

De: Hae Young Kim – CRECI 69.775-F

Para: Dra. Ana Flávia Marques Vieira

Relatório de Avaliação de Imóvel

Imóvel ora avaliado:

UM TERRENO RURAL, situado no Bairro da Fazendinha, denominado Fazendinha, em Salto de Pirapora, desta Comarca, com a área de 25 alqueires ou seja, 605.000m², dentro das medidas e confrontações seguintes: inicia-se nas dividas de propriedade de Helio Fucs e outro, segue na extensão de 119,00 metros, até o marco 43, deflete à esquerda e segue 95 metros até o marco 44, as margens de um córrego, segue por esse córrego subindo a correnteza, na extensão de 760 metros, deflete a esquerda deixando o córrego, segue em reta 165 metros, até o marco 45, deflete à direita, segue 645 metros, seguindo pelo rumo 0°SE, até o marco 46, deflete a direita, segue em linha reta 1085 metros, pelo rumo 90° NW, até o rio Gateado, no marco 47, deflete à direita e segue 30,00 metros acompanhando a curva do rio, deflete à direita e segue 180 metros, deflete à esquerda e segue 100 metros, até o marco cravado a margem direita do x-rio Gateado, confrontando com Manoel Correa, deflete à direita em ângulo reto 90°, numa extensão de 320 metros, confrontando com propriedade de Helio Fucs e Moacir Fucs, até o ponto inicial, fechando o perímetro, do início destas divisas até o marco 47, faz divida com Renato Fauvel Amary e sua esposa. Contribuinte: INCRA nº 632.090.000.051-DV-7, mod. Fiscal 12,0, nº de x-mód. Fiscais 3,63, fração mínima de parcelamento 2,0 há, área total de 72,6 há. Matrícula 29.576 do 2º Cartório de Imóveis de Sorocaba/SP.

📌 Processo número **1001718-51.2017.8.26.0444** em trâmite na **Vara Única do Foro de Pilar do Sul**.

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

Venda **R\$ 4.200.000** Condomínio não informado IPTU não informado

🏠 895400 m² 🏡 Varanda

Endereço: **Centro, Salto de Pirapora - SP**
[Explore a localização do imóvel](#)

Fazenda/Sítio à Venda, 895400 m² por R\$ 4.200.000
(Código de anunciante: 51131 | Código no VivaReal: 2527577470)

Sítio de 37 Alqueires em Salto de Pirapora
 Com casa de caseiro, galpão
 40 metros de cocho para confinamento
 Curral de concreto com 10 cabos de cordoalhas
 Porteira fechada
 Trator e implementos
 Carreta, arado, grade
 Roçadeira, insiladeira, adubeira
 Motor de irrigação com canos e aspersores
 Sítio com estrutura em pecuária
 Escritura Pública
 Valor R\$ 4.200.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-salto-de-pirapora-895400m2-venda-RS4200000-id-2597577470/>

1:

IMÓVEL 2:

Venda
R\$ 3.500.000 Condomínio não informado IPTU não informado

605000 m² 2 quartos 1 banheiro

Endereço
Centro, Salto de Pirapora - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Fazenda/Sítio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 605000 m² por R\$ 3.500.000
(Código do anunciante: 511125 | Código no VivaReal: 2600708864)

Sítio de 25 Alqueires em Salto de Pirapora
 Terra mista
 Ótima para plantação
 Hoje está plantado em milho
 Planta aproximadamente 19 Alqueires
 Casa para caseiro
 Barracão
 Bom de água
 Topografia plana a semi-plana
 Apenas 2,5 Km da cidade
 Próximo de asfalto
 Inventário em andamento
 R\$ 3.500.000,00
 Estuda uma proposta

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-2-quartos-centro-bairros-salto-de-pirapora-605000m2-venda-RS3500000-id-2600708864/>

IMÓVEL 3:

Fazenda/Sítio com 6 Quartos e 3 banheiros à Venda, 865000 m² por R\$ 11.150.000
(Código do anunciante: 511125 | Código no VivaReal: 2492599219)

Rua Francisco Berra Leite, 201 - Centro, Salto de Pirapora - SP VER NO MAPA

865000m² 6 quartos 3 banheiros 1 suíte Não informado SOLICITAR

[Simular Financiamento](#)

⚠️ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência ou visita no imóvel.
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE
 LAIRTON AZEVEDO Gestor Imobiliário 8 avaliações

