imovelweb
Serviços
Meus contatos
Anunciar
Entrar
Favorito
Compartilhar
Notas pessoais
Ocultar anúncio
Buscar imobiliárias











Ver todas as fotos

Rural · 150m²

Venda R$ 650.000

Me avisar se o preço baixar

Publicidade

QuintoAndar

Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

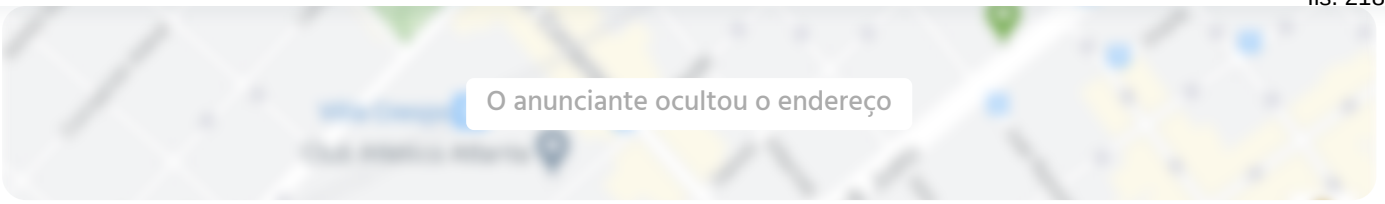
Simular agora →

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso Aviso de Privacidade.

Abrir preferências Aceito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código vs6HOVP5.

fls. 218



10700 m² tot. | 150 m² útil | 19 anos

Chácara à venda, 10700 m² por R$ 650.000,00 - Anhembi - Anhembi/SP

Chácara à venda - Zona Rural - Anhembi/SP.

Área total 10.700 m², localizada em região tranquila, com muito verde e contato com a natureza, ideal para moradia, lazer ou investimento.

Ler descrição completa

Perguntas para a imobiliária

Seleciona uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível? | Eu posso visitar? | Qual o valor do condomínio? | Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

Informações da imobiliária

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso Aviso de Privacidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código vs6HOVP5.

fls. 219

★ Ver 25 avaliações ⓘ

Código do anunciante: CH0905 | Cód. Imovelweb: 3024195326

⚠ Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado | Não consigo obter o retorno do anunciante | Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há 58 dias

Imovelweb Rurais Comprar São Paulo Anhembi **Chácara à venda, 10700 m² por R$ 650.000,00 - Anhembi - Anhembi/SP**

Ver mais em Anhembi - SP

Casas à venda: Anhembi

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso Aviso de Privacidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código vs6HOVP5.

