

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

SOLICITANTE DO PARECER: Dr. João Batista do Nascimento.

IMÓVEL AVALIANDO: Matrícula Nº **69.945** do Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP.

I – OBJETIVO

Atendendo à solicitação da **Dr. João Batista** realiza-se o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, para ser apresentado em processo judicial, Nº **1000637-91.2022.8.26.0444**, que tramita na **VARA ÚNICA CÍVEL DO FORO DE PILAR DO SUL/SP**. Utilizando-se o método comparativo direto de dados de mercado, conforme as normas técnicas vigentes.

II - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Fração Ideal correspondente a **1/13 (um-treze)** avos, designada **COTA 01 (um)**. APARTAMENTO COMERCIAL com características hoteleiras, **sob nº 914 no 11ª pavimento (9ª andar) da TORRE “C”, do “CONDOMÍNIO OLÍMPIA PARK RESORT”**.

Área Privativa: 63,59M²

Área Total: 102,94M²

Fração Ideal do Terreno: 0,1279%

Endereço: Av. Aurora Forti Neves, Nº 1.030, Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.



KAIQUE ABRAÃO
CORRETOR PERITO
CRECI-SP 288362

(11) 95080-9881
Email - kaiqueabraao@legalativos.com.br
Site - www.legalativos.com.br

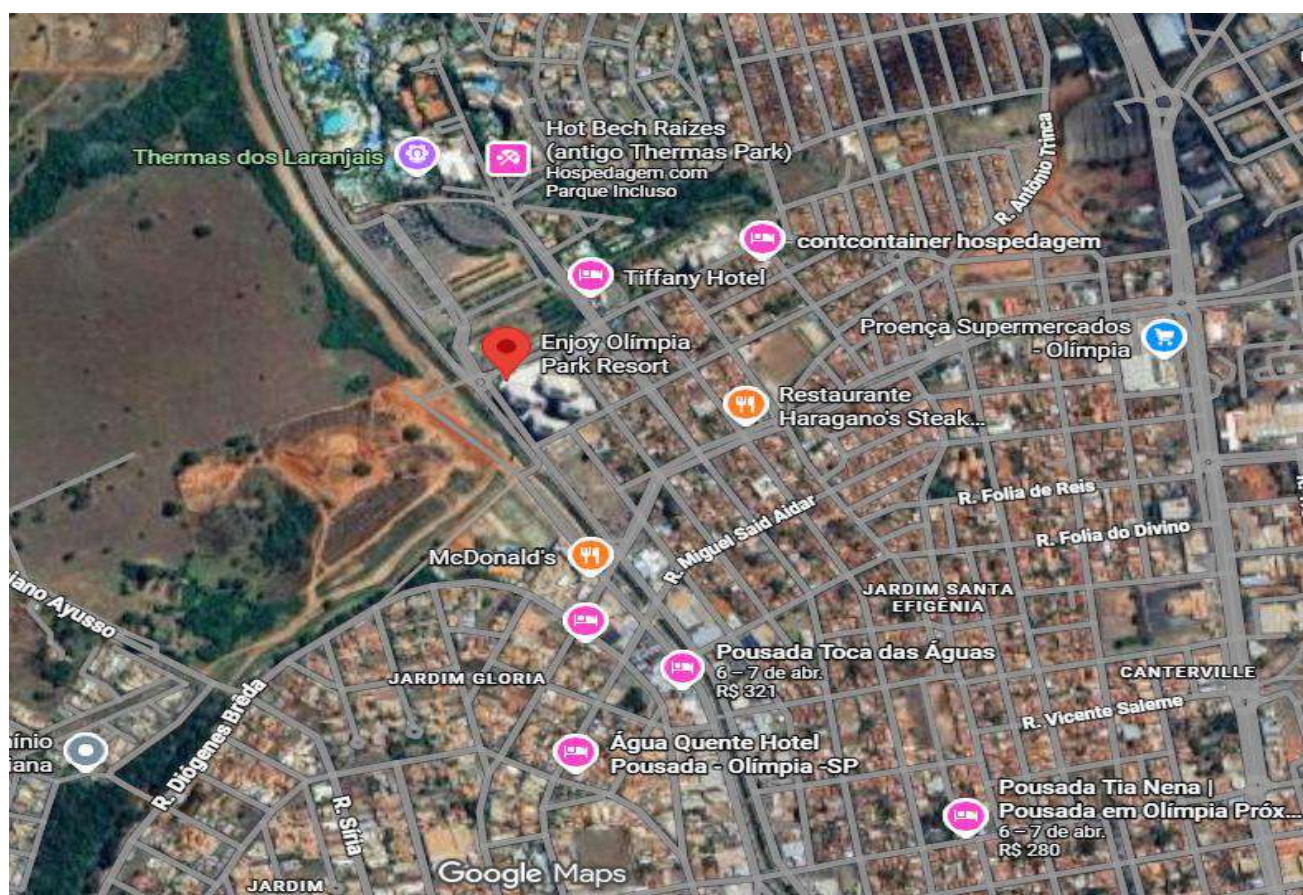


LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

III - CERTIDÃO DE MATRÍCULA

MATRÍCULA 69.945	FICHA 1	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P. CNS/CNJ: 11972-7
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		
DATA: 02/01/2.020.-PROT.187.961 de 12/12/2.019.-		
IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, designada <u>cota 01 (um)</u>, do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº914, localizado no 11º Pavimento (9º andar), da Torre "C", do CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, corredor, banheiro, quarto, suíte (quarto com banheiro) e laje técnica, com uma área privativa de 63,5900 metros quadrados, área comum de 39,3542 metros quadrados, e área total de 102,9442 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,1279% no terreno.- Cadastro municipal nº59151702.-		
PROPRIETÁRIA: SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-		

IV – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO.



KAIQUE ABRAÃO
CORRETOR PERITO
CRECI-SP 288362

(11) 95080-9881
Email - kaiqueabraao@legalativos.com.br
Site - www.legalativos.com.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

O empreendimento hoteleiro localizado no município de Olímpia, em região de forte vocação turística, nas imediações do complexo aquático Thermas dos Laranjais, um dos maiores parques aquáticos da América Latina.

