
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO

LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM SÃO CONRADO

Processo número 1008563-66.2021.8.26.0248

MATRICULA NÚMERO: 61.822 – Cadastro nº 5067.2960.0.3

Rua Francisco Cantelli, 732 - JD. São CONRADO, Indaiatuba – São Paulo

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE INDAIATUBA - SÃO PAULO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Um lote de terra sob nº 22 da quadra L, do loteamento denominado JARDIM SÃO CONRADO, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 10,00 metros de frente para a rua 76, igual medida nos fundos onde divide com o lote nº 13; por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote nº 21 e de outro com o lote nº 23, encerrando a área de 250,00 metros quadrados.



Matricula:

fls. 89

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE INDAIATUBA - SP

matrícula
00061822

ficha
0001

Indaiatuba, 2 de Agosto

de 20 04

Imóvel: Um lote de terra sob nº 22 da quadra L, do loteamento denominado JARDIM S20 CONRADO, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 10,00 metros de frente para a rua 76, igual medida nos fundos onde divide com o lote nº 13; por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote nº 21 e de outro com o lote nº 23, encerrando a Área de 250,00 metros quadrados. - - - - -

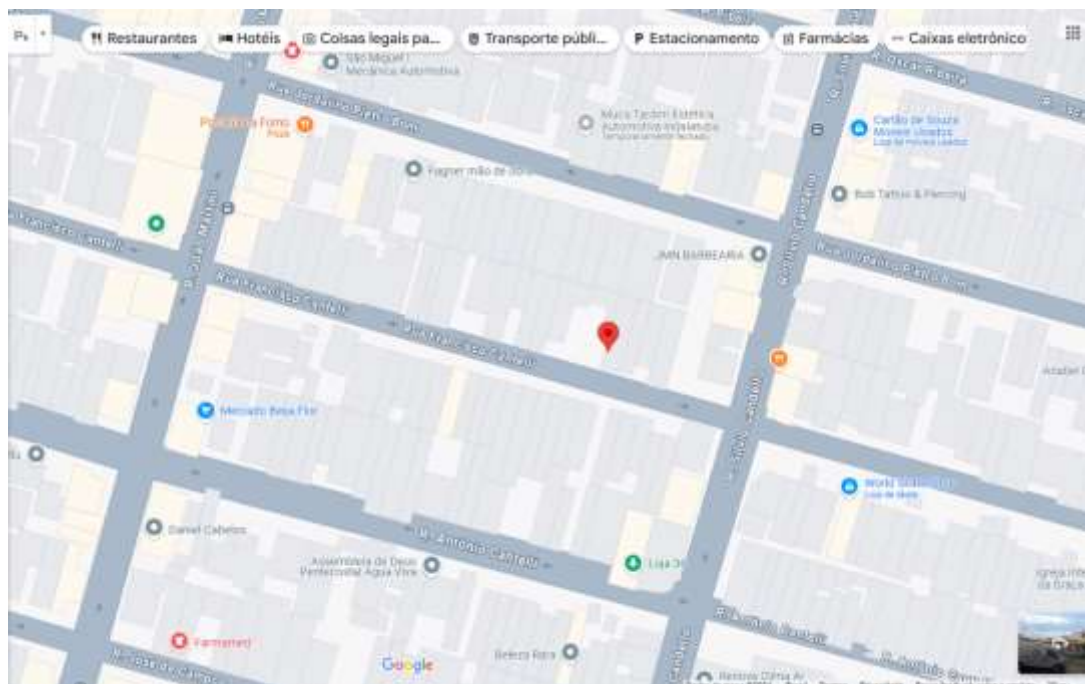
Proprietária: SACHS AUTOMOTIVE LTDA, com sede em São Paulo SP, à rua Arnaldo Magniccaro, nº 521, Juruatuba, Santo Amaro, inscrita no CGC/MF sob nº 57.006.317/0001-45. - - - - -

Título Aquisitivo: Transcrição nº 10.524, fls. 296, do livro 3-G, feita no dia 22 de agosto de 1974, sendo o loteamento objeto do R1/18.465, feito no dia 19 de julho de 1982. O Substº do Oficial, Luiz Beriam (Luiz Beriam).

