



## Parecer Técnico sobre Valor de Imóvel

**Local:** Uma gleba de terras com a área de **100 alqueires** ou **242 hectares** sendo a área total de **2.420.000 m<sup>2</sup>**, com registro no **INCRA** sob o n°**9500508981479** e com registro no **Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu** sob o n°**10.603**, com o local denominado **Sítio Nova Esperança**.

Descrição: Após análise da documentação e localização, chegamos à um valor de mercado de **R\$0,83 (Oitenta e três centavos)** por m<sup>2</sup> somando um valor total de **R\$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais)**.

**Data: 03/05/2025**

Assino o presente digitalmente e reconheço para que surjam seus devidos efeitos legais.

**Cristopher Jorge Kao**

**CRECI: 162525**

# Parecer Técnico.pdf

DADOS DA ASSINATURA	
Documento número	16a95d56-daba-429c-abfb-20edb212e70d
Hash do documento original (SHA256)	a25e7e6fea8e7bb72070ef666a2d2e0feb2714c390d6d863f4d9b267d940fa77

## Assinaturas

SIGNATÁRIO	DOCUMENTO	ASSINOU COMO	DATA
CRISTOPHER JORGE KAO	337.637.368-08	Parte	03/05/2025 às 16:36:05

## Log

DATA	DESCRIÇÃO
03/05/2025 às 16:35:18	Operador criou este documento número 16a95d56-daba-429c-abfb-20edb212e70d. Data limite para assinatura do documento: sem data limite..
03/05/2025 às 16:35:29	Operador adicionou à lista de assinatura: cristopherjorgeimoveis@gmail.com para assinar como parte, via e-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
03/05/2025 às 16:36:05	CRISTOPHER JORGE KAO assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail cristopherjorgeimoveis@gmail.com. CPF informado: 337.637.368-08. IP: 143.137.118.204. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.7131807 e longitude -46.849516.
03/05/2025 às 16:36:15	Operador finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número 16a95d56-daba-429c-abfb-20edb212e70d.



### Documento assinado com validade jurídica

Para conferir a validade, acesse <https://app.alude.com.br/validate> e envie este arquivo PDF.  
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001.

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 16a95d56-daba-429c-abfb-20edb212e70d, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Alude, disponível em [www.alude.com.br](http://www.alude.com.br).

## **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL**

Para os fins que se façam necessários, apresentamos a avaliação do valor de mercado para comercialização do imóvel a seguir descrito:

Uma gleba de terras com a área de 100 alqueires ou 242 hectares, perfazendo uma área total de 2.420.000 m<sup>2</sup>, registrada no INCRA sob o nº9500508981479 e no Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu sob o nº10.603, sendo o local denominado Sitio Nova Esperança.

Trata-se de um imóvel localizado em região rural

Considerando a localização, dimensões e a comparação aos preços de imóveis com características semelhantes na região, onde apuramos a mediana de R\$ 0.82 (Oitenta e dois centavos) por m<sup>2</sup>, concluímos quanto ao valor de mercado deste imóvel em R\$ 1.984.400,00 (um milhão, novecentos e oitenta e quatro mil e quatrocentos reais).

São Paulo, 08 de maio de 2025.



Antonio Salgueiro Rey – CRECI 134.656

Tel: 55 11- 947.353.291

antonio@asrey.net

<https://www.asr.imb.br/>


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

COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA

FORO DE ITAPECERICA DA SERRA

1ª VARA

Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, Jardim Santa Isabel - CEP

06850-850, Fone: (11) 4635-5834, Itapecerica da Serra-SP - E-mail:

itapecerica1@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0006091-98.2011.8.26.0268**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos**  
 Exequente: **Maria Jose Migliori Fraga**  
 Executado: **Igreja Cristã Apostólica Renascer Em Cristo**

Prioridade Idoso

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FELIPE MENEZES MAIDA**

Vistos.

Trata-se de processo de execução no qual pendia a avaliação do imóvel rural de matrícula nº 10.603 do Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu/SP, denominado "Sítio Nova Esperança". Foram juntados aos autos três laudos de avaliação (fls. 411/415) com os seguintes valores: a) R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais); b) R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), datado de 03 de maio de 2025; c) R\$ 1.984.400,00 (um milhão, novecentos e oitenta e quatro mil e quatrocentos reais), datado de 08 de maio de 2025.

Intimado, o executado manifestou concordância com o laudo de maior valor (R\$ 2.000.000,00).

O Código de Processo Civil incumbe ao magistrado a análise das avaliações apresentadas, podendo decidir com base nos elementos dos autos ou determinar novas diligências, se necessário (art. 873 do CPC).

No caso em tela, a primeira avaliação, no valor de R\$ 900.000,00, mostra-se manifestamente defasada e discrepante em relação às avaliações mais recentes, que foram elaboradas com base em critérios mercadológicos atuais, como o preço por metro quadrado na região. Por essa razão, descarto-a para a fixação do valor do bem.

As duas últimas avaliações, por outro lado, foram realizadas em um intervalo de apenas cinco dias, utilizando metodologia semelhante e chegando a valores muito próximos (R\$ 2.000.000,00 e R\$ 1.984.400,00). Tal proximidade confere robustez e credibilidade aos trabalhos técnicos apresentados.

Visando estabelecer um preço justo para o imóvel, que reflita sua realidade de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA  
FORO DE ITAPECERICA DA SERRA  
1ª VARA

Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, Jardim Santa Isabel - CEP  
06850-850, Fone: (11) 4635-5834, Itapecerica da Serra-SP - E-mail:  
itapecerica1@tjsp.jus.br

mercado e harmonize os laudos idôneos constantes dos autos, adoto como critério a média aritmética simples das duas últimas avaliações. Esta medida revela-se a mais equilibrada e razoável, pois considera ambos os levantamentos técnicos recentes, evitando-se, ainda, a postergação do feito com a nomeação de um perito judicial.

Assim, HOMOLOGO a avaliação do imóvel rural de matrícula nº 10.603 do CRI de Miracatu/SP para que produza seus jurídicos e legais efeitos, fixando seu valor, pela média aritmética, conforme delineado, o que resulta em **R\$ 1.992.200,00 (um milhão, novecentos e noventa e dois mil e duzentos reais)**.

Intime-se a parte exequente, por seu procurador, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, manifeste-se em termos de prosseguimento do feito, requerendo o que entender de direito para a satisfação de seu crédito (adjudicação, alienação por iniciativa particular ou leilão judicial).

Intime-se.

Itapecerica da Serra, 02 de outubro de 2025.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo		
Valor Nominal	R\$ 1.992.200,00	
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.	
Período da correção	Maio/2025 a Março/2026	
	Dados calculados	
Fator de correção do período	304 dias	1,029969
Percentual correspondente	304 dias	2,996874 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 2.051.903,71
Sub Total	(=)	R\$ 2.051.903,71
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 2.051.903,71</b>

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