fls. 220

Países

Redes sociais

Apps

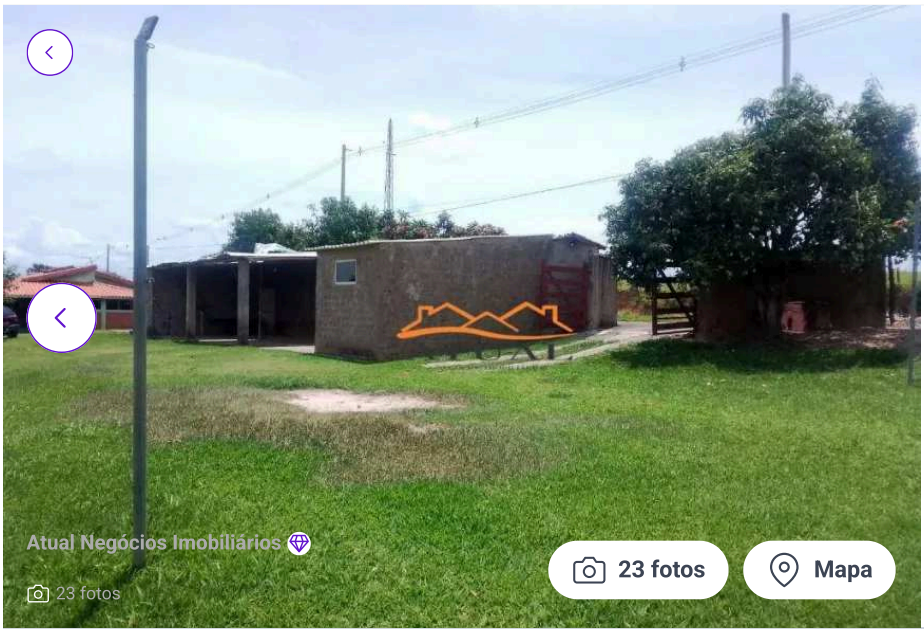
© Copyright 2026 imovelweb.com.br

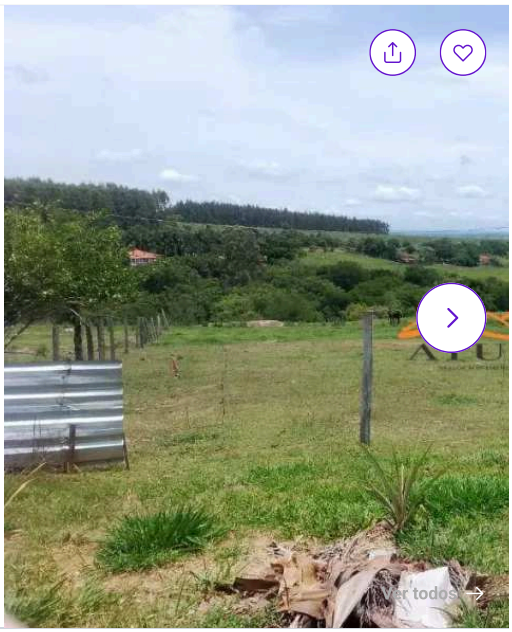
Termos e Condições Gerais de Contratação - Aviso de Privacidade

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso Aviso de Privacidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código vs6HOVP5.

Criar conta Entrar





Venda > ... > Zona Rural

Para comprar | Fazenda / Sítio / Chácara

Compartilhar Favoritar

Para comprar | Fazenda / Sítio / Chácara

Fazenda / Sítio / Chácara com 6 Quartos à venda, 21000m² - Zona Rural

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
21000 m²	6	4	--

Zona Rural, Anhembi - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 3 semanas, atualizado há 1 semana.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 850.000	Isento	Não informado

Características do imóvel

- 21000 m²
- 6 quartos
- 4 banheiros
- 2 suítes

Atual Negócios Imobiliários
-/5 583 imóveis
Anunciando desde 27 de março de 2018

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: fazenda/sítio/chácara, R$ 850.000 - Zona Rural, Anhembi - SP que encontrei no Zap. Aguardo seu contato

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(19) 3377-... Ver telefone

WhatsApp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código nh3iEG12.

fls. 222

Fazenda / Sítio / Chácara com 6 Quartos à venda, 21000m² - Zona Rural

(Código do anunciante: SI0005 | Código no Zap: 2866356270)

Sítio para Venda em Anhembi!

Um Lugar Incrível para Desfrutar da Natureza!

Mostrar descrição completa

(19) 3377-...Ver telefone

Anúncio criado em 20 de janeiro de 2026, atualizado há 1 semana.

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: fazenda/sítio/chácara, R$ 850.000 - Zona Rural, Anhembi - SP que encontrei no Zap. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

(19) 3377-... Ver telefone

WhatsApp

Segurança em primeiro lugar!

Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

Não compartilhe seus dados pessoais;

Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

Denunciar anúncio

Crie uma conta para salvar os seus imóveis favoritos, buscas e agendar visitas.

Acessar minha conta

Criar conta

Favoritos

Alerta de novos imóveis

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Anunciar

Financiamento

Ajuda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código nh3iEG12.

Segurança em primeiro lugar!

Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

Não compartilhe seus dados pessoais;

Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

Denunciar anúncio

Fazenda / Sítio / Chácara com 6 Quartos à venda, 21000m² - Zona Rural

(Código do anunciante: SI0005 | Código no Zap: 2866356270)

Sítio para Venda em Anhembi!