AV1/61.822 (CADASTRO). Indaiatuba, 02 de abril de 2020. Conforme certidão nº 2.674/2020, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 07 de fevereiro de 2020, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5067.2960.0-3. O Substº do Oficial, Luiz Teixeira de Camargo Junior. (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

Protocolado em 03/09/2021 às 17:16, sob o número 10085636620218260248.
 mento do, informe o processo 1008563-66/2021.8.26.0248 e código NSVO Yyuy.

LOCALIZAÇÃO: <https://abrir.link/TSMsf>



1 - Considerações

Em vista da penhora do imóvel nos autos do processo nº **1008563-66.2021.8.26.0248** realizamos uma pesquisa de mercado, para fins de avaliação, utilizando como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

O imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública da rua; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

O desenvolvimento deste trabalho teve como observação a pesquisa de elementos comparativos, considerando imóveis similares ao que será praceado.

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: é comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de apartamentos, pontos comerciais sempre que houver dados semelhantes suficientes ao avaliando.

AMOSTRA - PESQUISA DE MERCADO

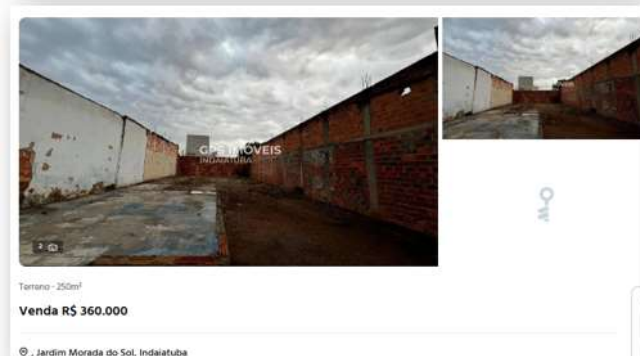
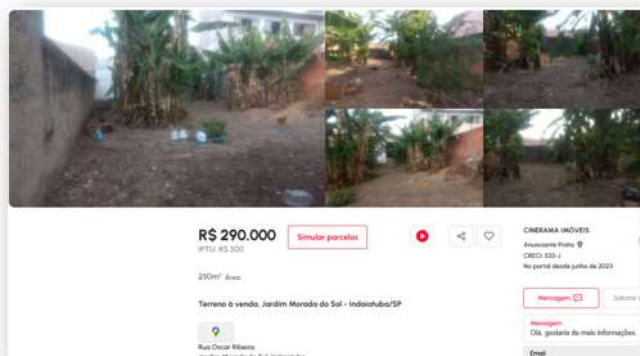
links

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-indaiatuba-jardim-morada-do-sol-250m2-RS290000/id-17657547/>

https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-a-venda-250-m-por-r-250000-00-jardim-morada-do-sol-indaiatuba-sp-1355699133?lis=listing_1100

<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-jardim-morada-do-sol-indaiatuba-sp/3003852431>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-bairro-jardim-morada-do-sol-2921500136.html>



MÉDIA DE VALOR DO IMÓVEL: 250m² x R\$ 1.190,00 (m²)

	valor	m²	Vm²
Rua Oscar Ribeira, Jardim Morada do Sol, Indaiatuba	R\$ 290.000	250	R\$ 1.160
Jardim Morada do Sol - Indaiatuba/SP	R\$ 290.000	250	R\$ 1.160
Jardim Morada do Sol, Indaiatuba	R\$ 360.000	250	R\$ 1.440
Jardim Morada do Sol, Indaiatuba	R\$ 250.000	250	R\$ 1.000
Valor médio do m²			R\$ 1.190,00

Conclui-se então a Avaliação do imóvel e baseando-se no valor de mercado, onde a área do imóvel de **250m²** tem em média o valor de **R\$ 297.500,00(Duzentos e noventa e sete mil, setecentos e cinquenta reais)** para o mês de dezembro de 2024.

São Paulo, 02 de dezembro de 2024.



