

PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

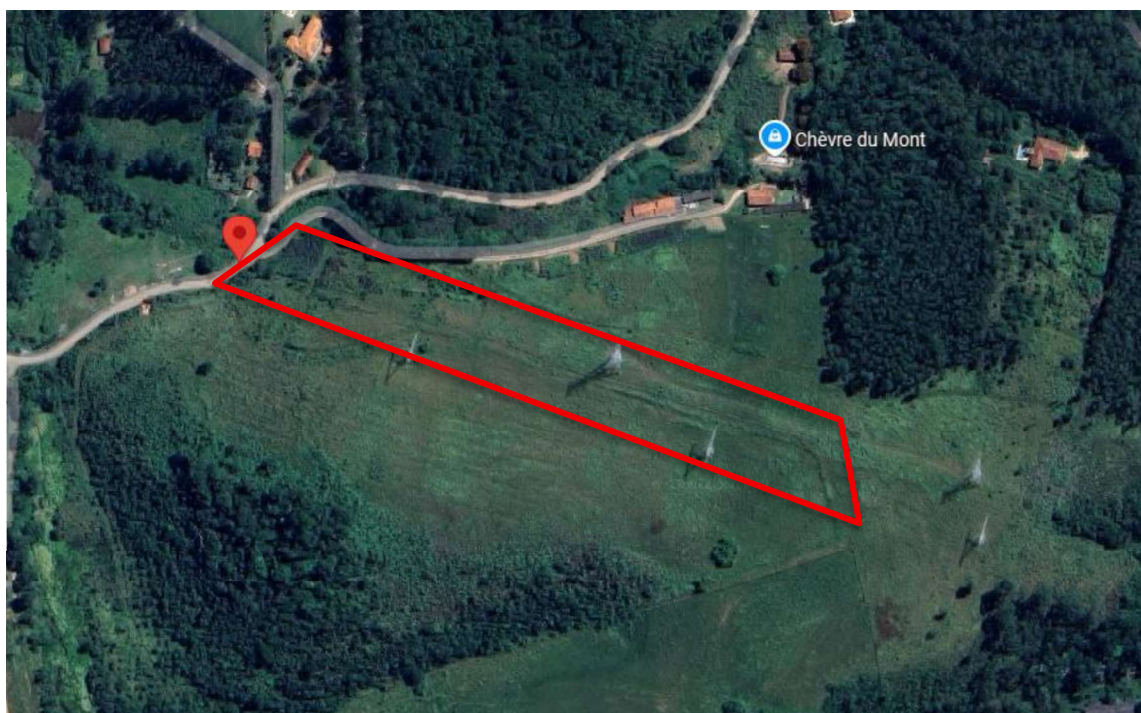
2025

INTERESSADO: Maykon Sartorato

A requerimento do interessado, executei avaliação do terreno abaixo relacionado, objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO DO TERRENO: Estrada Municipal, s/n, Zona Rural, Mogi das Cruzes - SP

VISTA AÉREA ESTIMADA DO REFERIDO IMÓVEL:



CARACTERÍSTICAS

O imóvel em análise foi denominado "Sítio Moenda Velha", conforme a averbação AV.4 da matrícula nº 30.553, registrada no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, SP.

De acordo com a referida matrícula, a propriedade possui uma área total de aproximadamente 20.000 m² (2,07 ha), sem benfeitorias, estando cadastrada no INCRA sob o número 638.234.049.107-8 e registrada no Cadastro Ambiental Rural (CAR) sob o número 353.060.702.553.68.

Av.6 - **CADASTRO AMBIENTAL RURAL - (CAR)**
Em 18 de março de 2020 - (Prenotação nº 276.733 de 12/03/2020).

Pela escritura lavrada aos 04 de dezembro de 2019, Livro nº 1094, Página 103/109, no 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, e à vista do Certificado do SIGAM – Sistema Integrado de Gestão Ambiental, emitido em 25/04/2016, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado no Sistema Ambiental Paulista,

com a inscrição no **CAR – Cadastro Ambiental Rural** sob nº **35306070255368**, com área de 2,0070 ha.