Um Lugar Incrível para Desfrutar da Natureza!

- Características:

Anúncio criado em 20 de janeiro de 2026, atualizado há 1 semana.

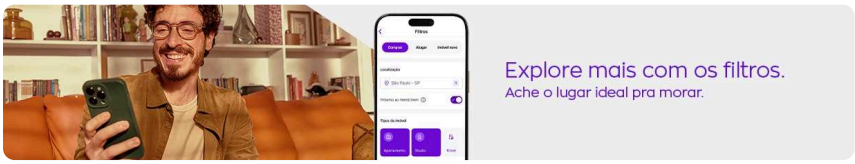
Atual Negócios Imobiliários

Creci: 25968-J-SP

-/5 **583 imóveis** **Anunciando desde 27 de março de 2018**

Fale com anunciante:

WhatsApp Telefone



Quem vê primeiro, sai na frente.

Crie um alerta e avisaremos assim que imóveis com o seu perfil entrarem no portal.

Criar alerta

Atual Negócios Imobiliários

Creci: 25968-J-SP

-/5 **583 imóveis** **Anunciando desde 27 de março de 2018**

Fale com anunciante:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código nh3iEG12.

WhatsApp Telefone

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

Veja mais imóveis em Anhembi, São Paulo

Imóveis à venda em Zona Rural

Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Zona Rural

Cidades próximas à Anhembi, São Paulo

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Anhembi

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em São Pedro

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Santa Maria da Serra

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Pereiras

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Conchas

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Bofete

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Águas de São Pedro

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Torrinha

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Botucatu

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Pardinho

Cidades mais buscadas em São Paulo

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Mairinque

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Jundiaí

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Ibiúna

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em São José do Rio Preto

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em São José dos Campos

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Aracoiaba da Serra

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Piracicaba

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Caçapava

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Atibaia

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Itu

Encontre imóveis

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código nh3iEG12.

Alugar barato

Comprar barato

Financiamento

Institucional

Quer trabalhar conosco?

Ajuda

Blog

Guia dos Bairros

Guia de Cidades

Mapa do site

Mapa de condomínios

Ruas e Avenidas

Regiões mais buscadas

Anunciante

Avaliação de imóveis

Anunciar imóveis

Anunciar como corretor(a)/imobiliária

Anunciar como proprietário(a)

Política de Qualidade

Redes Sociais



Baixar na App Store

DISPONÍVEL NO Google Play

Termos de uso

Política de privacidade

Política de cookies

Gerenciar cookies

Portal de privacidade

Uma marca do

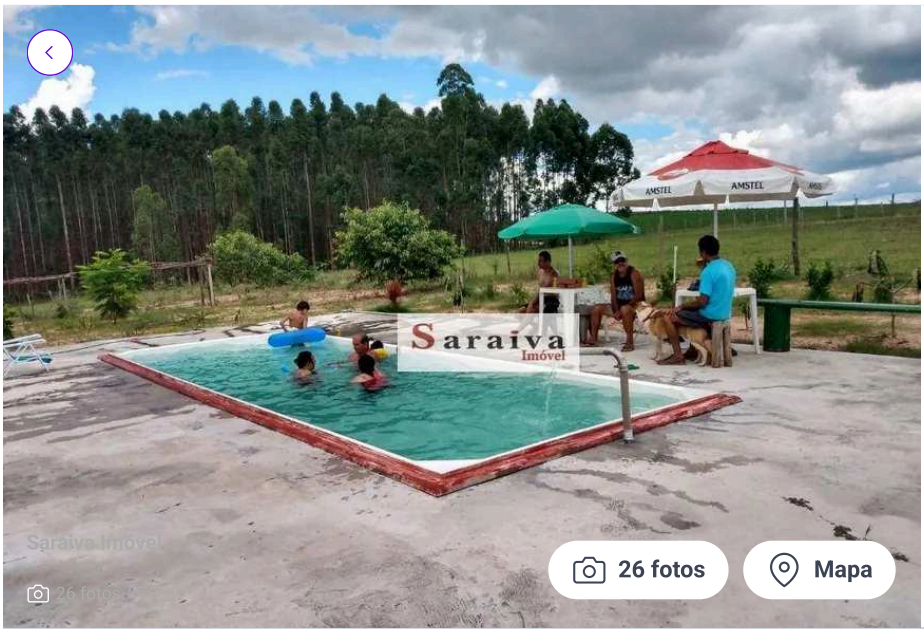
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código nh3iEG12.