André Ventura / FV Leilões
Creci 177.801

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO

LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM SÃO CONRADO

MATRICULA NÚMERO: 61.822 – Cadastro nº 5067.2960.0.3

Rua Francisco Cantelli, 732 - JD. São CONRADO, Indaiatuba – São Paulo

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE INDAIATUBA - SÃO PAULO

INTRODUÇÃO

Processo número 1008563-66.2021.8.26.0248 onde figura como autor
Mariano Edgard de Souza.

OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado do imóvel situado nesta Comarca de
INDAIATUBA - SP, descrito na matrícula número 61.822

DESCRIÇÃO

Um lote de terra sob nº 22 da quadra L, do loteamento denominado JARDIM SÃO CONRADO, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 10,00 metros de frente para a rua 76, igual medida nos fundos onde divide com o lote nº 13; por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote nº 21 e de outro com o lote nº 23, encerrando a área de 250,00 metros quadrados.



CORRETOR MARCIO SAAD
CRECI: 227933-F
Email: marciosaad@creci.org.br
Contato: 11-982866902

Ps. 637

LOCALIZAÇÃO:





CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

Matricula:

fls. 88

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula: 00061822

ficha: 0001



REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE INDAIATUBA - SP

Indaiatuba, 2 de Agosto de 20 04

Imóvel: Um lote de terra sob nº 22 da quadra L, do loteamento denominado JARDIM SÃO CONRADO, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 18,00 metros de frente para a rua 76, igual medida nos fundos onde divide com o lote nº 13; por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote nº 21 e de outro com o lote nº 23, encerrando a área de 258,00 metros quadrados. -----

Proprietárias: SACHS AUTOMOTIVE LTDA, com sede em São Paulo SP, à rua Arnaldo Magnicaro, nº 521, Juruatuba, Santo Amaro, inscrita no CGC/MF sob nº 57.096.317/0001-45. -----

Título Aquisitivo: Transcrição nº 18.524, fls. 296, do livro 3-B, feita no dia 22 de agosto de 1974, sendo o loteamento objeto do 81/18.445, feito no dia 19 de julho de 1982. O Substit. do Oficial. Luiz Berian (Luiz Berian).

AV1/61.822 (CADASTRO). Indaiatuba, 02 de abril de 2020. Conforme certidão nº 2.674/2020, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 07 de fevereiro de 2020, verificando-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5067.2960.0-3. O Substit. do Oficial. Luiz Teixeira de Camargo Junior. -----

AV2/61.822 (ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL). Indaiatuba, 02 de abril de 2020. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei Federal nº 6.015/73, e conforme Contrato Social datado de 28 de outubro de 1989, devidamente arquivado na JUCESP sob nº 39209038303, com a última alteração contratual de 16 de outubro de 1997, arquivada na JUCESP sob nº 167568/97-8, microfilmado nesta Serventia sob nº 130.405, em 03/02/2005 (AV2/61.842), verificando-se que a SACHS AUTOMOTIVE LTDA, alterou sua razão social para SACHS AUTOMOTIVE BRASIL LTDA. O Substit. do Oficial. Luiz Teixeira de Camargo Junior. -----

AV3/61.822 (INCORPORAÇÃO). Indaiatuba, 02 de abril de 2020. Conforme 3ª Alteração e Consolidação do Contrato Social, datada de Sorocaba-SP, de 1.º de janeiro de 2004, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, em 09 de fevereiro de 2004, sob nº 73.614/04-0, devidamente microfilmado nesta Serventia sob nº 130.405, em 03/02/2005, verifica-se que a SACHS AUTOMOTIVE BRASIL LTDA foi incorporada pela ZF DO BRASIL LTDA, sociedade empresária limitada, com sede em Sorocaba-SP, na Avenida Conde de Zeppelin nº 1.935, 5den, CEP 13103-905, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.280.685/0001-10, e NIRE 35.218.082.516. O Substit. do Oficial. Luiz Teixeira de Camargo Junior. -----

Visualização disponibilizada pela Central Registral de Indaiatuba: www.registral.sp.gov.br Visualizado em: 23/08/2021 16:37:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA COSTA BUCK, protocolado em 03/08/2021 às 17:16, sob o número 1008563-66.2021.8.26.0248 e código ywrCfDuU. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008563-66.2021.8.26.0248 e código ywrCfDuU.

