCALIZAÇÃO E CONDOMÍNIO: Condomínio com total infraestrutura de segurança e lazer localizado na região do KM 36 da Raposo Tavares, a 5 min. do centro da cidade de Cotia, a 15 min do shopping da Granja Vianna.

O condomínio está inserido na maior reserva de mata atlântica da região com mais de 20 alqueires de mata preservada, autorizado pelo IBAMA para soltura de aves silvestres, tucanos, maritacas, jacus e outros além dos animais da fauna brasileira como saguis, quatis, saruês e esquilos.

Dispõem de área comercial interna com restaurante, pizzaria, lanchonete, minimercado, loja de construção, dentista, salão de beleza, pet shop, escola infantil e berçário, dispõe do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2025 às 11:34 , sob o número WJMJ25408206939
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008476-28.2017.8.26.0100 e código vidIPTEh.

programa férias escolares para auxílio aos pais durante as férias das crianças, academia e outros serviços.
Condução para a Cidade de Cotia através de vans cadastradas em 2 horários, manhã e fim de tarde, para auxílio a prestadores de serviço e proprietários

O Condomínio Vila Verde apresenta infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefonia, linhas de transporte público municipal e intermunicipal, serviço de coleta de lixo.

Não existem fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento, alagamento e erosão.

5. VISTORIA TÉCNICA DO IMÓVEL

Data e Horário: 01.04.2025, em torno de 11:30 horas.

Objetivo: conhecer, fotografar e avaliar o imóvel.

Autorização para entrada: Sr. Abílio Jure Coimbra.

Participantes: Foi peticionado no processo dia e horário da vistoria. Não estiveram presentes representantes do Exequente e do Executado. A vistoria foi realizada externamente por este perito.

Local da Vistoria: Alameda Andorinha, nº 114 – Condomínio Vila Verde – Itapevi - SP

Área - Classificação – Idade – Estado de Conservação

Área: 162,00m^2

Grupo do Imóvel: Casa (assobradada)

Ano de Conclusão da Construção: Não foi possível obter esta informação, pois a construção do imóvel não está regularizada junto à Prefeitura Local.

Idade Real: Não foi possível obter esta informação. Os Executados e nem tampouco procurador dos Executados não compareceram na vistoria.

Idade Aparente da Edificação: 35 anos (conforme vistoria)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2025 às 11:34 , sob o número WJMJ25408206939
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008476-28.2017.8.26.0100 e código vidIPTEh.

Composição da Construção (subdivisão dos cômodos):

Acabamentos em Geral [ver fotografias no Anexo 1**]**

- Paredes externas da parte interior: de alvenaria com pintura látex
- Paredes externas da parte superior: toda a parte superior é de madeira com telhas de barro
- Edícula: de alvenaria com telhados de barro.

Subdivisão dos Cômodos e Acabamento:

Não foi possível analisar internamente o imóvel (algumas fotos foram realizadas através de portas de vidros).

Estado de Conservação: Necessitando de reparos importantes.

6. AVALIAÇÃO DO TERRENO

TERRENO – DADOS e CARACTERÍSTICAS

Situação do Terreno: com edificação (casa residencial)

Área do Terreno: 681,20m^2 – **Testada**: 15,00m

Posição do Lote: não esquina – **Topografia**: Declive

TERRENO – CRITÉRIO DE SELEÇÃO DE AMOSTRAS

Buscaram-se ofertas através de portais e sites de imobiliárias que representam os imóveis da região e do entorno, com posterior contato junto aos anunciantes.

Critério para coleta de amostras de Terrenos:

- Terrenos no Condomínio Vila Verde;
- Terrenos em declive, assim como o terreno do imóvel avaliado;
- Terrenos com área entre a metade e o dobro da área do terreno do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2025 às 11:34 , sob o número WJMJ25408206939
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008476-28.2017.8.26.0100 e código vidIPTEh.