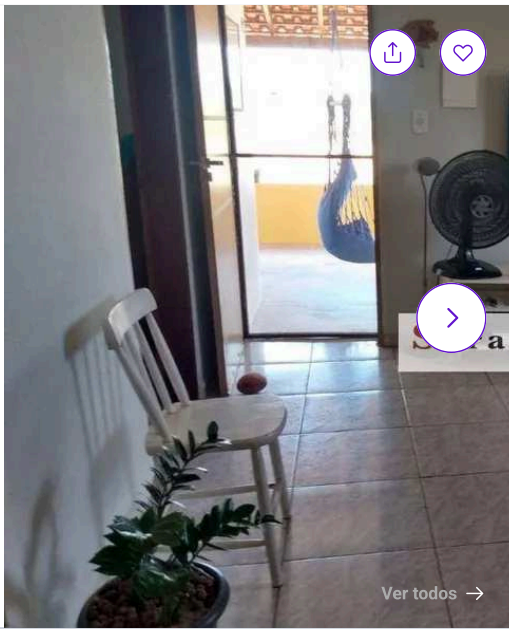
Copyright 2026 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código nh3iEG12.

zap
Criar conta
Entrar





Venda > ... > Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Anhembi

Para comprar | Fazenda / Sítio / Chácara

Compartilhar Favoritar

Para comprar | Fazenda / Sítio / Chácara

Fazenda / Sítio / Chácara com 3 Quartos à venda, 20000m²

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
20000 m²	3	2	--

Piscina Varanda Quintal

Anhembi - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 2 anos, atualizado há 6 dias.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 640.000	Isento	Não informado

Características

Imóvel	Condomínio
20000 m²	3 quartos

Saraiva Imóvel
-/5 1.621 imóveis
Anunciando desde 27 de março de 2018

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: fazenda/sítio/chácara, R$ 640.000, Anhembi - SP que encontrei no Zap. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 4365-... Ver telefone

WhatsApp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código e9kKXip7.

Ver mais

Fazenda / Sítio / Chácara com 3 Quartos à venda, 20000m²

(Código do anunciante: CH0069 | Código no Zap: 2624559527)

Vende chácara com 20.000 m² em Botocatu-SP

Chácara em Palmeiras de Piramboia composta por 3 dormitórios, 2 banheiros com box de vidro, sala grande com uma varanda externa, cozinha

Mostrar descrição completa

(11) 4365-...Ver telefone

Anúncio criado em 8 de abril de 2023, atualizado há 6 dias.

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: fazenda/sítio/chácara, R$ 640.000, Anhembi - SP que encontrei no Zap. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

(11) 4365-... Ver telefone

WhatsApp

Segurança em primeiro lugar!

Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

Não compartilhe seus dados pessoais;

Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

Crie uma conta para salvar os seus imóveis favoritos, buscas e agendar visitas.

Acessar minha conta

Criar conta

Favoritos

Alerta de novos imóveis

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Anunciar

Financiamento

Ajuda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código e9kKXip7.

Denunciar anúncio

Segurança em primeiro lugar!

- Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;
- Não compartilhe seus dados pessoais;
- Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

Denunciar anúncio

Fazenda / Sítio / Chácara com 3 Quartos à venda, 20000m²

(Código do anunciante: CH0069 | Código no Zap: 2624559527)

Vende chácara com 20.000 m² em Botocatu-SP

Chácara em Palmeiras de Piramboia composta por 3 dormitórios, 2 banheiros com box de vidro, sala grande com uma varanda externa, cozinha grande e área de serviço. Piso frio em toda a casa.