METODO UTILIZADO:

A metodologia empregada nesta avaliação, em conformidade com as normativas estabelecidas pela Resolução COFECI 1066/07 e pelo Ato Normativo 001/2011 do COFECI, bem como considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, baseou-se no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Por meio deste método, foram analisadas as distintas tendências e flutuações do mercado imobiliário, buscando identificar imóveis com características semelhantes, denominados imóveis referenciais. Esses imóveis foram utilizados como base de comparação para avaliar o imóvel em questão. Através da ponderação dos dados obtidos durante essa comparação, foi possível determinar o valor do imóvel em avaliação.

Essa abordagem permitiu uma análise criteriosa e contextualizada, levando em conta as nuances do mercado e as características específicas dos imóveis comparáveis para chegar a uma avaliação precisado valor do imóvel em questão.

(04) AMOSTRAS - PESQUISA DE MERCADO

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-bairro-jardim-morada-do-sol-2921500136.html>



Terreno - 250m²

Venda R\$ 250.000

IPTU R\$ 52

Rua Jose Pioli, S/Nº, Jardim Morada do Sol, Indaiatuba



CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

S. 640

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-indaiatuba-jardim-morada-do-sol-250m2-RS290000/id-17657547/>



R\$ 290.000
IPTU: R\$ 500

Simular parcelas



250m² Área

Terreno à venda, Jardim Morada do Sol - Indaiatuba/SP



Rua Oscar Ribeiro,
Jardim Morada do Sol, Indaiatuba

CINERAMA IMÓVEIS

Anunciante Profa

CRECI: 459-J

No portafólio desde junho de 2022

Novidades

Novidades

Olá, gostaria de mais informações.

Email

Enviar mensagem

https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-a-venda-250-m-por-r-292-000-jardim-morada-do-sol-indaiatuba-sp-1357245154?lis=listing_1100



Terreno à venda, 250 m² por R\$ 292.000 - Jardim Morada do Sol - Indaiatuba/SP

Código do anúncio: TE0970

Terreno Morada do Sol - Indaiatuba...



MARCIO SAAD
CORRETOR Nº 227933-F

CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-jardim-morada-do-sol-indaiatuba-sp/3003852433>



Terreno - 250m²

Venda R\$ 235.000
IPTU R\$ 120

Jardim Morada do Sol, Indaiatuba

MÉDIA DE VALOR DO IMÓVEL:
250 m² x R\$ 1.067,00 (m²)

	valor	m²	Vm²
Rua Jose Pioli, S/Nº, Jardim Morada do Sol, Indaiatuba	R\$ 250.000	250	R\$ 1.000
Jardim Morada do Sol - Indaiatuba/SP	R\$ 290.000	250	R\$ 1.160
Jardim Morada do Sol - Indaiatuba/SP	R\$ 292.000	250	R\$ 1.168
Jardim Morada do Sol, Indaiatuba	R\$ 235.000	250	R\$ 940
Valor médio do m²			R\$ 1.067,00

Conclui-se então a Avaliação do imóvel e baseando-se no valor de mercado, tem em média o valor de **R\$ 266.750,00 (Duzentos e sessenta e seis mil, setecentos e cinquenta reais)** para o mês de dezembro de 2024.

São Paulo, 02 de dezembro de 2024.



