c) R$ 89.000,00

- Todos os laudos:

✓ Utilizaram pesquisa de mercado local;

✓ Consideraram terrenos com características semelhantes;

✓ Aplicaram critérios de homogeneização técnica;

✓ Levaram em conta o contexto de alienação judicial (venda forçada).

4. – DO MÉTODO UTILIZADO.

- O método empregado – amplamente reconhecido como o mais adequado para avaliação de imóveis urbanos – consiste na:

a) Pesquisa de imóveis similares na mesma região;
b) Ajuste técnico das diferenças (metragem, localização, padrão urbanístico);
c) Equalização dos dados conforme técnicas normatizadas;
d) Reflexo das tendências reais do mercado local.

- Por basear-se em dados concretos de mercado, trata-se do critério mais seguro e objetivo para fixação de valor venal.

5. – DO VALOR MÉDIO DE MERCADO.

- Considerando as avaliações apresentadas (R$ 90.000,00 e R$ 110.000,00 como referências centrais), a média aritmética simples resulta em:

R$ 100.000,00 (cem mil reais)

- Tal valor:

a) Representa ponto de equilíbrio entre as estimativas;
b) Afasta risco de superavaliação;
c) Evita subavaliação do bem;
d) Preserva o interesse do executado;
e) Garante segurança à futura hasta pública.

- Mostra-se, portanto, montante razoável, técnico e compatível com o mercado imobiliário de Paranapanema/SP.

6. – DA POSSIBILIDADE DE HOMOLOGAÇÃO.

- Nos termos do art. 369 do Código de Processo Civil, as partes podem empregar todos os meios legais e moralmente legítimos de prova.

- Embora o art. 870 do CPC preveja avaliação por oficial de justiça ou perito, a jurisprudência admite flexibilização quando:

a) O valor do bem é de fácil aferição;
b) Há documentação técnica idônea nos autos;
c) Não há impugnação específica;
d) A medida atende à economia e celeridade processual.

- A homologação do valor médio ora indicado:

✓ Evita delonga desnecessária;

✓ Reduz custos processuais;

✓ Atende ao princípio da duração razoável do processo;

✓ Confere segurança à alienação judicial;

✓ Previne alegação futura de preço vil (art. 891 do CPC).

- Não se trata de simples estimativa unilateral desprovida de respaldo técnico, mas de documentos idôneos que permitem a fixação de valor-base para hasta pública com segurança jurídica.

DOS PEDIDOS.

Diante do exposto, requer a Vossa Excelência:

a) A juntada definitiva das avaliações mercadológicas aos autos;
b) A homologação do valor de **R$ 100.000,00 (cem mil reais)** como valor de avaliação do imóvel penhorado;
c) A dispensa de avaliação judicial formal, por se mostrarem suficientes os elementos técnicos constantes dos autos;
d) Subsidiariamente, caso Vossa Excelência entenda necessária avaliação judicial, que o valor ora indicado seja considerado como parâmetro técnico mínimo para fixação do valor-base da hasta pública.

Termos em que,
P. Deferimento.
Aguaí, 20 de Fevereiro de 2026.

PEDRO EMERSON MORAES DE PAULA
OAB/SP-159.922

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo 1004300-29.2024.8.26.0363

Identificação do Imóvel:

- **Matrícula 87.059**

- Endereço: Rua 90, lote n° 08 da quadra “AF” – “Terras de Santa Cristina VII” - Paranapanema/SP
- Tipo de imóvel: terreno
- Área Total: 450 m²

Objetivo da Avaliação:

O objetivo principal desta avaliação é determinar o valor médio de mercado do imóvel em questão, visando uma venda forçada judicial. Esta avaliação busca estabelecer um preço justo e competitivo que reflita as condições atuais do mercado imobiliário local, levando em consideração a necessidade de uma transação rápida devido ao contexto judicial.

Método de Avaliação:

Foi utilizado o método comparativo de mercado. Este método baseia-se na análise de propriedades semelhantes que foram recentemente vendidas na mesma área do imóvel que está sendo avaliado.

Análise de Mercado:

Realizado um levantamento de imóveis semelhantes na mesma região, considerando características como tamanho, idade, estado de conservação e amenidades.

Localização e Infraestrutura:

O imóvel localiza-se em uma região de boa movimentação diária e de fácil acesso, urbanizado e com boa infraestrutura. Observa-se que a rua é pavimentada e contêm luz, água e serviços públicos.

Conclusão:

O imóvel está avaliado em R$ 110.000,00 com base na análise comparativa.