Anúncio criado em 8 de abril de 2023, atualizado há 6 dias.

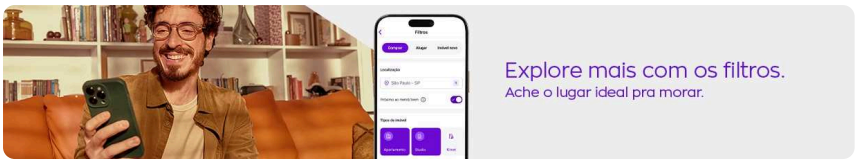
Saraiva Imóvel

Creci: 31598-J-SP

-/5 1.621 imóveis Anunciando desde 27 de março de 2018

Fale com anunciante:

WhatsApp Telefone



Quem vê primeiro, sai na frente.

Crie um alerta e avisaremos assim que imóveis com o seu perfil entrarem no portal.

Criar alerta

Saraiva Imóvel

Creci: 31598-J-SP

-/5 1.621 imóveis Anunciando desde 27 de março de 2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código e9kKXip7.

Fale com anunciante:

WhatsApp Telefone

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

Veja mais imóveis em São Paulo

Imóveis para alugar em Anhembi

Imóveis à venda em Anhembi

Casas à venda em Anhembi

Casas de Condomínio à venda em Anhembi

Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Anhembi

Cidades próximas à Anhembi, São Paulo

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Anhembi

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Santa Maria da Serra

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Botucatu

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Conchas

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Torrinha

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em São Pedro

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Águas de São Pedro

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em São Manuel

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Bofete

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Pardinho

Cidades mais buscadas em São Paulo

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Mairinque

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Ibiúna

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em São José dos Campos

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Piracicaba

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Atibaia

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Jundiaí

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em São José do Rio Preto

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Aracoiaba da Serra

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Caçapava

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Itu

Bairros mais buscados em Anhembi, São Paulo

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Centro

Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Zona Rural

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código e9kKXip7.

Encontre imóveis

- Alugar
- Comprar
- Lançamentos
- Descobrir
- Alugar barato
- Comprar barato
- Financiamento

Institucional

- Quer trabalhar conosco?
- Ajuda
- Blog
- Guia dos Bairros
- Guia de Cidades
- Mapa do site
- Mapa de condomínios
- Ruas e Avenidas
- Regiões mais buscadas

Anunciante

- Avaliação de imóveis
- Anunciar imóveis
- Anunciar como corretor(a)/imobiliária
- Anunciar como proprietário(a)
- Política de Qualidade

Redes Sociais



Baixar na App Store DISPONÍVEL NO Google Play

Termos de uso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código e9kKXip7.

fls. 232

Política de privacidade

Política de cookies

Gerenciar cookies

Portal de privacidade

Uma marca do

Copyright 2026 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código e9kKXip7.

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 13/0[illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012[illegible] e código [illegible]

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 Confecçao deste Documento .....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código R4YH749h.

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Aparecido José Gomes.
Doutor Daniel Mazão Neubauer.

DATA: 18/11/2023.

REF.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 14.202 – Oficial de Registro de Imóveis de Conchas - SP, que foi penhorado a fração ideal de 50% do executado nos autos do Processo nº 0000310-08.2021.8.26.0604, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Sumaré.**

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 Novembro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Estrada Vicinal de Pirambóia - Bairro Capuava - Anhembi, SP - CEP: 18620-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 14.202 - Oficial de Registro de Imóveis de Conchas - SP – NIRF: 7.694.922-2 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possuí 20.182,46m² de área total.

