

# Relatório Comparativo de Imóvel

Aos cuidados do **Doutor Celso Luiz Simões Filho**.

## I. INFORMAÇÕES GERAIS

Relatório comparativo para aferição de valores médios no mercado imobiliário do imóvel matriculado sob o número **8002** registrado perante o 2º Registro de Imóveis de São Jose dos Campos/SP, penhorado nos autos do processo número **1001173-23.2024.8.26.0577** em trâmite na **2ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos**.

### a. Descrição do Imóvel:

*UM terreno, sem benfeitorias, com a área de 5.880,00 metros quadrados, lote 83 da quadra "F", situado com a frente para a Rua Falterona, do loteamento "Parque São Gotardo", localizado no Bairro de Trabiju ou Tavejú, no Município de Monteiro Lobato, omarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: com 65,00 metros de frente para a Rua de situação, confronta no lado direito, de quem olha da rua para o lote, por 98,00 metros, com o lote 82, no lado esquerdo por 70,00 metro com o lote 84, e, mede nos fundos 84,00 metros, com terras de Fernando Barbosa Moreira, limite do loteamento. Contribuinte: 1.083.06.083.0461.*

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, 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.

## II. PESQUISA COMPARATIVA DE IMÓVEIS COM CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES DA REGIÃO

### IMÓVEL 1:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-monteiro-lobato-centro-20000m2-RS270000/id-20257308/>

### IMÓVEL 2:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-monteiro-lobato-centro-RS275000/id-15842999/>

**IMÓVEL 3:**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-monteiro-lobato-centro-21000m2-RS300000/id-21010106/>

Processo nº:	1001173-23.2024.8.26.0577	
<b>Cálculo Relatório Comparativo</b>		
Valor do Imóvel	m <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>
R\$ 270.000,00	20.000	R\$ 13,50
R\$ 275.000,00	20.000	R\$ 13,75
R\$ 300.000,00	21.000	R\$ 14,28
Valor Médio Imóvel	Média m <sup>2</sup>	Valor Médio m <sup>2</sup>
<b>R\$ 191.666,66</b>	<b>20.333,33</b>	<b>R\$ 13,84</b>

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base na área construída, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é de **R\$ 191.666,66 (R\$ 13,84 por m<sup>2</sup>)**. Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área construída de **5.880,00m<sup>2</sup>**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 81.379,20**.

**III. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Por fim, uma vez fixado o valor de avaliação do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para melhor atendê-lo, visando o êxito no praxeamento do referido bem.



**EVA BOREZTEIN SPITZER**

**CRECI 65.872-F**

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avaliação do imóvel matriculado sob o nº **8.002** perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP, solicitado pela **Advogado Celso Luiz Simões Filho**, ora exequente do processo nº **1001173-23.2024.8.26.0577** em trâmite **6º Vara Cível do Foro de São José dos Campos**.

➤ IMÓVEL:

*UM terreno, sem benfeitorias, com a área de 5.880,00 metros quadrados, lote 83 da quadra "F", situado com a frente para a Rua Falterona, do loteamento "Parque São Gotardo", localizado no Bairro de Trabiju ou Tavejú, no Município de Monteiro Lobato, omarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: com 65,00 metros de frente para a Rua de situação, confronta no lado direito, de quem olha da rua para o lote, por 98,00 metros, com o lote 82, no lado esquerdo por 70,00 metro com o lote 84, e, mede nos fundos 84,00 metros, com terras de Fernando Barbosa Moreira, limite do loteamento. Contribuinte: 1.083.06.083.0461.*

❖ PESQUISA NO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA AFERIR O VALOR MÉDIO DE IMÓVEIS SEMELHANTES

IMÓVEL 1:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-monteiro-lobato-centro-20000m2-RS270000/id-20257308/>

IMÓVEL 2:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-monteiro-lobato-centro-RS275000/id-15842999/>

IMÓVEL 3:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-monteiro-lobato-centro-20000m2-RS300000/id-20257828/>

❖ CÁLCULO

Haja vista da pesquisa feita com base na metragem e localização do imóvel, conclui-se que o valor médio de imóveis semelhantes ao imóvel penhora nos autos do processo em apreço é de **R\$ 281.666,66**. Podemos conferir que o valor médio do metro quadrado da região é de **R\$ 14,08m<sup>2</sup>**, tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de: **5.880,00m<sup>2</sup>**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 82.790,40**.