TERRENO – TRATAMENTO POR FATORES

Fator de Oferta [**FO**]: Aplicou-se a todos os elementos comparativos selecionados para o grupo de amostras e que se encontram em oferta em abril de 2025. O fator Oferta é considerado pela norma como margem de negociação entre o valor ofertado e o valor efetivamente negociado.

TERRENO – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta a apuração do valor unitário de cada amostra e do valor unitário médio [valor médio/m² de terreno] homogeneizado e saneado.

ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENO

– ÁREA DO TERRENO AVALIANDO: **681,20 m²** – TESTADA DO TERRENO AVALIANDO: **15,00m**
– TOPOGRAFIA DO AVALIANDO: **DECLIVE**

	FONTE	CÓDIGO SITE	VALOR VENDA - R$ -	ÁREA DO TERRENO - m² -		FATOR OFERTA	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO - R$ -
1	**G3I** (11) 4145-1615 (11) 99771-2471	TE2983	**350.000,00**	376,00		0.90	R$ 837,36
2	**G3I** (11) 4145-1615 (11) 99771-2471	TE2966	**250.000,00**	599,00		0.90	R$ 375,37
3	**G3I** (11) 4145-1615 (11) 99771-2471	TE3079	**210.000,00**	402,00		0.90	R$ 470,10
4	**G3I** (11) 4145-1615 (11) 99771-2471	TE3021	**350.000,00**	602,00		0.90	R$ 523,11
5	**G3I** (11) 4145-1615 (11) 99771-2471	TE2669	**382.000,00**	630,00		0.90	R$ 545,50
6	**G3I** (11) 4145-1615 (11) 99771-2471	TE2952	**180.000,00**	360,00		0.90	R$ 450,00
						SOMATÓRIA	**3.201,44**
						VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO (: 06)	**533,43**
						VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO	**533,43**

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 2 deste documento, tem-se que o valor de mercado do Terreno é **R$ 363.373,00**, conforme estes cálculos:

→ (área) **681,20 x R$ 533,43** (VU médio de Terreno) = **R$ 363.372,52** (valor do Terreno)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2025 às 11:34 , sob o número WJMJ25408206939
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008476-28.2017.8.26.0100 e código vidIPTEh.

7. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Não existem informações na Prefeitura Municipal, nem tampouco no condomínio Vila Verde, sobre o ano de construção do imóvel. Portanto, o valor do metro quadrado de construção será obtido através de construção semelhante à do imóvel avaliado:



https://www.g3i.com.br/imovel/casa-itapevi-2-quartos-270-m/CA9758-G3I?from=sale
Imobiliária www.g2i.com.br Fones: (11) 99771-2471 e (11) 4145-1615
CA9758 – R$ 657.000,00 (valor anunciado);
269,79m2 de área construída;
724,00m2 de área de terreno x R$ 533,43 (valor avaliado do metro quadrado de terreno) = R$ 386.203,32 (valor do terreno);
R$ 657.000,00 – R$ 386.203,32 = R$ 270.796,68: 269,79 (área construída) = R$ 1.003,66.

Portanto, R$ 1.003,66 é o valor de metro quadrado de construção do imóvel avaliado.
R$ 1.003,66 x 162,00m2 (área construída do imóvel avaliado) = R$ 162.592,92 (valor da edificação do imóvel avaliado).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2025 às 11:34 , sob o número WJMJ25408206939
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008476-28.2017.8.26.0100 e código vidIPTEh.

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO BEM

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item **2** deste documento e após o emprego do arredondamento permitido pela norma, tem-se que o valor de mercado do bem resultou em **R$ 526.000,00 (quinhentos e vinte e seis mil reais),** conforme cálculos abaixo:

- Valor do Terreno..... R$ 363.373,00
- Valor da Edificação ..... R$ 162.593,00

  Valor Total do Bem..... R$ 525.966,00

9. TERMOS de ENCERRAMENTO

Honrado e grato com a nomeação e nada mais havendo a esclarecer, encerro os trabalhos de avaliação e disponho-me a dirimir quaisquer dúvidas e ou equívocos.

Na sequência: **ANEXO 1** – Fotos do Imóvel Avaliando

ANEXO 2– Elementos Comparativos de Terrenos (links, fotos, dados)

Campinas, 09 de abril de 2025.

Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259
CNAI 30014
E-mail: gilmarsaraiva@terra.com.br

ANEXO 1 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2025 às 11:34 , sob o número WJMJ25408206939
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008476-28.2017.8.26.0100 e código vidIPTEh.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2025 às 11:34 , sob o número WJMJ25408206939
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008476-28.2017.8.26.0100 e código vidIPTEh.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2025 às 11:34 , sob o número WJMJ25408206939
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008476-28.2017.8.26.0100 e código vidIPTEh.





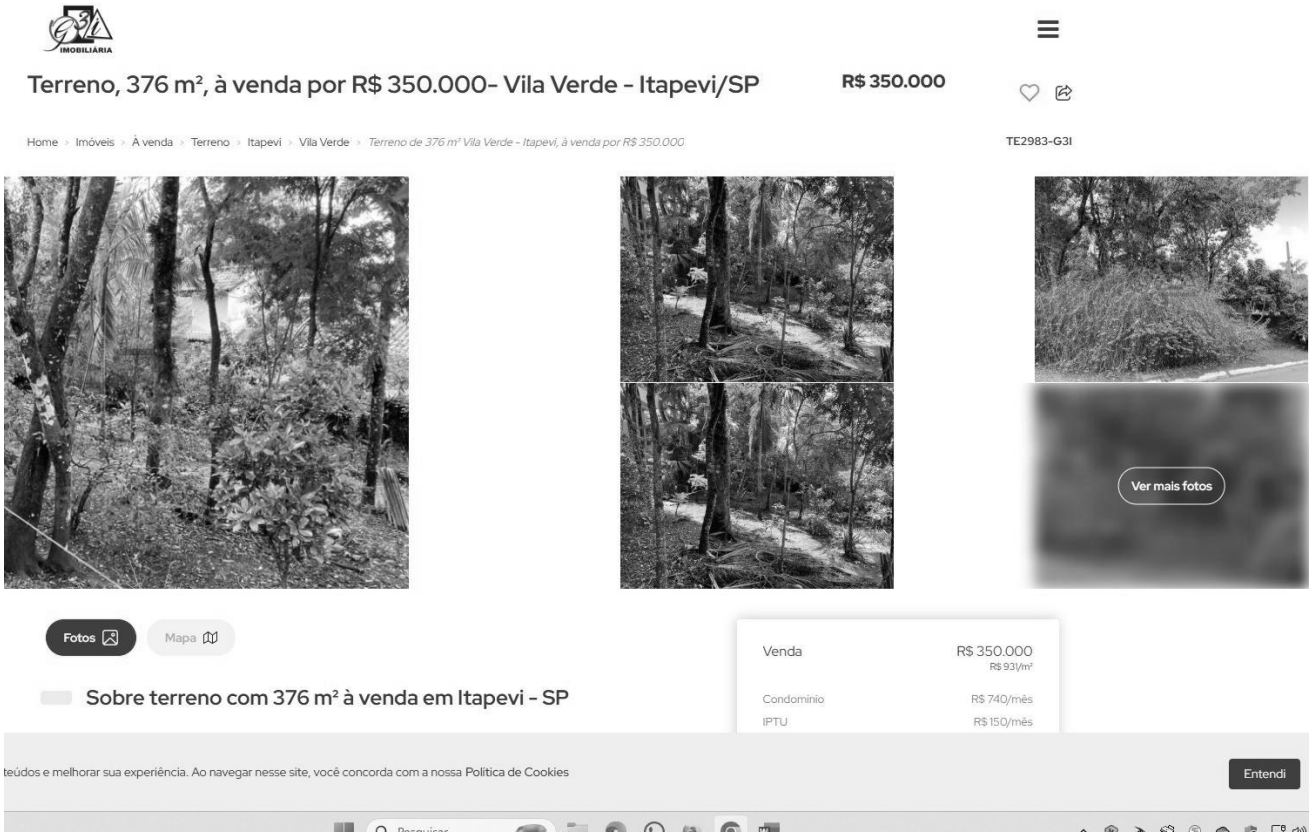
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2025 às 11:34 , sob o número WJMJ25408206939
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008476-28.2017.8.26.0100 e código vidIPTEh.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2025 às 11:34 , sob o número WJMJ25408206939 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008476-28.2017.8.26.0100 e código vidlPTEh.