O imóvel encontra-se próximo ao Enjoy Olímpia Park Resort e ao Hot Beach Resort (antigo Thermas Park), inserido em área urbana consolidada, com ampla infraestrutura turística e comercial.

Nas proximidades há diversos estabelecimentos de apoio ao turismo e serviços, como hotéis, pousadas, restaurantes e comércio em geral, destacando-se o Haragano's Steakhouse e a unidade da rede McDonald's, além de supermercados e demais facilidades urbanas.

A região apresenta fácil acesso pelas principais vias da cidade, sendo caracterizada por intensa atividade turística, elevada circulação de visitantes e grande concentração de empreendimentos hoteleiros e de lazer, fatores que contribuem para a valorização imobiliária local.

V - DAS REFERÊNCIAS MERCADOLÓGICA

REFERÊNCIA	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	ESTADO
1	Cota à venda Enjoy Olimpia Park Resort	Santa Efigênia	São Paulo	SP
2	Cota à venda Enjoy Olimpia Park Resort	Santa Efigênia	São Paulo	SP
3	Cota à venda Enjoy Olimpia Park Resort	Santa Efigênia	São Paulo	SP
4	Cota à venda Enjoy Olimpia Park Resort	Santa Efigênia	São Paulo	SP
REFERÊNCIA	ZONEAMENTO	DORMITÓRIOS	BANHEIROS	VAGAS
1	Residencial	1	2	2
2	Residencial	1	1	-
3	Residencial	1	1	1
4	Residencial	2	1	1
REFERÊNCIA	M²	VALOR DE AVALIAÇÃO	MÉDIA/m²	CONDOMÍNIO
1	42	R\$ 39.000,00	R\$ 928,57	Sim
2	44	R\$ 51.000,00	R\$ 1.159,09	Sim
3	46	R\$ 43.000,00	R\$ 934,78	Sim
4	47	R\$ 28.000,00	R\$ 595,74	Sim
M² IMÓVEL AV.	69	SOMA	SOMA	
		R\$ 161.000,00	R\$ 3.618,19	
	MÉDIA POR M²	R\$ 26.833,33	R\$ 904,55	
VALOR IMÓVEL		TOTAL	R\$ 62.413,77	

Para obtenção do valor médio do imóvel, foram utilizadas informações obtidas em anúncios da **Rede Mundial de Computadores**, servindo como valor base a média do M². Importante salientar que a presente avaliação não levou em consideração a divisão do imóvel e suas fronteiras, mas apenas a documentação apresentada pelo interessado, ou seja, a **Certidão de Matrícula** do imóvel, sendo obtido o valor médio do M², com base em anúncios da rede mundial de computadores de imóveis a venda dentro do mesmo condomínio. **SEM VISITA TÉCNICA.**

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

VI - FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

Esta avaliação foi conduzida em conformidade com os princípios estabelecidos pelas Normas Brasileiras de Avaliação de Bens – NBR 14.653 (Partes 1 e 2) da ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011).

Considerando a natureza do imóvel e a disponibilidade de informações de mercado, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, por meio da técnica de tratamento por fatores, com o suporte de planilhas eletrônicas elaboradas em Microsoft Excel.