Carla Loureiro Martins
Corretora de Imóveis
CRECI 280480

Parecer Técnico de Avaliação

Processo nº. 1004300-29.2024.8.26.0363

IMÓVEL AVALIADO



CNM: 120568.2.0087059-27

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

fls. 23

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE AVARÉ - SP

CNS 12056-8

MATRÍCULA 87.059 | FICHA 01

LOTE Nº 08 DA QUADRA "AF", do loteamento "TERRAS DE SANTA CRISTINA VII", situado em Paranapanema-SP, fazendo frente para a Rua 90, medindo 15,00 metros; pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confronta com lote 07, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com lote 09, medindo 30,00 metros; e pelos fundos com lote 34, medindo 15,00 metros, encerrando a área total de 450,00 m².

CADASTRO: 317755947930-0.

do em 25/09/2024 às 18:20 , sob o número 10043002920248260363.
3.26.0363 e código ym9KouiM.

Imóvel localizado à Rua 90, n° 08 – Quadra AF – TERRAS DE SANTA CRISTINA VII - Paranapanema – Avaré – SP

Área total de 450,00 m².

O imóvel fica localizado em região de fácil acesso, urbanizada, com boa infraestrutura e alta movimentação diária. Observa-se que a rua é pavimentada e contém luz, água e serviços públicos.

METODOLOGIA UTILIZADA

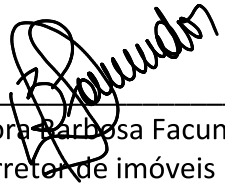
Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica para venda forçada é de:

R$ 90.000,00 (noventa mil reais).

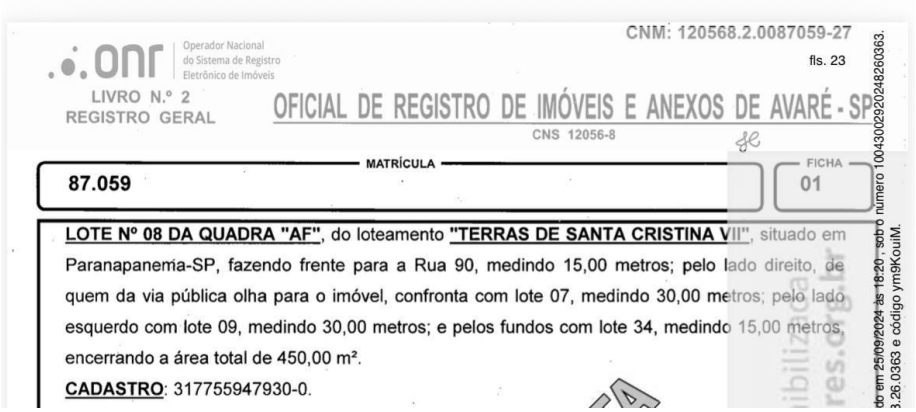


Débora Barbosa Facundo
Corretor de imóveis
CRECI 286920

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

Processo nº **1004300-29.2024.8.26.0363**
Matrícula: **87.059** (Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Avaré)

Imóvel avaliado



CNM: 120568.2.0087059-27

fls. 23

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE AVARÉ - SP
CNS 12056-8

MATRÍCULA 87.059 | FICHA 01

LOTE Nº 08 DA QUADRA "AF", do loteamento "TERRAS DE SANTA CRISTINA VII", situado em Paranapanema-SP, fazendo frente para a Rua 90, medindo 15,00 metros; pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confronta com lote 07, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com lote 09, medindo 30,00 metros; e pelos fundos com lote 34, medindo 15,00 metros, encerrando a área total de 450,00 m².

CADASTRO: 317755947930-0.

...ibilizado em 25/09/2024 às 18:20 , sob o número 10043002920248260363.
...3.26.0363 e código ymsKouiM.

Objetivo

Proceder a avaliação do imóvel de **450 m² de área total** situado no **Loteamento Terras de Santa Cristina Vll, Paranapanema/SP.**

O imóvel fica localizado em uma região de boa movimentação diária e de fácil acesso, urbanizado e com boa infraestrutura. Observa-se que a rua é pavimentada e contêm luz, água e serviços públicos.

Amostras Comparativas

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-paranapanema-riviera-santa-cristina-450m2-RS98000/id-38865819/



Endereço: Terras de Santa Cristina V - Paranapanema/SP
Área: 450 m²
Valor: R$ 98.000,00 (noventa e oito mil reais)

Metodologia Utilizada

O Método utilizado para a avaliação é o Comparativo de Mercado, utilizando imóveis semelhantes como referência, o preço do **metro quadrado da região**, o qual permite determinar o valor médio onde o imóvel fica localizado, bem como as **condições de preservação** no qual se encontra.

Da avaliação

Conforme a pesquisa de imóveis de natureza semelhante e as condições na qual o imóvel se encontra, concluí-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação **para venda forçada** é de **R$89.000,00 (oitenta e noventa mil reais).**

_____

Sérgio Luiz Simões Amparo Junior
Corretor de imóveis
CRECI/SP: 259513