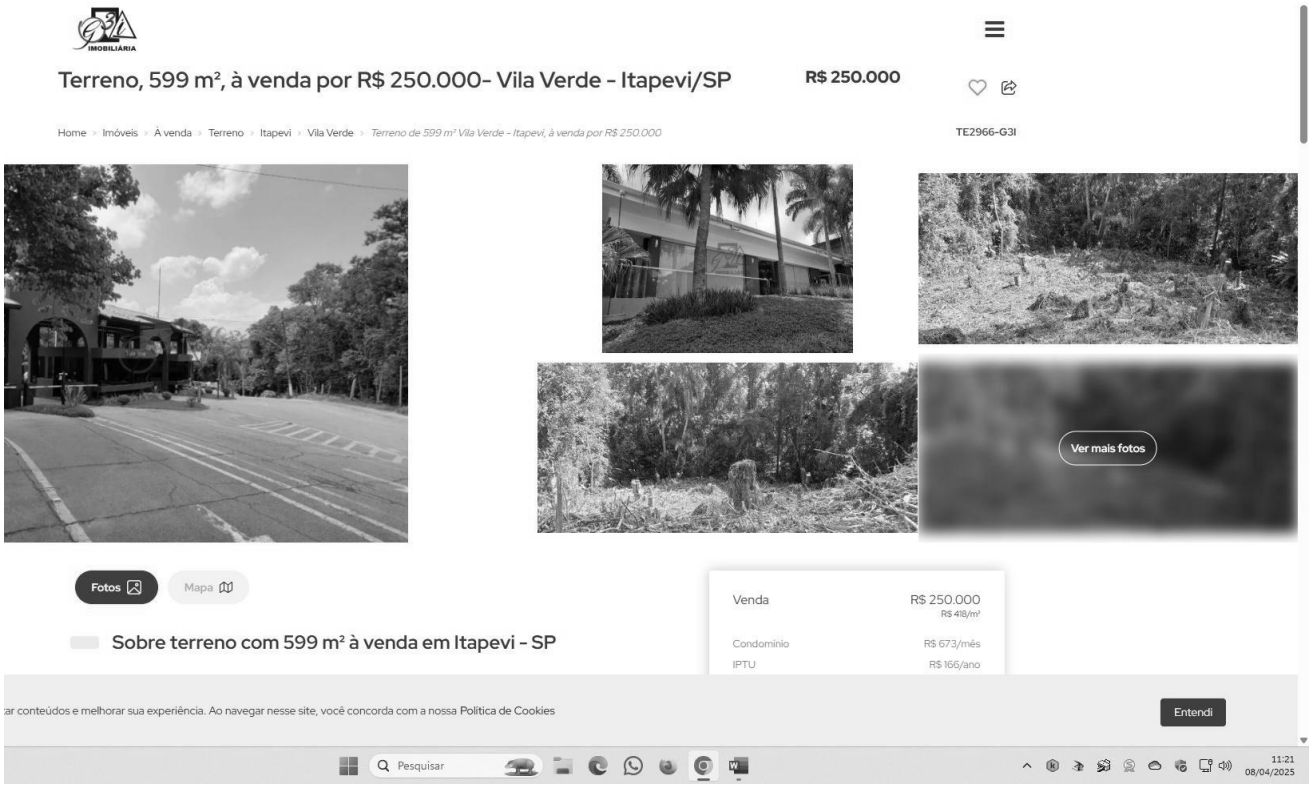
ANEXO 2 – DADOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS

ELEMENTO COMPARATIVO 1	IMOBILIÁRIA: **g3i** – CÓDIGO SITE: **TE2983**	
	VALOR DE VENDA: **R$ 350000,00**	TOPOGRAFIA: **DECLIVE**
	ÁREA TERRENO: **376m²**	
https://www.g3i.com.br/imovel/terreno-itapevi-376-m/TE2983-G3I?from=sale		

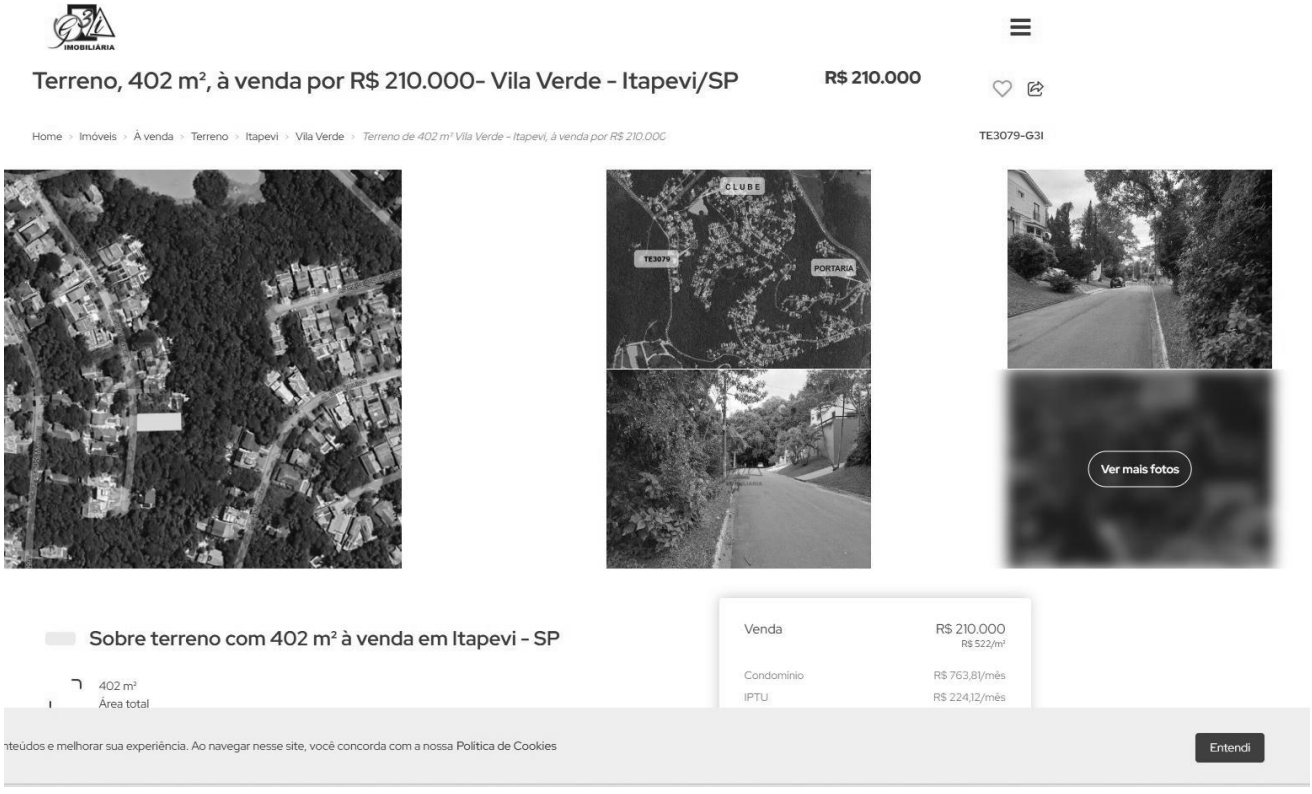


ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: **g3i** – CÓDIGO SITE: **TE2966**	
	VALOR DE VENDA: **R$ 250.000,00**	TOPOGRAFIA: **DECLIVE**
	ÁREA TERRENO: **599,00m²**	
https://www.g3i.com.br/imovel/terreno-itapevi-599-m/TE2966-G3I?from=sale		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2025 às 11:34 , sob o número WJMJ25408206939
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008476-28.2017.8.26.0100 e código vidIPTEh.