PESQUISA DE MERCADO

- **Referência 01:** terreno rural localizado em Mogi das Cruzes, com 109.411m²: **Anunciado a venda por R\$ 2.450.000,00:**

109411 m² tot.	310 m² útil	4 banheiros	4 quartos	3 suítes

Rural · 310m² · 4 quartos

Venda R\$ 2.450.000

📍 Est Mogi-Taiacupeba, Taiacupeba, Mogi das Cruzes

- **Referência 02:** terreno rural localizado em Mogi das Cruzes, com 98.000m²: **Anunciado a venda por R\$ 2.800.000,00:**

98000 m² tot.

Terreno a Venda em Mogi das Cruzes, bairro Cocuera.

Terreno · 98000m²

Venda R\$ 2.800.000

IPTU R\$ 6.363

📍 Estrada do Takaoka, , Cocuera, Mogi das Cruzes

- **Referência 03:** chácara rural localizada em Mogi das Cruzes, com 150.000m²:
Anunciado a venda por R\$ 1.800.000,00:

 150000 m ² tot.	 8 banheiros	 30 vagas	 7 quartos	 1 suíte	 Breve Lançamento
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sítio à Venda com 15 hectares no Bairro de Quatinga, Mogi das Cruzes - São Paulo

Rural · 150000m² · 7 quartos · 30 vagas

Venda R\$ 1.800.000

 Estrada da Pedra Grande,250, Quatinga, Mogi das Cruzes

AVALIO

✓ **Valor patrimonial: R\$ 369.000,00 (Trezentos e sessenta e nove mil reais)**

Para as conclusões deste parecer, foram realizados cálculos com base na área do terreno em relação aos valores praticados no mercado, obtendo-se o valor de R\$ 17,84 por metro quadrado. Esse valor foi apurado a partir de pesquisa local sobre as alienações mais recentes, considerando ainda o estado de conservação incerto do imóvel, uma vez que não foi possível avaliá-lo internamente.

São Paulo, 03 de julho de 2024

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel rural

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 249/2025

Endereço do imóvel: Estrada Municipal, S/N - Zona Rural
Mogi das Cruzes
São Paulo/SP

Patrício Orlando Figueroa Pinto
 Corretor de Imóveis
 CRECI 140035-F

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Maykon Sartorato.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

Terreno registrado sob a matrícula nº 30.553, localizado na zona rural de Mogi das Cruzes, SP, na esquina com a Estrada da Moralogia, s/n, e inscrito no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

Originalmente, o imóvel possuía uma área total de 5,2 hectares (52.000 m²), conforme cadastro no INCRA sob o número 638.234.049.107-8. No entanto, de acordo com o Cadastro Ambiental Rural (CAR), sob o número 353.060.702.553.68, e informações constantes na própria matrícula, a área total foi desmembrada, resultando em 2,07 hectares (aproximadamente 20.000 m²). Onde não há construções ou benfeitorias aparentes.

Av.6 - CADASTRO AMBIENTAL RURAL - (CAR)
Em 18 de março de 2020 - (Prenotação nº 276.733 de 12/03/2020).

Pela escritura lavrada aos 04 de dezembro de 2019, Livro nº 1094, Página 103/109, no 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, e à vista do Certificado do SIGAM - Sistema Integrado de Gestão Ambiental, emitido em 25/04/2016, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado no Sistema Ambiental Paulista,

com a inscrição no **CAR - Cadastro Ambiental Rural** sob nº **35306070255368**, com área de 2,0070 ha.

CADASTRO DE IMÓVEIS RURAIS - CAFIR		
COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E SITUAÇÃO CADASTRAL - SIMPLIFICADO		
DADOS DO IMÓVEL		
CIB 2.394.065-4	NOME DO IMÓVEL SÍTIO MOENDA VELHA	ÁREA 5,2 ha
LOCALIZAÇÃO ESTRADA DO TABOAO KM 15		
CEP 08700-990	MUNICÍPIO MOGI DAS CRUZES	UF SP
SITUAÇÃO ATIVO	CADEIA DE CIB *****	
CÓDIGO DO IMÓVEL NO INCRA 638234049107-8		

Não foi possível acessar a área interna do imóvel para realizar sua avaliação presencialmente, portanto, utiliza-se o método comparativo para atribuir um valor adequado ao imóvel em questão, considerando anúncios publicitários de imóveis semelhantes.


Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação

Avalio conforme o que determina a Lei nº 6530/78, a Resolução COFECI nº 1066/07 e o Ato Normativo COFECI nº 001/11. Levando em consideração que não foi possível avaliar pessoalmente a situação da parte interna do imóvel, fundamento esta avaliação de acordo com o comparativo de ofertas de imóveis semelhantes na região, considerando a possível ausência de benfeitorias necessárias e eletivas

Concluo que, atualmente, o valor do metro quadrado para imóveis com características semelhantes é de aproximadamente R\$ 18,00, razão pela qual atribuo ao imóvel o valor de R\$ 360.000,00.

São Paulo, 02 de julho de 2025.

Documento assinado digitalmente
 PATRÍCIO ORLANDO FIGUEROA PINTO
Data: 02/07/2025 11:26:46-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de terreno em zona rural

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

IMÓVEL: Zona rural- Acesso pela Estrada Municipal, s/n

Coordenadas: 23°28'09.6"S 46°13'33.1"W

Mogi das Cruzes - SP

2025

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Maykon Sartorato.

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Trata-se de um terreno situado em área rural no município de Mogi das Cruzes/SP, devidamente registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, sob a matrícula nº 30.553.

A propriedade, segundo imagens de satélite, não apresenta edificações ou infraestrutura, sendo utilizada como servidão de passagem para torres de energia elétrica. De acordo com o cadastro no INCRA, sob o nº 638.234.049.107-8, e no Cadastro Ambiental Rural (CAR), sob o nº 353.060.702.553.68, o imóvel possui área total de 20.700 m² (2,07 hectares). Ressalta-se, contudo, a existência de divergência na metragem total quando comparada ao cadastro no CAFIR, conforme demonstrado nos quadros a seguir.

CADASTRO DE IMÓVEIS RURAIS - CAFIR		
COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E SITUAÇÃO CADASTRAL - SIMPLIFICADO		
DADOS DO IMÓVEL		
CIB 2.394.065-4	NOME DO IMÓVEL SITIO MOENDA VELHA	ÁREA 5,2 ha
LOCALIZAÇÃO ESTRADA DO TABOAO KM 15		
CEP 08700-990	MUNICÍPIO MOGI DAS CRUZES	UF SP
SITUAÇÃO ATIVO		CADEIA DE CIB *****
CÓDIGO DO IMÓVEL NO INCRA 638234049107-8		

Av.6 - CADASTRO AMBIENTAL RURAL - (CAR)**Em 18 de março de 2020 - (Prenotação nº 276.733 de 12/03/2020).**

Pela escritura lavrada aos 04 de dezembro de 2019, Livro nº 1094, Página 103/109, no 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, e à vista do Certificado do SIGAM – Sistema Integrado de Gestão Ambiental, emitido em 25/04/2016, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado no Sistema Ambiental Paulista,

com a inscrição no **CAR – Cadastro Ambiental Rural** sob nº **35306070255368**, com área de 2,0070 ha.

3 VISTA POR SATÉLITE GOOGLE



4 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

5 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência 01

Terreno rural sem benfeitorias, localizado em Mogi das Cruzes, com 167.000m² de área total.

Anunciado à venda por R\$ 3.000.000,00 (Três milhões de reais):

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-aracy-3001096704.html>

Considerando a aplicação de um fator redutor de negociação de 15%, o valor inicialmente estimado foi ajustado, resultando em R\$ 15,27 por metro quadrado.

6.2 Referência 02

Terreno rural sem benfeitorias, localizado em Mogi das Cruzes, com 106.000m² de área total.