Marcio Saad/SP - Corretor
Cerci: 227933-F SP



GUSTAVO
JUREMA

CORRETOR DE IMÓVEIS / CRECI 233764-F

Avaliação Mercadológica

PESQUISA DE MERCADO

05/12/2024

AV. DO TRABALHADOR, Nº 2121 – SALA 02 – CENTRO EMPRESARIAL CASTELO BRANCO –
BOITUVA/SP – CEP:18552-100

(15) 98157-9292 – GUSTAVO@GUSTAVOJUREMA.COM – WWW.GUSTAVOJUREMA.COM

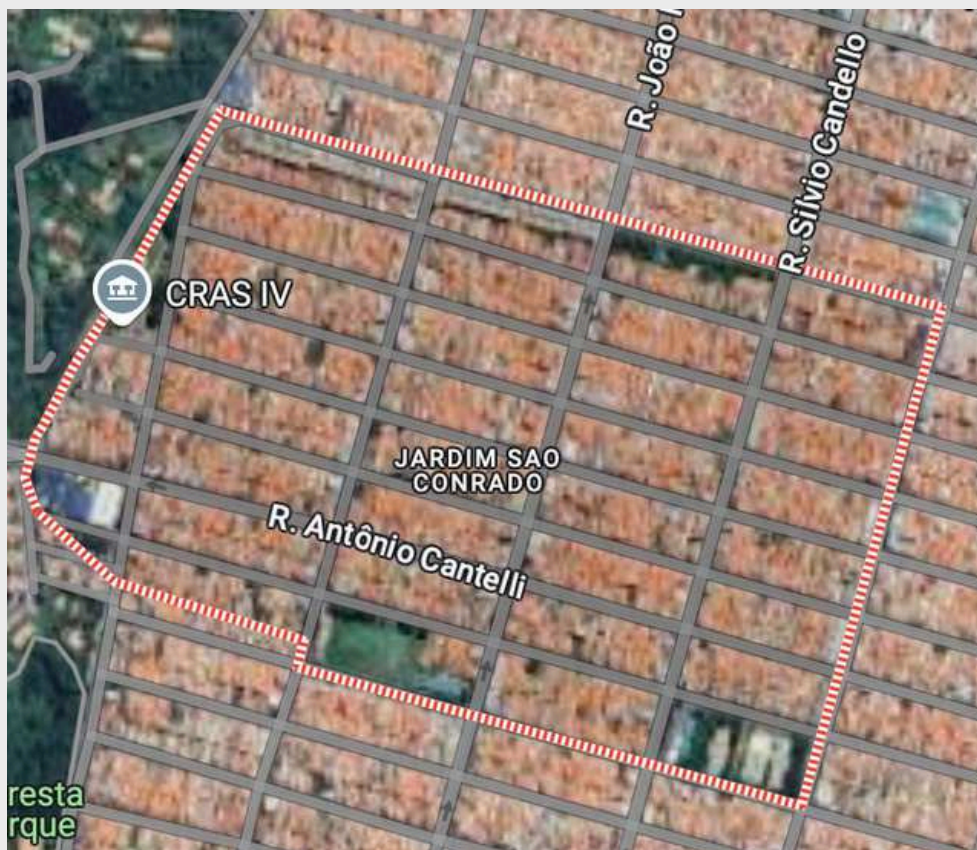


Características do imóvel

JARDIM SÃO CONRADO

MATRÍCULA: 00061822

**LOTE DE TERRA SOB N9 22 DA QUADRA L.,
LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM SÃO CONRADO,
REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE INDAIATUBA - SP**



Descrição do imóvel

JARDIM SÃO CONRADO

DESCRIÇÃO

Imóvel: Um lote de terra sob nº 22 da quadra I., do loteamento denominado JARDIM SÃO CONRADO, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 10,00 metros de frente para a rua 76, igual medida nos fundos onde divide com o lote nº 13, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote nº 21 e de outro com o lote nº 23, encerrando a Área de 250,00 metros quadrados.