VII - CRITÉRIO DE ESCOLHA DO MÉTODO

O método comparativo é o mais indicado para a determinação do valor de mercado de terrenos urbanos, bem como de edificações padronizadas, lojas e salas comerciais, quando há número suficiente de amostras semelhantes disponíveis no mercado. Esse procedimento baseia-se na comparação entre o bem avaliando e outros com características e condições equivalentes, ajustando-se as diferenças entre eles por meio de fatores de homogeneização que refletem as condições reais de mercado.

VIII - TÉCNICA DE TRATAMENTO POR FATORES

A técnica adotada consiste em ajustar o valor unitário dos elementos de comparação, aplicando-se fatores de valorização ou desvalorização em função de suas características físicas e locacionais em relação ao imóvel avaliando.

Tais fatores permitem equalizar diferenças quanto a localização, padrão construtivo, topografia, dimensões e proporções do terreno, tornando os dados comparáveis e possibilitando a apuração do valor unitário médio de mercado.

IX - VARIÁVEIS CONSIDERADAS NA HOMOGENEIZAÇÃO

Para o processo de homogeneização dos dados, foram analisados os seguintes aspectos:

- **LOCALIZAÇÃO:** Análise comparativa entre a posição do avaliando e dos elementos amostrais, considerando índices de valorização urbana, infraestrutura e adensamento;
- **PADRÃO CONSTRUTIVO:** Referência aos parâmetros de tipologia e padrão estabelecidos por estudos técnicos do IBAPE/SP;
- **TOPOGRAFIA:** Influência das condições de relevo (aclive, declive, depressão ou elevação) no aproveitamento do terreno e em seu valor de mercado;
- **TESTADA:** Largura frontal do lote, considerada fator valorizante quando acima da média regional, em razão da maior visibilidade e flexibilidade construtiva;
- **PROFUNDIDADE:** Proporção entre a profundidade e a área total do terreno, analisando-se o equilíbrio geométrico e o aproveitamento da área útil em relação à zona de uso. Após a aplicação dos fatores de correção, os dados apresentaram

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

coerência entre si, não havendo discrepâncias significativas que comprometessem o tratamento estatístico. A média resultante foi considerada **representativa do mercado**.

X – CONCLUSÃO

Considere-se que o valor apurado reflete uma estimativa com base em parâmetros comuns de mercado, sem levar em conta variações específicas relacionadas ao estado de conservação e outras benfeitorias existentes. Após análise detalhada, considerando os aspectos técnicos, econômicos, bem como os dados de mercado coletados, o valor final de avaliação foi determinado com base na metodologia de **(Comparação Direta de Dados Entres Outros)**. A planilha de cálculo e o resumo dos elementos comparativos encontram-se apresentados em **anexo** a este laudo.

Levando em consideração as características do bem, o valor médio de mercado, sem considerar as possíveis benfeitorias existente no imóvel. **FOI ATRIBUÍDO O VALOR DE R\$ 62.413,00** (sessenta e dois mil quatrocentos e treze reais). **IMÓVEL de matrícula Nº 69.945 do Cartório** de Registro de Imóveis de Olímpia – SP.

O cálculo resultou em um **valor unitário homogeneizado** para o terreno paradigma de: **R\$ 904,00/m²** (novecentos e quatro mil reais).

São Paulo, 12 de março de 2026



Kaique Abrahão Oliveira Silva Barberino
Corretor de Imóveis
Creci-SP Nº 288.362-F



18



Ver todas as fotos

Apartamento · 42m² · 1 quarto · 1 vaga

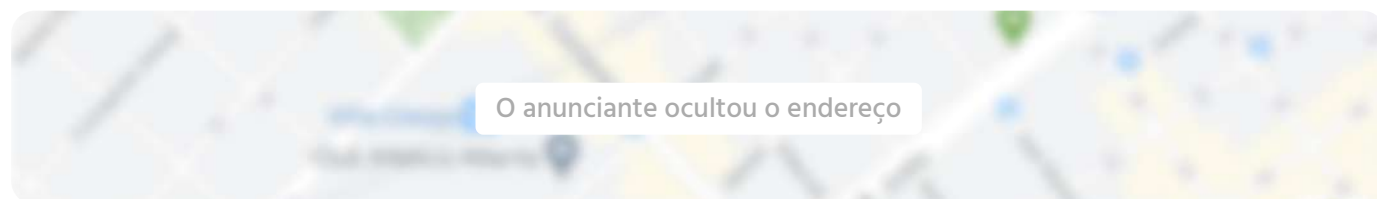
Venda R\$ 39.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 150

Conheça a vizinhança do imóvel

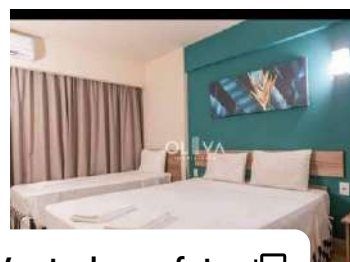
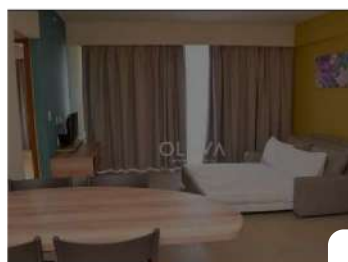
Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço



15



Ver todas as fotos

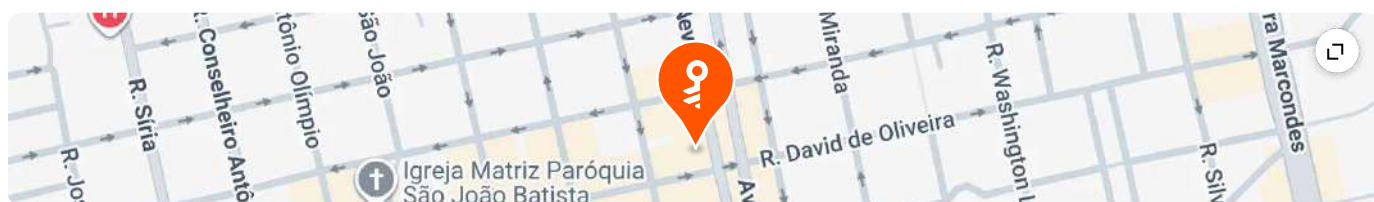
Apartamento · 44m² · 1 quarto

Venda R\$ 51.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 201 IPTU R\$

, Olímpia, São Paulo



44 m² tot.

44 m² útil

1 banheiro

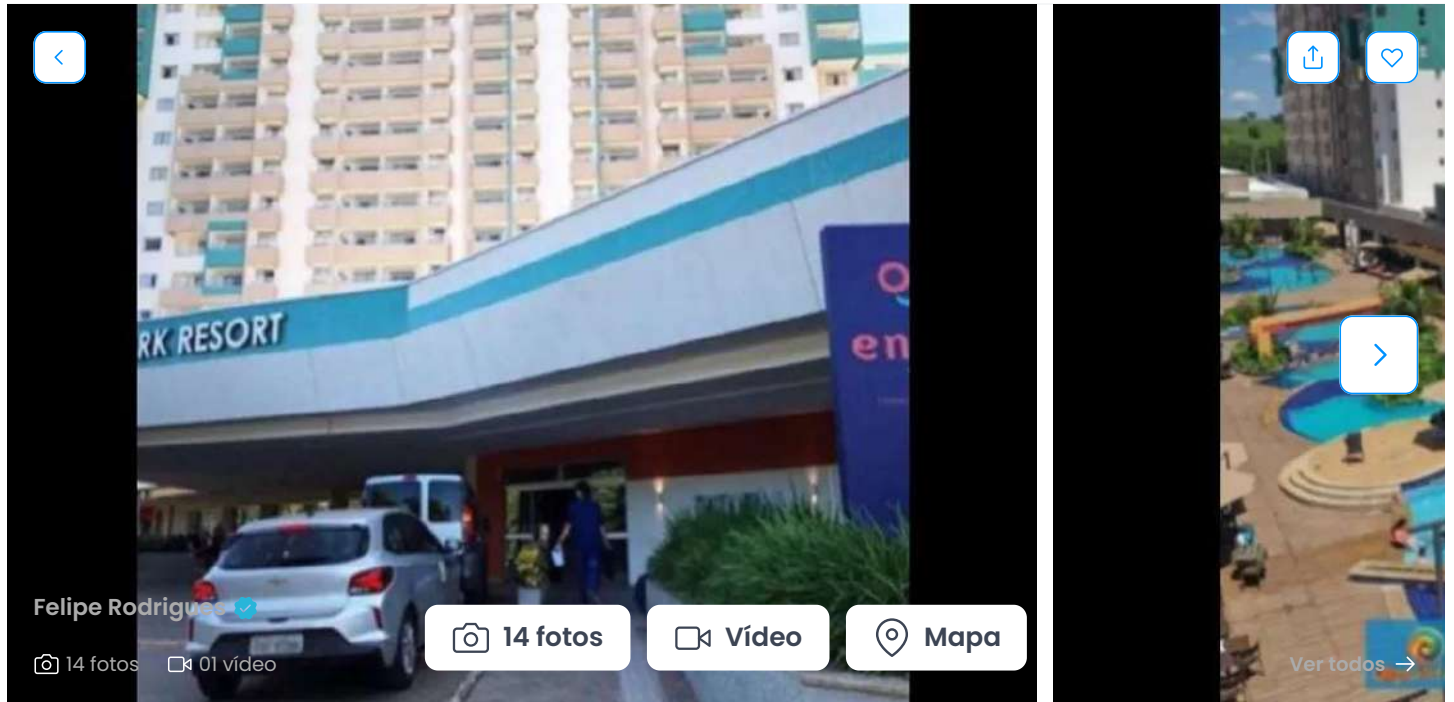
12/03/2026, 10:57

Flat na Avenida Aurora Forti Neves, 1030, Jardim Santa Ifigenia em Olímpia, por R\$ 43.000 - Viva Real