Anunciado à venda por R\$ 2.300.000,00 (Dois milhões e trezentos mil reais):

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-das-figueiras-bairros-mogi-das-cruzes-106000m2-venda-RS2300000-id-2534553531/?source=ranking%2Crp>

Considerando a aplicação de um fator redutor de negociação de 15%, o valor inicialmente estimado foi ajustado, resultando em R\$ 18,44 por metro quadrado.

6.3 Referência 03

Terreno rural sem benfeitorias, localizado em Mogi das Cruzes, com 113.000m² de área total.

Anunciado à venda por R\$ 2.300.000,00 (Dois milhões e trezentos mil reais):

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mogi-das-cruzes-cocuera-113000m2-RS2300000/id-17543685/>

Considerando a aplicação de um fator redutor de negociação de 15%, o valor inicialmente estimado foi ajustado, resultando em R\$ 17,30 por metro quadrado.

6 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

7 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Atribuo ao imóvel o valor homogeneizado de R\$ 17,00 por metro quadrado. Dessa forma, estimo o valor total do imóvel em R\$ 351.000,00 (trezentos e cinquenta e um mil reais).

8 ANEXOS

8.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

CRECI: 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: ariane@avantiavaliacoes.com.br

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembi Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0020191-23.2024.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Liminar**
Exequirente: **Thatiane Eid Henrique Sartorato e outro**
Executado: **Premier Inteligencia Financeira Ltda. e outros**

Prioridade Idoso
Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tom Alexandre Brandão**

Vistos.

1- Páginas 449/450: Ciência da arrematação parcelada do imóvel de matrícula 55.819, por Triade Gestão de Negócios Ltda, ora cadastrada nos autos.

Promovi, através desta decisão, a assinatura do auto de páginas 449/450.

Aguarde-se, por 10 dias, eventual manifestação das partes, nos termos do artigo 903, parág. 1º, do Código de Processo Civil.

Não havendo impugnação, tornem conclusão para análise da expedição de carta de arrematação e de mandado de imissão na posse.

2- Anote-se, ainda, que, como se trata de arrematação parcelada, o próprio imóvel servirá de garantia ao pagamento do preço, a partir da constituição de hipoteca, conforme art. 895, parág. 1º, do Código de Processo Civil.

Assim, servirá a presente decisão como ofício, determinando ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP, que inscreva, na forma do dispositivo acima, averbação de hipoteca no imóvel de matrícula nº 55.819.

As respostas deverão ser encaminhadas por e-mail a esta Vara (e-mail do cabeçalho), com o documento em formato PDF padrão, devendo constar no campo assunto o número do processo, conforme determinado no artigo 1.206-A, das normas de serviço da Corregedoria-Geral de Justiça.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Comprove o arrematante o protocolo dos ofícios, no prazo de dez dias.

3- Páginas 488/493: Com relação ao imóvel de matrícula 30.553, esclareça o exequente qual das avaliações deverá prevalecer, apontando, ainda, sua data base.

Intime-se.

São Paulo, 08 de setembro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SÃO PAULO.

Autos nº 0020191-23.2024.8.26.0100
Cumprimento de sentença.

MAYKON PEREIRA SARTORATO e **THATIANE EID HENRIQUE SARTORATO**, já qualificados nos autos de cumprimento de sentença que move em face de **PREMIER INTELIGÊNCIA FINANCEIRA LTDA E OUTROS**, vêm, à presença de V. Exa., por seus advogados, em cumprimento ao despacho de fls., informar e ao final requerer.

1 - Inicialmente em que pese ao despacho de fls. 549/550 item 3, informa que com relação ao imóvel matrícula nº 30.553 as avaliações que deverão prevalecer são aquelas 3 (três) juntadas às fls. 494 á 506 que definiram como valor médio do imóvel a monta de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), tendo como data base o dia 03/07/2025.

2 -No mais, requer seja apreciado em caráter de urgência os pedidos formulados às fls. 490, item II, sobre novo leilão do imóvel matrícula 138.673.



Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 11 de setembro de 2025.

EDUARDO DE CAMPOS CAMARGO
OAB/SP: 148.257

RENAN MATOS AGUIAR
OAB/SP: 372.392