fls. 89

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula 00061822 ficha 0001

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE INDAIATUBA - SP

R

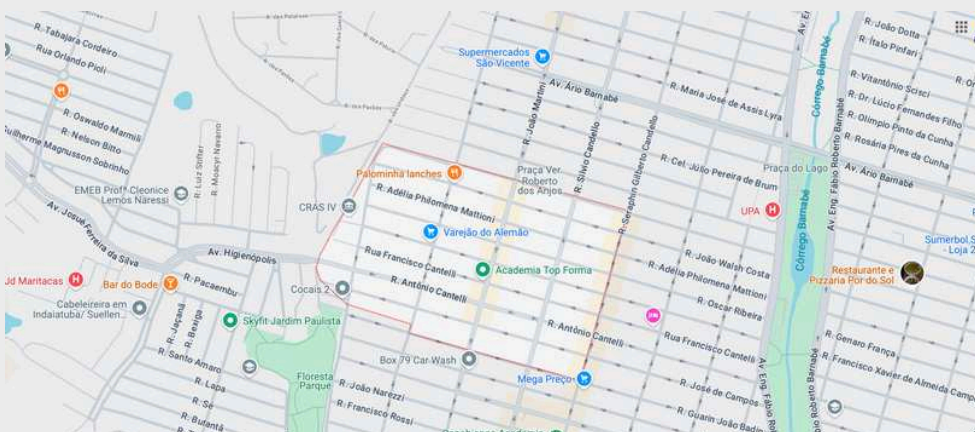
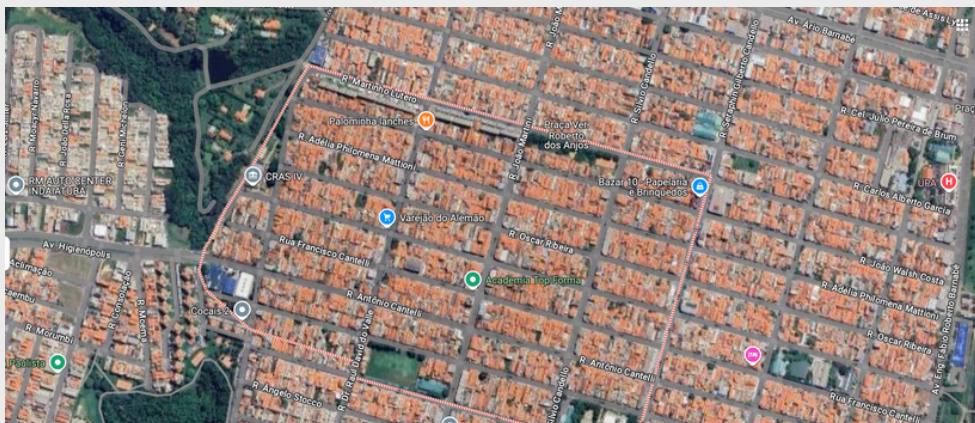
Indaiatuba, 2 de Agosto de 20 04

Imóvel: Um lote de terra sob nº 22 da quadra L., do loteamento denominado JARDIM SÃO CONRADO, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 10,00 metros de frente para a rua 76, igual medida nos fundos onde divide com o lote nº 13; por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote nº 21 e de outro com o lote nº 23, encerrando a área de 250,00 metros quadrados. - - - - -

2021 às 17:16, sob o número 10085636620218260248
8.a edição nSV0YvUY



Localização 2D





Avaliação Utilizada

Visando analisar de forma criteriosa e minuciosa, tendo em vista a penhora do imóvel nos autos do processo, foi realizado a avaliação mercadológica identificando imóveis com características semelhantes na região do imóvel inserido nos autos, com o foco no efeito de venda do bem que será leilado.

Toda informação gerada, foi com base na lote de terra sob nº 22 da quadra I., do loteamento denominado JARDIM SÃO CONRADO, tendo como critério de avaliação a localização, visando a proximidade a serviços, transporte, escolas, padarias, farmácias, estabelecimentos essenciais em geral; tamanho do imóvel, incluindo área construída e terreno, o que se torna um critério chave; idade do empreendimento; infraestrutura local analisando a qualidade da infraestrutura, incluindo serviços públicos, redes de água e energia; valorização futura da região dá a perspectiva da valorização local em que o imóvel está localizado. Vale lembrar que está sendo analisado a metragem total útil.