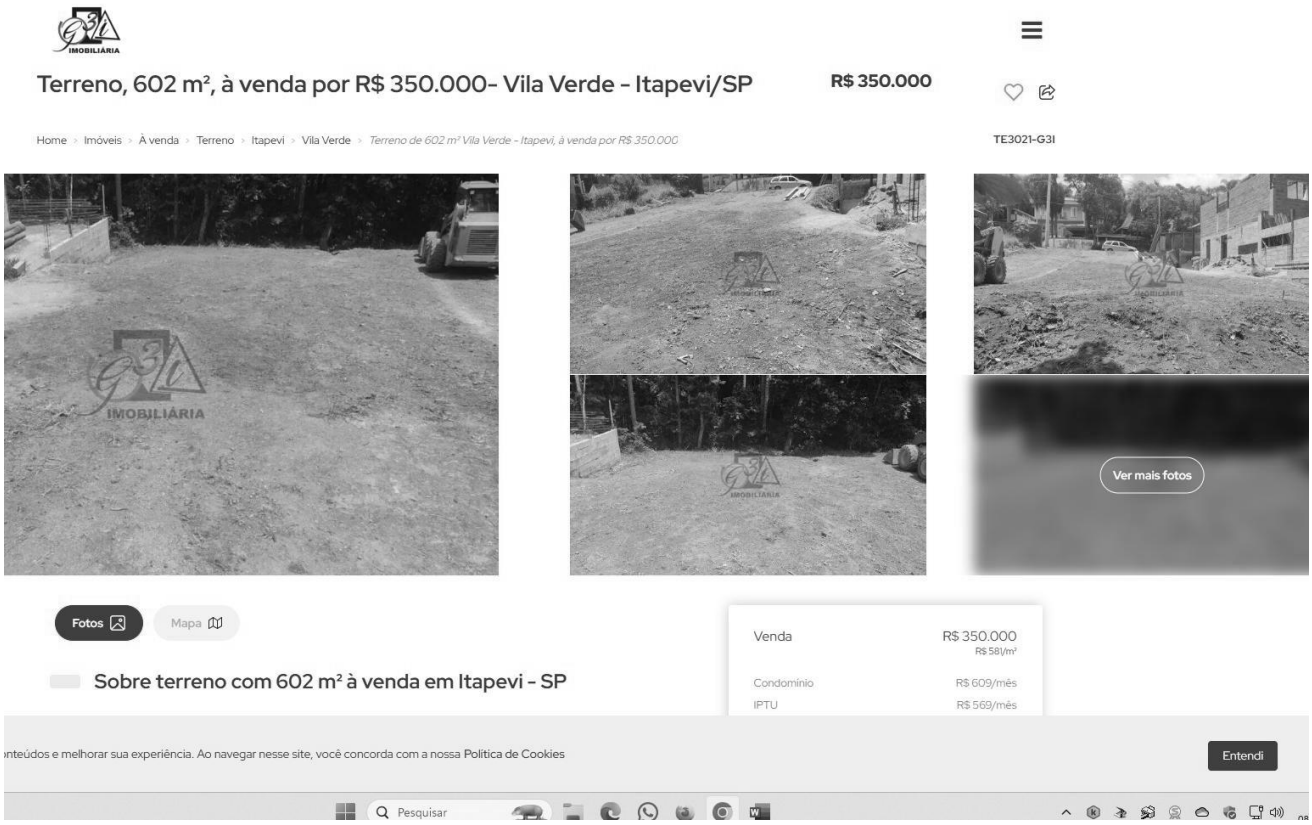


ELEMENTO COMPARATIVO 3	IMOBILIÁRIA: **g3i** – CÓDIGO SITE: **TE**	
	VALOR DE VENDA: **R$ 210.000,00**	TOPOGRAFIA: **DECLIVE**
	ÁREA TERRENO: **402,00 m²**	
https://www.g3i.com.br/imovel/terreno-itapevi-402-m/TE3079-G3I?from=sale		