VivaReal

Entrar



Felipe Rodrigues

14 fotos

01 vídeo

14 fotos

Vídeo

Mapa

Ver todos

Venda > ... > Avenida Aurora Forti Neves

Destaque

Para comprar

Flat

Compartilhar

Favoritar

FR

Felipe Rodrigues

-/5

1 imóvel

Anunciando desde 28 de março de 2022

Destaque

Para comprar

Flat

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 46 m² por R\$ 43.000

Metragem

46 m²

Quartos

1

Banheiros

1

Vagas

1

Mobiliado

Piscina

Elevador

+8

Avenida Aurora Forti Neves, 1030 - Jardim Santa Ifigenia, Olímpia - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 3 anos, atualizado há 4 meses.

Envie uma mensagem

KAIQUE ABRAHAO OLIVEIRA SILVA BARB

kaiqueabraao@legativos.com.br

(11) 95080-9881

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: flat, R\$ 43.000, Avenida Aurora Forti Neves, 1030 - Jardim Santa Ifigenia

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Falar pelo chat

Fale com o anunciante pelo app. Rápido e seguro!

12/03/2026, 10:57

Flat na Avenida Aurora Forti Neves, 1030, Jardim Santa Ifigenia em Olímpia, por R\$ 43.000 - Viva Real

Venda
R\$ 43.000

Condomínio
Não informado

IPTU ⓘ
Não informado

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Características

Imóvel	Condomínio
✓ 46 m²	✓ 1 quarto
✓ 1 banheiro	✓ 1 vaga
Ver mais ▾	

Fale com o anunciante

☎ (13) 9846-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 46 m² por R\$ 43.000

(Código do anunciante: L3V2G2Y5 | Código no Viva Real: 2556430167)

Cota 100% Quitada

Com escritura lavrada em cartório – IPTU em dia

A cota a venda fica no 6º andar do Bloco D

Formada por apartamento de 1 dormitório, sala.

Descrição completa ▾

(13) 9846-... [Ver telefone](#)

Ao clicar em "Ver telefone", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

🕒 Anúncio criado em 28 de março de 2022, atualizado há 4 meses.

Envie uma mensagem

KAIQUE ABRAHAO OLIVEIRA SILVA BARBERINO

kaiqueabraao@legalativos.com.br

(11) 95080-9881

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: flat, R\$ 43.000, Avenida Aurora Forti Neves, 1030 - Jardim Santa Ifigenia, Olímpia - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato.

☐ Receber ofertas similares ⓘ

12/03/2026, 10:57

Flat na Avenida Aurora Forti Neves, 1030, Jardim Santa Ifigenia em Olímpia, por R\$ 43.000 - Viva Real

[Enviar mensagem](#)[Falar pelo chat](#)

Fale com o anunciante pelo app. Rápido e seguro!

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

 (13) 9846-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

Segurança em primeiro lugar!

 Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

 Não compartilhe seus dados pessoais;

 Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

[⚠ Denunciar anúncio](#)

Segurança em primeiro lugar!

 Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;

 Não compartilhe seus dados pessoais;

 Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

[⚠ Denunciar anúncio](#)

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 46 m² por R\$ 43.000

Cota 100% Quitada

Com escritura lavrada em cartório – IPTU em dia

A cota a venda fica no 6º andar do Bloco D

Formada por apartamento de 1 dormitório, sala, cozinha, banheiro e varanda gourmet.

12/03/2026, 10:57

Flat na Avenida Aurora Forti Neves, 1030, Jardim Santa Ifigenia em Olímpia, por R\$ 43.000 - Viva Real

FR

Felipe Rodrigues ✓

☆ -/5

🏠 1 imóvel

📅 Anunciando desde 28 de março de 2022



Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

Fale com anunciante:

WhatsApp

📞 Telefone

Casas dos seus sonhos, que cabem na sua realidade. Veja aqui.

Ver imóveis



Quem vê primeiro, sai na frente.

Crie um alerta e avisaremos assim que imóveis com o seu perfil entrarem no portal.

🔔 Criar alerta

FR

Felipe Rodrigues ✓

☆ -/5

🏠 1 imóvel

📅 Anunciando desde 28 de março de 2022



Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

Fale com anunciante:

WhatsApp

📞 Telefone

PUBLICIDADE

DADE

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em Olímpia

Apartamentos à venda em Olímpia

Casas à venda em Olímpia

Encontre imóveis

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Financiamento

Institucional

Quer trabalhar conosco?