Descrição do bem: Um imóvel rural, constituído de parte da Gleba B, localizado na Estrada Vicinal de Pirambóia, "Bairro Capuava", município de Anhembi-SP, desta comarca, com a área de 20.182,46m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código R4YH749h.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código R4YH749h.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Cadastro de Imóveis Rurais, o imóvel possui as seguintes características:

CADASTRO DE IMÓVEIS RURAIS - CAFIR

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E SITUAÇÃO CADASTRAL - SIMPLIFICADO

Receita Federal

DADOS DO IMÓVEL

CIB	NOME DO IMÓVEL	ÁREA
7.694.922-2	RECANTO DAS ARVORES	2,0 ha

LOCALIZAÇÃO
RODOVIA JOAO CLEMENTE DE ALMEIDA 25A KM2

DISTRITO	CEP
PIRAMBOIA	18620-000

MUNICÍPIO	UF
ANHEMBI	SP

SITUAÇÃO	CIB VINCULADO
ATIVO	********

CÓDIGO DO IMÓVEL NO INCRA
950122045764-0

DADOS DO TITULAR

CPF	NOME
***.731.688-**	JOSE ADALBERTO DE CARVALHO

DADOS DOS CONDÔMINOS

CPF / CNPJ	NOME	PERCENTUAL
***.731.688-**	JOSE ADALBERTO DE CARVALHO	50,0 %
***.611.469-**	OSCAR DA SILVA OLIVEIRA	50,0 %

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código R4YH749h.

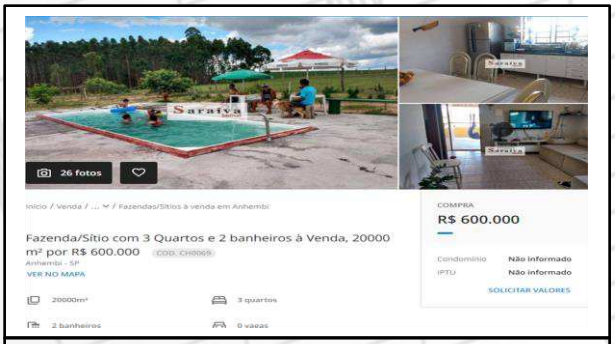
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-2-quartos-conchas-com-garagem-20105m2-venda-RS540000-id-2587619689/

Elemento comparativo nº 2



https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-3-quartos-anhembi-20000m2-venda-RS600000-id-2624559527/