Características para venda Centro Salto de Pirapora
 Área: 865.000 m² (36 alq.) e 15 km do asfalto, com rio na divisa. Água encanada da Sabesp, a rede de esgoto com saneamento do campo, mais de 1.000 m² em construção sendo 2 casas de caseiro contendo 3 e 2 dormitórios, e sede formato quadrado com churrasqueira, sala, coo, 3 vlv e 1 suite, salão de jogos, 15 cozinhas, farmácia, salaria, depósito de ração com lvo, 1 agude e outro semi-pronto, internet em toda área, barracão para trator e trilhão, pista de lazer e também de areia e iluminada. Propriedade já com estudo urbanístico para implantação de loteamento. [Permuta Imóveis](#)

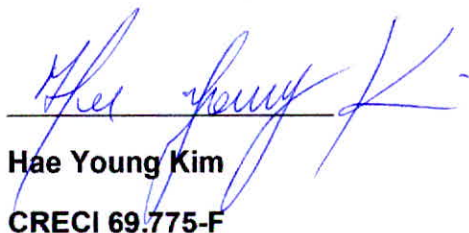
<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-6-quartos-centro-bairros-salto-de-pirapora-865000m2-venda-RS11150000-id-2492599219/>

Valor do Imóvel	m ²	Valor m ²
R\$ 4.200.000,00	895.400	R\$ 4,69
R\$ 3.500.000,00	605.000	R\$ 5,78
R\$ 11.150.000,00	865.000	R\$ 12,89
Valor Médio Imóvel	Média m²	Valor Médio m²
R\$ 6.283.333,33	788.466,66	R\$ 7,78

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\$ 6.286.333,33 (R\$ 7,78 por m²)**, com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de **605.000m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 4.706.900,00**

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.



Hae Young Kim
CRECI 69.775-F

Relatório Comparativo de Imóvel

Aos cuidados da **Doutora Ana Flávia Marques Vieira**.

I. INFORMAÇÕES GERAIS

Relatório comparativo para aferição de valores médios no mercado imobiliário do imóvel matriculado sob o número **29576** registrado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP, penhorado nos autos do processo número **1001718-51.2017.8.26.0444** em trâmite na **Vara Única do Foro de Pilar do Sul**.

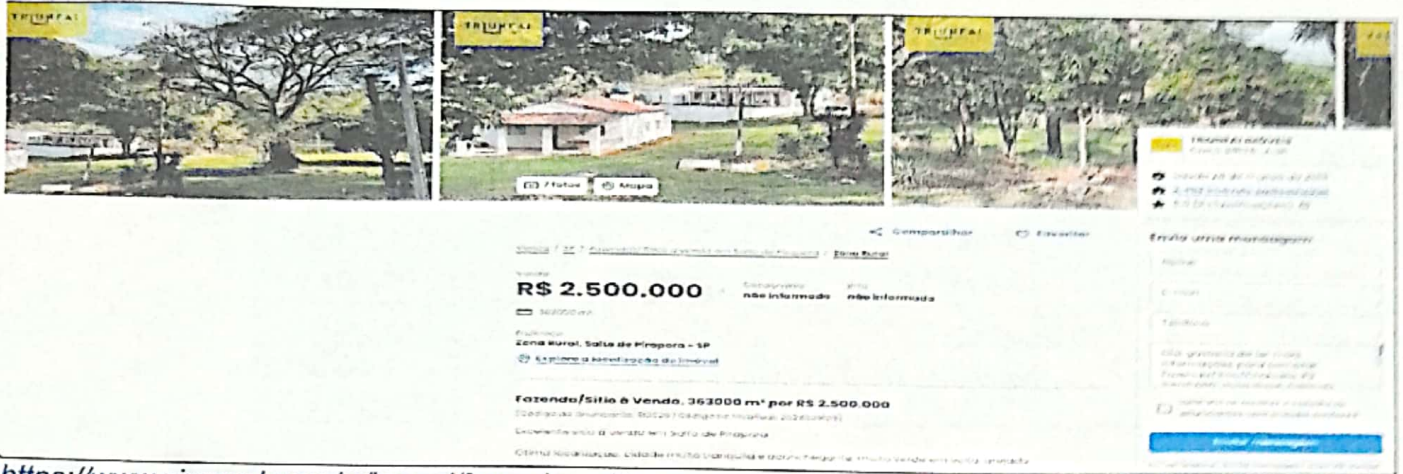
a. Descrição do Imóvel:

UM TERRENO RURAL, situado no Bairro da Fazendinha, denominado Fazendinha, em Salto de Pirapora, desta Comarca, com a área de 25 alqueires ou seja, 605.000m², dentro das medidas e confrontações seguintes: inicia-se nas dividas de propriedade de Helio Fucs e outro, segue na extensão de 119,00 metros, até o marco 43, deflete à esquerda e segue 95 metros até o marco 44, as margens de um córrego, segue por esse córrego subindo a correnteza, na extensão de 760 metros, deflete a esquerda deixando o córrego, segue em reta 165 metros, até o marco 45, deflete à direita, segue 645 metros, seguindo pelo rumo 0°SE, até o marco 46, deflete a direita, segue em linha reta 1085 metros, pelo rumo 90° NW, até o rio Gateado, no marco 47, deflete à direita e segue 30,00 metros acompanhando a curva do rio, deflete à direita e segue 180 metros, deflete à esquerda e segue 100 metros, até o marco cravado a margem direita do x-rio Gateado, confrontando com Manoel Correa, deflete à direita em ângulo reto 90°, numa extensão de 320 metros, confrontando com propriedade de Helio Fucs e Moacir Fucs, até o ponto inicial, fechando o perímetro, do início destas divisas até o marco 47, faz divida com Renato Fauvel Amary e sua esposa. Contribuinte: INCRA nº 632.090.000.051-DV-7, mod. Fiscal 12,0, nº de x-mód. Fiscais 3,63, fração mínima de parcelamento 2,0 há, área total de 72,6 há.

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:



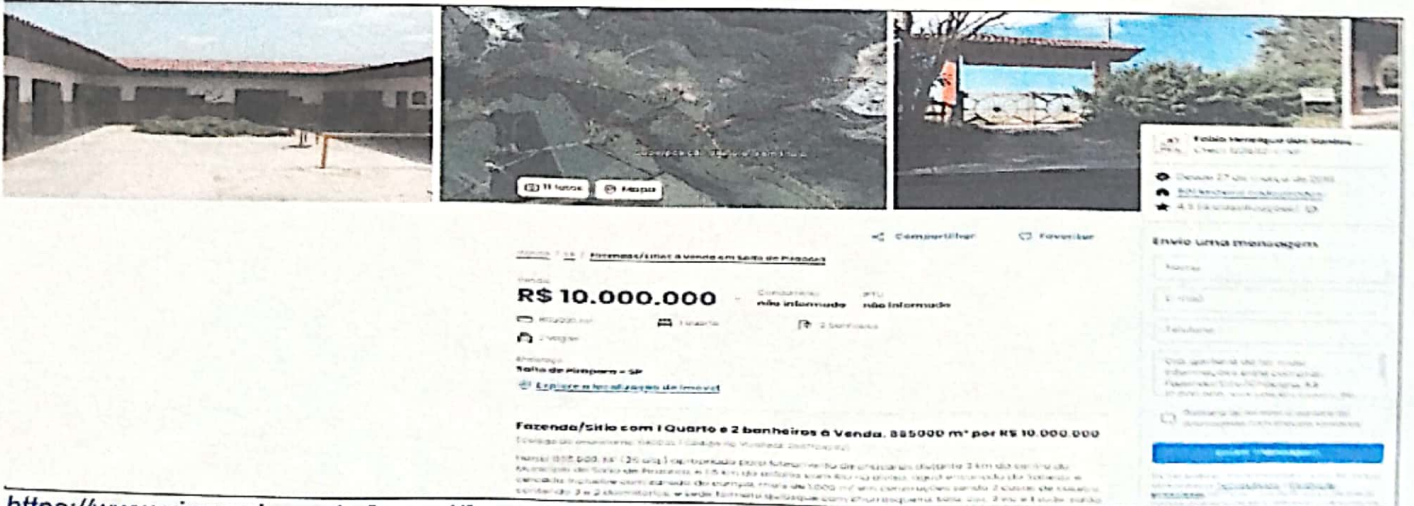
<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda--sítio-zona-rural-bairros-salto-de-pirapora-363000m2-venda-RS2500000-id-2624329109/>

IMÓVEL 2:



<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda--sítio-centro-bairros-salto-de-pirapora-895400m2-venda-RS4200000-id-2597577470/>

IMÓVEL 3:



<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda--sítio-1-quartos-salto-de-pirapora-com-garagem-865000m2-venda-RS10000000-id-2687194562/>

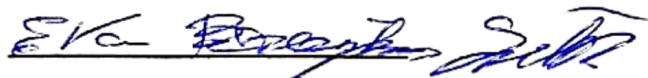
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELA FERNANDES CERQUEIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2024 às 13:19, sob o número WPLL24700101342. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001718-51.2017.8.26.0444 e código UZTQ6UJh.