Ajuda

Blog

Guia de Cidades

Guia dos Bairros

Mapa do site

Mapa de condomínios

Ruas e Avenidas

12/03/2026, 10:57

Flat na Avenida Aurora Forti Neves, 1030, Jardim Santa Ifigenia em Olímpia, por R\$ 43.000 - Viva Real

Regiões mais buscadas

Anunciantes

Avaliação de imóveis

Anunciar imóveis

Anunciar como corretor(a)/imobiliária

Anunciar como proprietário(a)

Social



Termos de uso

Política de privacidade

Política de cookies

Gerenciar cookies

Portal de privacidade

Uma empresa

Copyright 2026 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914

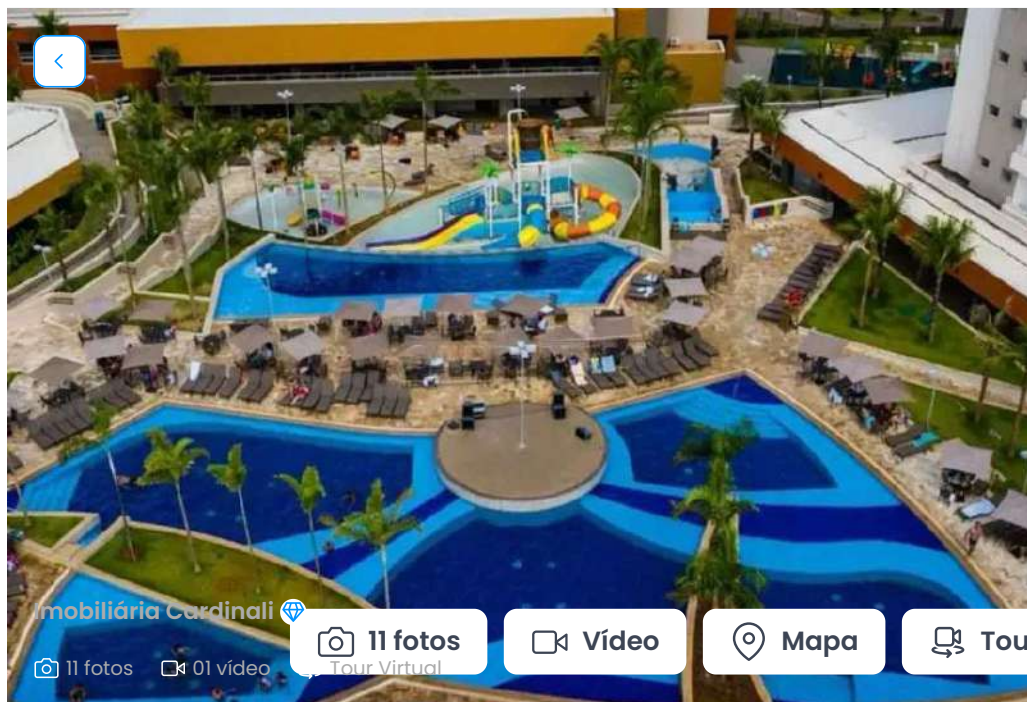
12/03/2026, 10:58

Apartamento na Avenida Caminho do Sol, 747, Parque do Sol em Olímpia, por R\$ 28.000 - Viva Real



VivaReal

Entrar



Imobiliária Cardinali

11 fotos

01 vídeo

11 fotos

Vídeo

Mapa

Tour Virtual

Ver todos

Venda > ... > Avenida Caminho do Sol

Para comprar

Apartamento

Compartilhar

Favoritar



Imobiliária Cardinali

☆ -/5

11.337 imóveis

Anunciando desde 29 de março de 2018

Para comprar

Apartamento

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 28.000

Metragem

47 m²

Quartos

2

Banheiros

1

Vagas

1

Aceita animais

Avenida Caminho do Sol, 747 - Parque do Sol, Olímpia - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 2 dias, atualizado há 19 horas.

Envie uma mensagem

KAIQUE ABRAHAO OLIVEIRA SILVA BARB

kaiqueabraao@legalativos.com.br

(11) 95080-9881

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, R\$ 28.000, Avenida Caminho do Sol, 747 - Parque do

☐ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Falar pelo chat

Fale com o anunciante pelo app. Rápido e seguro!