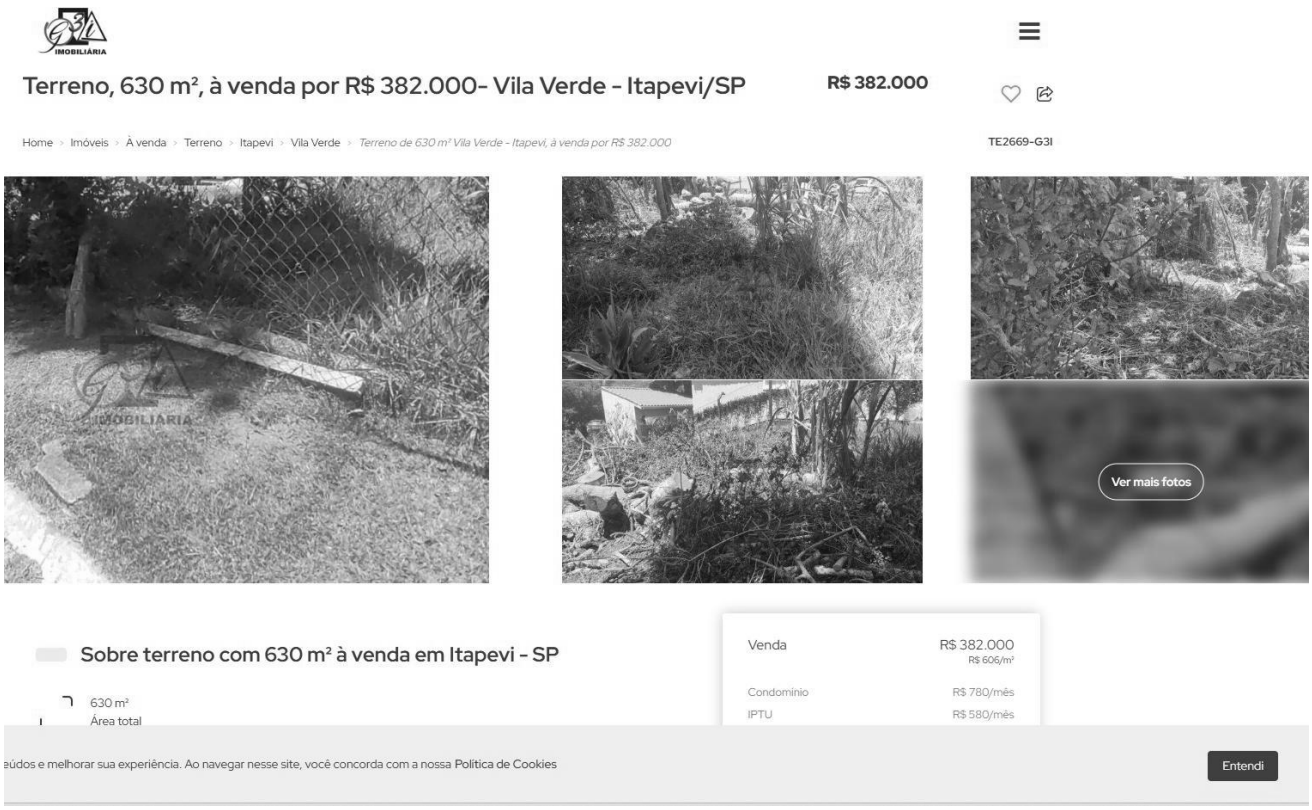
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2025 às 11:34 , sob o número WJMJ25408206939
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008476-28.2017.8.26.0100 e código vidIPTEh.