Processo nº:	1001173-23.2024.8.26.0577	
<b>Cálculo Relatório Comparativo</b>		
<b>Valor do Imóvel</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Valor m<sup>2</sup></b>
R\$ 270.000,00	20.000	R\$ 13,50
R\$ 275.000,00	20.000	R\$ 13,75
R\$ 300.000,00	20.000	R\$ 15,00
<b>Valor Médio Imóvel</b>	<b>Média m<sup>2</sup></b>	<b>Valor Médio m<sup>2</sup></b>
<b>R\$ 281.666,66</b>	<b>20.000</b>	<b>R\$ 14,08</b>

### ❖ CONCLUSÃO

Concluimos para fins objetivos, que o valor médio do imóvel em apreço encontra-se no mercado com o preço alhures. Colocamo-nos a disposição para seguir com demais avaliações solicitada por V.Sas.



**LARISSA HONORIO NUNES**  
CRECI. 235.242

**De: Tiago Ferreira Sant Ana – CRECI 152.661-F**

**Para: Dr. Celso Luiz Simões Filho.**

---

## Relatório de Avaliação de Imóvel

---

### **Imóvel ora avaliado:**

*UM terreno, sem benfeitorias, com a área de 5.880,00 metros quadrados, lote 83 da quadra "F", situado com a frente para a Rua Falterona, do loteamento "Parque São Gotardo", localizado no Bairro de Trabiju ou Tavejú, no Município de Monteiro Lobato, omarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: com 65,00 metros de frente para a Rua de situação, confronta no lado direito, de quem olha da rua para o lote, por 98,00 metros, com o lote 82, no lado esquerdo por 70,00 metro com o lote 84, e, mede nos fundos 84,00 metros, com terras de Fernando Barbosa Moreira, limite do loteamento. Contribuinte: 1.083.06.083.0461. Matrícula 8.002 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Jose dos Campos/SP.*

 Processo número **1001173-23.2024.8.26.0577** em trâmite na **6ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos**.

### **1. Comparativo de Imóveis**

Os parâmetros utilizados na pesquisa abaixo foram feitos com base nas características semelhantes ao imóvel penhorado nos autos do processo supra.

#### **IMÓVEL 1:**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-monteiro-lobato-centro-20000m2-RS270000/id-20257308/>

#### **IMÓVEL 2:**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-monteiro-lobato-centro-21000m2-RS300000/id-21010106/>

#### **IMÓVEL 3:**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-monteiro-lobato-centro-20000m2-RS330000/id-20257786/>

Valor do Imóvel	m <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>
R\$ 270.000,00	20.000	R\$ 13,50
R\$ 300.000,00	21.000	R\$ 14,28
R\$ 330.000,00	20.000	R\$ 16,50
Valor Médio Imóvel	Média m <sup>2</sup>	Valor Médio m <sup>2</sup>
<b>R\$ 300.000,00</b>	<b>20.333,33</b>	<b>R\$ 14,76</b>

## 2. Conclusão

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base na área útil, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leilado é de **R\$ 300.000,00 (R\$ 14,76 por m<sup>2</sup>)**, com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de **5.880,00m<sup>2</sup>**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 86.788,80**.

Per fim, uma vez fixado o valor de avaliação do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para melhor atendê-lo, visando o êxito no praxeamento do referido bem.

  
\_\_\_\_\_  
**Tiago Ferreira Sant Ana**

**CRECI 152.661-F**