Valores

Venda

R\$ 28.000

Condomínio

R\$ 120/mês

IPTU

Não informado



Valide aqui
este documento

CNM 119727.2.0069945-40

fls. 588

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EW8N6-UPNLD-GJFAW-D865Z>

MATRICULA	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P. CNS/CNJ: 11972-7
69.945	1	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 02/01/2.020.-PROT.187.961 de 12/12/2.019.-

IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, designada cota 01 (um), do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº914, localizado no 11º Pavimento (9º andar), da Torre "C", do CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, corredor, banheiro, quarto, suíte (quarto com banheiro) e laje técnica, com uma área privativa de 63,5900 metros quadrados, área comum de 39,3542 metros quadrados, e área total de 102,9442 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,1279% no terreno.-
Cadastro municipal nº59151702.-

PROPRIETÁRIA: SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

REG. ANT.: Matrícula nº67.848, do Registro Geral, deste Oficial.- (O imóvel objeto desta matrícula, está submetido ao regime da multipropriedade, nos termos da Lei nº13.777, de 20/12/2.018, do artigo 176, parágrafo 10º, da Lei nº6.015, de 31/12/1.973 e do item 229.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, o qual será utilizado conforme especificado na Convenção Condominial registrada sob o nº31.928, no Registro Auxiliar, deste Oficial).-----

Dou fé.- O Oficial Designado,  (Robson Passos Caires).-----

S.D. nº119727311000000006448820A.-----

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNA CRISTINA RODRIGUES DOS SANTOS, liberado nos autos em 28/11/2025 às 16:58. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000637-91.2022.8.26.0444 e código dR1511No.

**LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 177073-F**

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. DADOS DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Nome: Ligia Maria de Freitas Cyrino

CRECI: 177.073-F

2. DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Dr. João Batista do Nascimento.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Solicitação para realização de **avaliação técnica de imóvel** registrado sob matrícula de nº. **69.945** do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia - SP.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, designada cota 01 (um), do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº 914, localizado no 11º Pavimento (9º andar), da Torre “C”, do CONDOMÍNIO “OLÍMPIA PARK RESORT”, que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº 1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, corredor, banheiro, quarto, suíte (quarto com banheiro) e laje técnica, com área privativa de 63,5900 metros quadrados, área comum de 39,3542 metros quadrados, e área total de 102,9442 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,1279% no terreno. Cadastro municipal nº 595151702.

4. METODOLOGIA APLICADA

A avaliação foi realizada conforme a **Norma ABNT NBR 14.653-2** e a **Resolução COFECI nº 1.066/2007**, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que se baseia em **pesquisas de imóveis semelhantes** na mesma região.

4.1 Levantamento de Mercado

O presente parecer foi realizada com base em informações obtidas junto a instituições e profissionais especializados no mercado imobiliário no local.

Utilizamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que define o valor do imóvel por meio da comparação com propriedades de características similares na mesma região.

4.2 Fatores Influenciadores

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 177073-F

Foram considerados diversos aspectos que impactam a precificação do imóvel, incluindo:

Localização e infraestrutura urbana: análise da proximidade com escolas, comércio, transporte público, segurança e vias de acesso.

Características do imóvel: tamanho da área privativa.

Liquidez de mercado: tempo médio necessário para venda de imóveis semelhantes na região.

Tendências econômicas e imobiliárias: flutuações nos preços devido a fatores macroeconômicos, como taxa de juros e oferta e demanda locais.