Processo nº:	1001718-51.2017.8.26.0444	
Cálculo Relatório Comparativo		
Valor do Imóvel	m²	Valor m²
R\$ 2.500.000,00	363.000	R\$ 6,88
R\$ 4.200.000,00	895.400	R\$ 4,69
R\$ 10.000.000,00	865.000	R\$ 11,56
Valor Médio Imóvel	Média m²	Valor Médio m²
R\$ 5.566.666,66	707.800	R\$ 7,71

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\$ 5.566.666,66 (R\$ 7,71 por m²)**. Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área construída de **605.000m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 4.664.550,00**

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 BORESZTEIN SPITZER

CRECI 65.872-F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avaliação do imóvel matriculado sob o nº 29.576 perante o 2º Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, solicitado pela **Advogada Ana Flávia Marques Vieira**, ora exequente do processo nº **1001718-51.2017.8.26.0444** em trâmite **Vara Única do Foro de Pilar do Sul**.

➤ **IMÓVEL:**

UM TERRENO RURAL, situado no Bairro da Fazendinha, denominado Fazendinha, em Salto de Pirapora, desta Comarca, com a área de 25 alqueires ou seja, 605.000m², dentro das medidas e confrontações seguintes: inicia-se nas dividas de propriedade de Helio Fucs e outro, segue na extensão de 119,00 metros, até o marco 43, deflete à esquerda e segue 95 metros até o marco 44, as margens de um córrego, segue por esse córrego subindo a correnteza, na extensão de 760 metros, deflete a esquerda deixando o córrego, segue em reta 165 metros, até o marco 45, deflete à direita, segue 645 metros, seguindo pelo rumo 0ºSE, até o marco 46, deflete a direita, segue em linha reta 1085 metros, pelo rumo 90º NW, até o rio Gateado, no marco 47, deflete à direita e segue 30,00 metros acompanhando a curva do rio, deflete à direita e segue 180 metros, deflete à esquerda e segue 100 metros, até o marco cravado a margem direita do x-rio Gateado, confrontando com Manoel Correa, deflete à direita em ângulo reto 90º, numa extensão de 320 metros, confrontando com propriedade de Helio Fucs e Moacir Fucs, até o ponto inicial, fechando o perímetro, do inicio destas divisas até o marco 47, faz divida com Renato Fauvel Amary e sua esposa. Contribuinte: INCRA nº 632.090.000.051-DV-7, mod. Fiscal 12,0, nº de x-mód. Fiscais 3,63, fração mínima de parcelamento 2,0 há, área total de 72,6 há.

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

IMÓVEL 1:



Zona Rural, Salto de Pirapora - SP

Fazenda/Sítio/Chácara à Venda, 363000m²

363000 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 2.500.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-zona-rural-bairros-salto-de-pirapora-363000m2-venda-RS2500000-id-2624329109/>

IMÓVEL 2:



Centro, Salto de Pirapora - SP

Fazenda/Sítio/Chácara com 2 Quartos à Venda, 605000m²

605000 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

Arvoredo Lago Casa de campo Pico frio

R\$ 3.500.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-2-quartos-centro-bairros-salto-de-pirapora-605000m2-venda-RS3500000-id-2600708864/>

IMÓVEL 3:



Centro, Salto de Pirapora - SP

Fazenda/Sítio/Chácara à Venda, 895400m²

895400 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Casa de campo Pico frio Varanda

R\$ 4.200.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-salto-de-pirapora-895400m2-venda-RS4200000-id-2597577470/>

❖ 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\$ 3.400.000,00**. Podemos conferir que o valor médio do metro quadrado da região é de **R\$ 5,78 m²**, tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de: **605.000,00m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 3.496.900,00**

Processo nº:		1001718-51.2017.8.26.0444
Cálculo Relatório Comparativo		
Valor do Imóvel	m²	Valor m²
R\$ 2.500.000,00	363.000	R\$ 6,88
R\$ 3.500.000,00	605.000	R\$ 5,78
R\$ 4.200.000,00	895.400	R\$ 4,69
Valor Médio Imóvel	Média m²	Valor Médio m²
R\$ 3.400.000,00	621.133,33	R\$ 5,78

❖ 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-F