ELEMENTO COMPARATIVO 4	IMOBILIÁRIA: **g3i** – CÓDIGO SITE: **TE 3079**	
	VALOR DE VENDA: **R$ 350.000,00**	TOPOGRAFIA: **DECLIVE**
	ÁREA TERRENO: **602,00m²**	
https://www.g3i.com.br/imovel/terreno-itapevi-602-m/TE3021-G3I?from=sale		

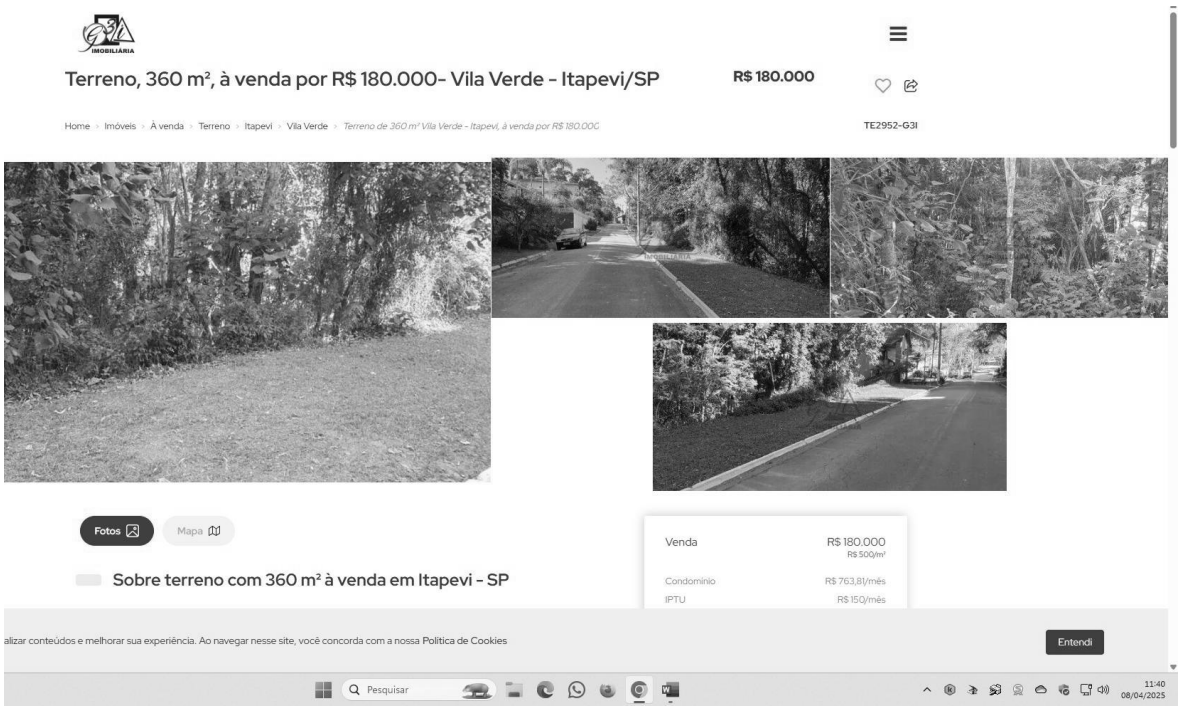


ELEMENTO COMPARATIVO 5	IMOBILIÁRIA: **g3i** – CÓDIGO SITE: **TE2669**	
	VALOR DE VENDA: **R$ 382.000,00**	TOPOGRAFIA: **DECLIVE**
	ÁREA TERRENO: **630,00m²**	
https://www.g3i.com.br/imovel/terreno-itapevi-630-m/TE2669-G3I?from=sale		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2025 às 11:34 , sob o número WJMJ25408206939
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008476-28.2017.8.26.0100 e código vidIPTEh.



ELEMENTO COMPARATIVO 6	IMOBILIÁRIA: **g3i** – CÓDIGO SITE: **TE 2952**	
	VALOR DE VENDA: **R$ 180.000,00**	TOPOGRAFIA: **DECLIVE**
	ÁREA TERRENO: **360,00m²**	
https://www.g3i.com.br/imovel/terreno-itapevi-360-m/TE2952-G3I?from=sale		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2025 às 11:34 , sob o número WJMJ25408206939
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008476-28.2017.8.26.0100 e código vidIPTEh.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/04/2025 às 11:34 , sob o número WJMJ25408206939 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008476-28.2017.8.26.0100 e código vidlPTEh.