Elemento comparativo nº 3

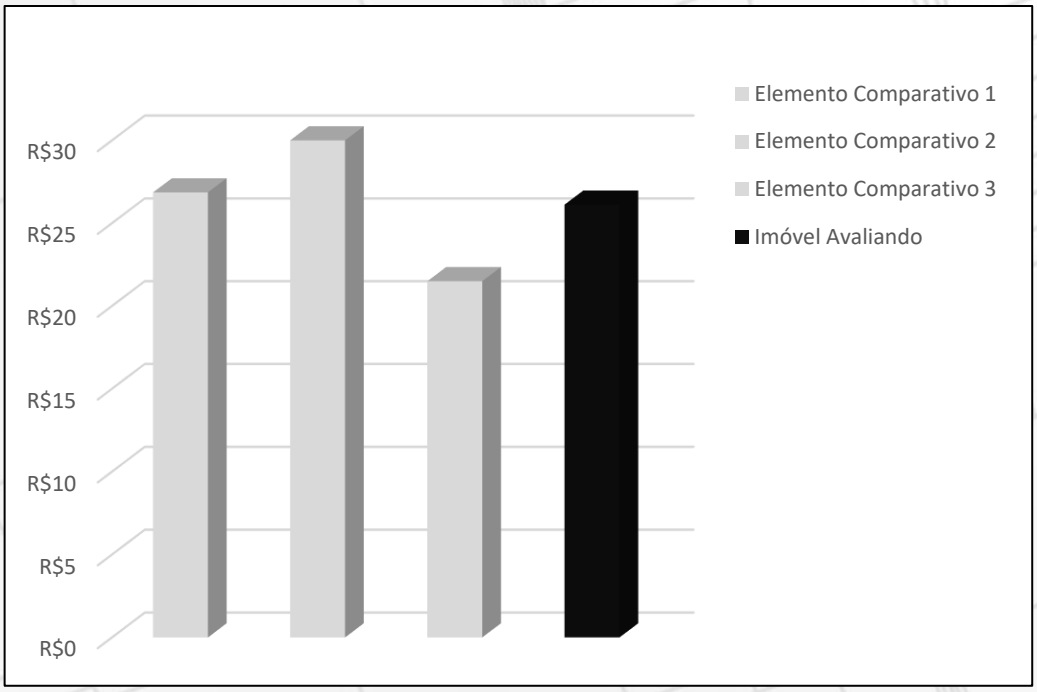


https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-conchas-20005m2-venda-RS430000-id-2587630508/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código R4YH749h.

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$ 26,86** (vinte e seis Reais e oitenta e seis centavos).

- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R$ 30,00** (trinta Reais).

- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R$ 21,49** (vinte e um Reais e quarenta e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R$ 26,12 (vinte e seis Reais e doze 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código R4YH749h.

5.5 – Valor do Imóvel

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

(20.182,46m² de área total x R$ 26,12)
=
R$ 527.122,91

(quinhentos e vinte e sete mil, cento e vinte e dois Reais e noventa e um centavos)

Novembro de 2023

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$ 26,12,** de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R$ 527.122,91.**

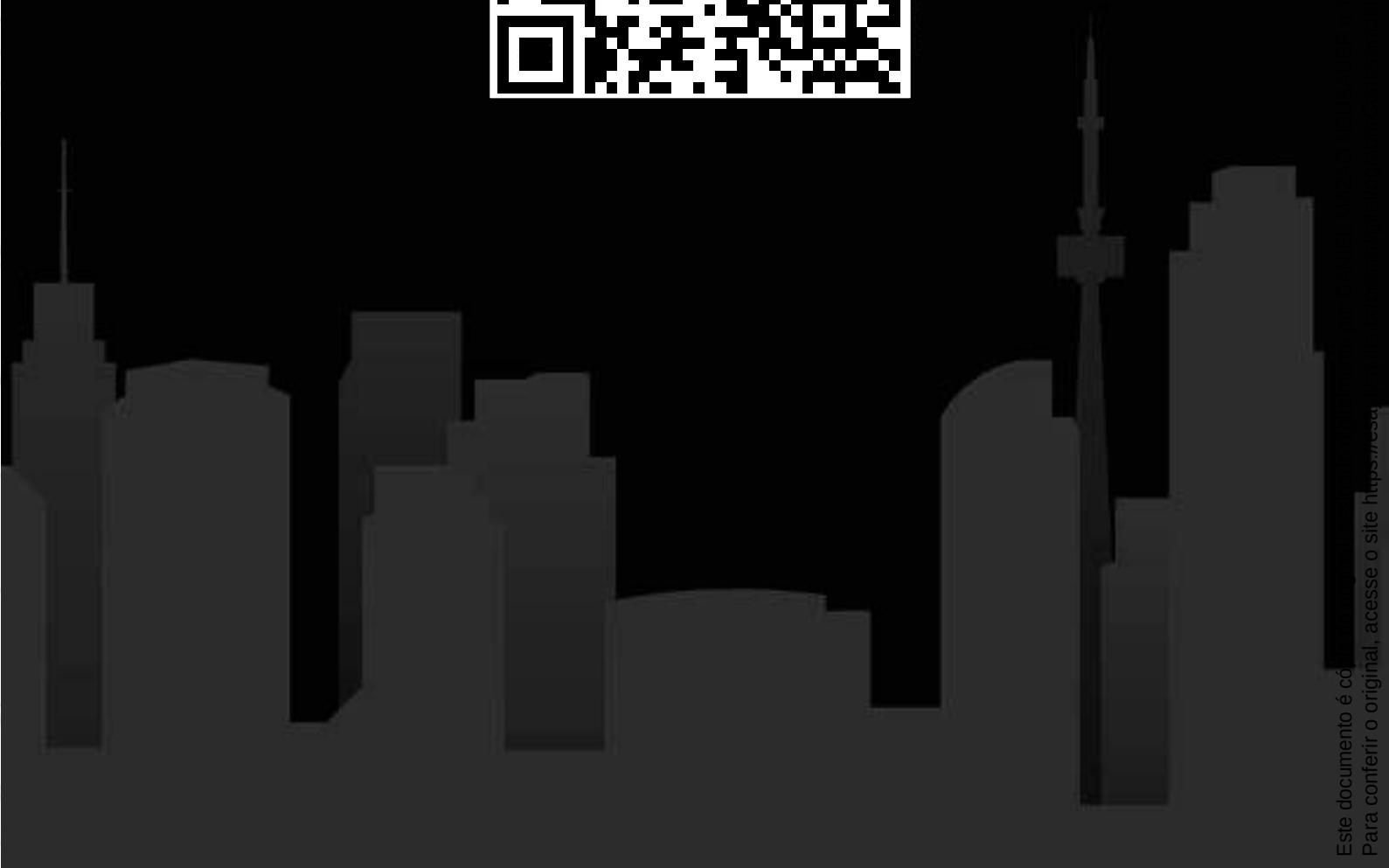
Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praceamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código R4YH749h.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇAO DESTE DOCUMENTO