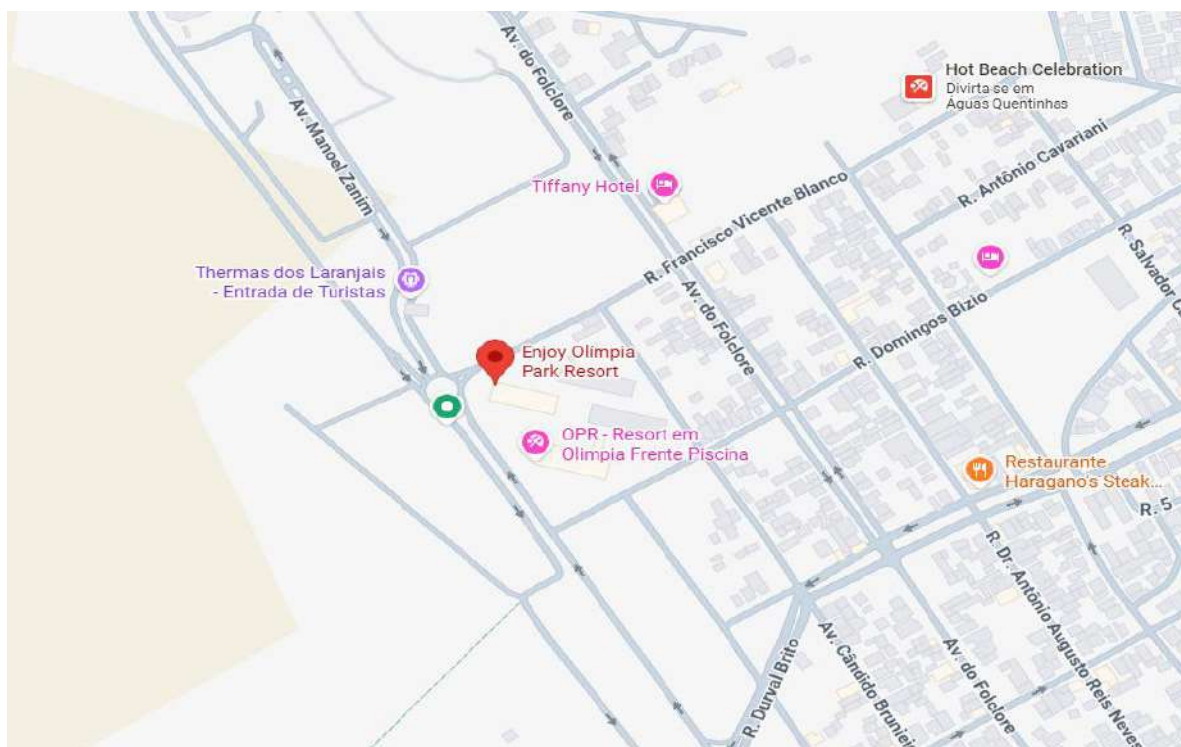
4.3 Análise Comparativa

Foram utilizados imóveis de características similares na mesma região para definir uma faixa de valores compatível com a realidade do mercado. Além dos preços anunciados, foram consideradas transações efetivadas nos últimos seis meses, ponderando diferenças como localização exata, estado de conservação e eventuais diferenciais construtivos.

4.4 AJUSTES E PRECISÃO

Com base nas informações obtidas, aplicamos ajustes nos valores unitários do metro quadrado conforme as diferenças entre os imóveis comparados e o imóvel avaliado. Esses ajustes levam em conta aspectos como conservação, melhorias realizadas e especificidades construtivas.

5. LOCALIZAÇÃO



LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 177073-F

6. PESQUISA DE MERCADO

Comparativos de Imóveis analisados na região:

TIPO DE IMÓVEL	M ²	VALOR DE IMÓVEIS
APARTAMENTO	41	R\$ 40.000,00
APARTAMENTO	52	R\$ 43.000,00
APARTAMENTO	47	R\$ 35.000,00

7. VALOR FINAL ESTIMADO

Valor médio do 842,00 m² R\$ x Área de 69 metros quadrados;

Valor estimado para imóvel de **MATRÍCULA Nº 69.945** do Cartório de Registro de Imóveis de **Olímpia - SP**. Considerando localização, o tipo de imóvel e as pesquisas mercadológica, o valor é arredondado de: **R\$ 58.200,00 (cinquenta e dois mil e duzentos reais).**

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os valores foram ajustados conforme a demanda do mercado e a liquidez dos imóveis semelhantes. O presente laudo foi elaborado de forma **técnica e imparcial**, respeitando as normas vigentes. Os valores determinados **refletem a realidade do mercado na data da avaliação.**

Não foi possível acessar o interior dos imóveis, o que pode impactar na precificação final. Recomenda-se uma inspeção detalhada do interior dos imóveis para refinar ainda mais a avaliação.

Declaro-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 11 de março de 2026



Ligia Maria de Freitas Cyrino
Corretora de Imóveis - CRECI 177073-F



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - Vara Única da Comarca de Pilar do Sul

Praça Padre Luiz Trentine, 330 - Bairro: Centro - CEP: 18185-075 - Fone: (15) 3414-8759 - Email: pilardosul@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1000637-91.2022.8.26.0444/SP

EXEQUENTE: CLAUDIO DIAS DE GOES

ADVOGADO(A): JOAO BATISTA DO NASCIMENTO (OAB SP336970)

EXECUTADO: SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

ADVOGADO(A): DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL (OAB GO029269)

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

1. Trata-se de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL proposta por **CLAUDIO DIAS DE GOES** em face de **SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**.

Anoto que o único bem que permanece penhorado nos autos é imóvel descrito na matrícula nº 69.945 junto ao CRI de Olímpia/SP.

A parte exequente providenciou a juntada aos autos das avaliações do imóvel penhorado (evento 347, DOC2 - evento 347, DOC3 - evento 347, DOC4).

2. Diante da ausência de impugnação às avaliações acostadas aos autos, HOMOLOGO-AS e atribuo ao imóvel descrito na matrícula nº 69.945, do CRI de Olímpia/SP, o valor médio das avaliações, ou seja, R\$ 62.413,00 (sessenta e dois mil e quatrocentos e treze reais).

3. Determino o prosseguimento do feito com a expropriação do bem penhorado, por meio de leilão judicial eletrônico (art. 879, II, do CPC).

3.1 Fixo o valor de avaliação em R\$ 62.413,00, para a data-base 03/2026, o qual deverá ser devidamente corrigido pelo IPCA, que mede a inflação no país, até a data da expedição do edital mencionado no art. 884, I, do CPC.

3.2 O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

3.3 No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

3.4 O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

3.5 Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial a **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA - LEGÍSL** **LEILÕES**, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

3.6 Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

3.7 O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.