Infraestrutura local



VAREJÃO DO ALEMÃO



ACADEMIA TOP FORMA



UPA

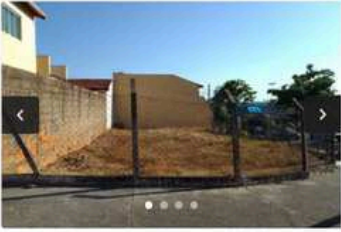


Imóveis à venda

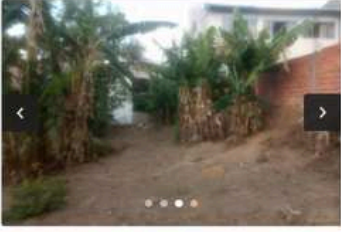
1

 Jardim Morada do Sol, Indaiatuba - SP
Lote/Terreno à Venda, 250m²
250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
Vista para o mar
R\$ 290.000 TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

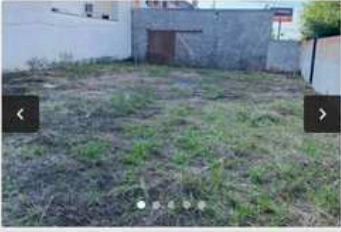
2

 Rua Irineu Rocha Ribeiro - Jardim Morada do Sol, Indaiatuba - SP
Lote/Terreno à Venda, 283m²
283 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 320.000 TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

3

 Rua Oscar Ribeiro - Jardim Morada do Sol, Indaiatuba - SP
Lote/Terreno à Venda, 250m²
250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
Cozinha
R\$ 290.000 TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

4

 Rua Francisco Rossi - Jardim Morada do Sol, Indaiatuba - SP
Lote/Terreno à Venda, 258m²
258 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 350.000 TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Anúncios via link

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-morada-do-sol-bairros-indaiatuba-250m2-venda-RS290000-id-2757585913/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-morada-do-sol-bairros-indaiatuba-283m2-venda-RS320000-id-2677306902/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-morada-do-sol-bairros-indaiatuba-250m2-venda-RS290000-id-2724515695/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-morada-do-sol-bairros-indaiatuba-258m2-venda-RS350000-id-2653389583/>





Avaliação de mercado

MÉDIA DE VALOR POR METRO QUADRADO

LOTE DE TERRA SOB N9 22 DA QUADRA L.,
LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM SÃO CONRADO,

ENDEREÇO DO TERRENO	METRAGEM	VALOR	VALOR DO M2
Jardim Morada do Sol, Indaiatuba - SP	250	R\$ 290.000,00	R\$ 1.160
Móoca, São Paulo - SP	283	R\$ 320.000,00	R\$ 1.131
Rua Oscar Ribeiro - Jardim Morada do Sol, Indaiatuba - SP	250	R\$ 290.000,00	R\$ 1.160
Rua Francisco Rossi - Jardim Morada do Sol, Indaiatuba - SP	258	R\$ 350.000,00	R\$ 1.357
		MEDIA TOTAL DO M2	R\$ 1.202

METRAGEM DO IMÓVEL: 250 M2

X

MÉDIA DE VALOR DO METRO QUADRADO: R\$1.202

BUSCANDO DE MANEIRA EFETIVA A CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL, CONSIDERANDO ANÚNCIOS COM CARACTERÍSTICAS PRÓXIMAS, UNINDO TODOS OS ATRIBUTOS QUE A REGIÃO POSSUI, TENDO EM VISTA A OSCILAÇÕES DE MERCADO E APLICANDO DE MANEIRA EFETIVA, CONCLUIO NO MÊS DE NOVEMBRO QUE O VALOR DO IMÓVEL NO MERCADO É DE:



R\$ 300.500,00

(TREZENTOS MIL E QUINHENTOS REAIS E ZERO CENTAVOS)


GUSTAVO JUREMA – CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI: 233764-F

AV. DO TRABALHADOR, Nº 2121 – SALA 02 – CENTRO EMPRESARIAL CASTELO BRANCO –
BOITUVA/SP – CEP:18552-100

(15) 98157-9292 – GUSTAVO@GUSTAVOJUREMA.COM – WWW.GUSTAVOJUREMA.COM

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 280.666,70

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Dezembro/2024 a Agosto/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

608 dias

1,084415

Percentual correspondente

608 dias

8,441503 %

Valor corrigido para 01/08/2026

(=)

R\$ 304.359,19

Sub Total

(=)

R\$ 304.359,19

Valor total

(=)

R\$ 304.359,19

[Retornar](#) [Imprimir](#)



-20%

-40%

-30%

○

●

●