Este documento é có
Para conferir o original, acesse o site https://esa

ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis



Este documento é cópia do original, assi
Para conferir o original, acesse o site https://esaj

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Estrada Vicinal de Pirambóia - Bairro Capuava - Anhembi, SP - CEP: 18620-000.

Solicitante: Aparecido José Gomes

CPF/CNPJ: 002.107.058/09

Endereço: Rua Quatro, 192, Res. Jacarandás,Paulínia-SP

Data Base: 18/11/2023

Processo: 0000310-08.2021.8.26.0604

Objeto de Estudo

Uma gleba, constituída de parte da Gleba B, situada na Estrada Vicinal de Pirambóia, "Bairro Capuava", município de Anhembi - SP, com a área total de 20.182,46m².

O Imóvel está matriculado perante o Oficial de Registro de Imóveis de Conchas - SP sob n° 14.202.

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$/m² R$ 25,60.

R$ 20.182,46m² x R$ 25,60/m²

Valor da Avaliação
R$ 516.580,45

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código R4YH749h.

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 18/11/2023.

Solicitante do parecer técnico: Aparecido José Gomes.
Inscrito no CNPJ/CPF: 002.107.058/09
Estabelecido: Rua Quatro, 192, Res. Jacarandás,Paulínia-SP

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 14.202 - Oficial de Registro de Imóveis de Conchas – SP.

Descrição: Trata-se de um imóvel rural, parte da Gleba B, localizado na Estrada Vicinal de Pirambóia, "Bairro Capuava", município de Anhembi, SP, perfazendo a área de 20.182,46m².

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 de Imóveis Rurais.

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$ 511.309,22** para **Novembro/2023.**

Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

DECLARAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código R4YH749h.

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

OPINATIVO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código R4YH749h.

AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0000310-08.2021.8.26.0604.
Solicitante: Aparecido José Gomes.
CPF/CNPJ: 002.107.058/09.
Endereço: Rua Quatro, 192, Res. Jacarandás,Paulínia-SP

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
Valor de Mercado: R$ 542.936,60

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código R4YH749h.

DATA DA AVALIAÇÃO	18/11/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Estrada Vicinal de Pirambóia - Bairro Capuava - Anhembi, SP - CEP: 18620-000
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel rural, constituído de parte da Gleba B, localizado na Estrada Vicinal de Pirambóia, "Bairro Capuava", município de Anhembi, SP, desta comarca, com a área de 20 hecatres.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 14.202 do Oficial de Registro de Imóveis de Conchas - 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$ 26,90.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R$ 26,90 x R$ 20.182,46m² = **R$ 542.936,60**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MAZAO NEUBAUER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2026 às 09:04 , sob o número WSMR26700142571
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001142-12.2019.8.26.0604 e código R4YH749h.