



FUTURA
REAL ESTATE



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REQUISITANTE:

Dr. Luis Fernando Barbosa

IMÓVEL:

**Rua Sibipiruna, 246
Jardim Panorama
Pilar do Sul- SP
CEP 18185-000**



IMÓVEL DE ANÁLISE

MATRÍCULA 3.924

IMÓVEL: LOTE Nº 20 DA QUADRA N, com a área total de 1.062,62m², situado na Rua Sibipiruna do Loteamento Jardim Panorama, localizado no Bairro da Ilha, neste Município e Comarca, com as seguintes medidas e confrontações, descritas de quem do lote olha para a rua: “Medindo de frente para a Rua Sibipiruna, 18,00m em reta e 14,14m em curva, com raio de 9,00m; do lado direito mee 31,00m, confrontando com a Rua Imbuia; do lado esquerdo mede 40,00m, confrontando com o lote nº 19; e, nos fundos mede 27,00m, confrontando com o lote nº 21.

CARACTERÍSTICAS

Imóvel residencial

Área terreno: 1.062,62m².

Área edificada: 48.00m²

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PILAR DO SUL SECRETARIA GESTORA JURÍDICA DE CONTROLE DE LEGALIDADE, LICITAÇÕES E TRIBUTOS Rua Tenente Almeida, 205 - Centro CNPJ: 46.634.473/0001-141 Pólo Cadastro Exercício: 2023								Data de Emissão: 10/06/2025 09:00	
DADOS CADASTRAIS									
Cadastro: 000011001	Inscrição: 000011001	Setor: 4	Quadra: N	Lote: 20	Unidade: 1	Seção:	Face:		
Cobrança: CALCULO IPTUITAXAS Período: 00000		Lei:	Alteração: 00/05/2025		Cadastro:		Valor Venal: 12792,70		
Proprietário				Compromissário e/ou Co-responsável					
Nome: JOSE ALFREDO DE CASTRO FREITAS/SUZAMARE PEREIRA CPF/CNPJ: 494.174.001-15 RG/Inscrição: 177730315				Nome: _____ CPF/CNPJ: _____ RG/Inscrição: _____					
Endereço do Imóvel				Endereço de Correspondência					
Logradouro: RUA - SIBIPIRUNA, 249 Bairro: JARDIM PANORAMA Loteamento: JARDIM PANORAMA Complemento: _____ CEP: 18185-000				Logradouro: RUA - LUIZ ESTEVAM DE OLIVEIRA, 252 Bairro: CONJUNTO HABITACIONAL BELA VISTA Cidade: PILAR DO SUL Complemento: _____ CEP: 18185-000 UF: SP					
Sócios/Compromissários									
Nome: SUZAMARE PEREIRA MACHADO CPF/CNPJ: 33253069650									
Características do Terreno									
Área do Terreno: 1.062,62	Valor Venal: 11.001,34	Profundidade: 0,00	Testada: 18,00	Lad. Esquerdo: 0,00	Lad. Direito: 0,00				
Zona: ZONA 07		Fração Ideal: 1,00							
Característica	Debitivo	Característica	Debitivo	Característica	Debitivo				
0001 - CENSO	0004 - RESPOSTA 0	0000 - POSICAO	0005 - G - TERRENO	0016 - MURO	0002 - G - NAO				
7009 - QUAIS E SARIETAS	0001 - SIM	7002 - FATOR DE CORRECAO	0001 - SIM	7003 - FATOR GLEBA	0001 - SIM				
7007 - ILUMINACAO	0002 - NAO	7011 - COLETA DE LIXO							
Características da Edificação									
Área Edificada: 48,00	Valor Venal: 891,36	Data de Construção:							
Tipo Edificação: Residencial		Área Edif. Total: 48,00							
Característica	Debitivo	Característica	Debitivo	Característica	Debitivo				
7000 - TIPO DE CONSTRUCAO	0001 - Residencial	7001 - FATOR DE CORRECAO PRECISAO	0001 - SIM						





MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A finalidade deste parecer é determinar o valor de venda de mercado para o imóvel. Para tanto, foi utilizado o método comparativo direto (ABNT 14653-1, item 8.2.1), que permite a determinação do valor, utilizando como amostra imóveis com características semelhantes. Para tanto, adotamos os seguintes critérios:

- Região;
- Características;

Conforme mencionado acima, para fazer o estudo, utilizamos de critérios objetivos para análise.

Para realização do estudo buscamos imóveis residenciais com anúncios recentes em Pilar do Sul-SP, com características semelhantes ao imóvel, objeto desta análise.

No que se refere à metragem, adotamos imóveis anunciados cuja metragem é de 80,00m² a 135,00m² de área construída.

De acordo com os critérios estabelecidos, as fontes de buscas foram os principais portais de anúncios imobiliários mais vistos do Brasil como o Viva Real e Zapimóveis.



AMOSTRAS

zap Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

Imob Sorocaba

★ 4.6/5 (5 classificações) 1.451 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Soraia

soraiah.ribeiro@gmail.com

Inserir seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações

Fazendas, Sítios e Chácaras à Venda / SP / Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Pilar do Sul

Venda

R\$ 258.900 Condomínio não informado IPTU R\$ 525

135 m² 2 quartos 2 banheiros 2 vagas 1 suíte

Endereço

Rua Araucária, 100 - Jardim Panorama, Pilar do Sul - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

a:https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-pilar-do-sul-sp-135m2-id-2807901193/?source=ranking%2Crp

zap Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

We Home Imóveis Creci 38793 J

★ 3.3/5 (2 classificações) 1.989 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Soraia

soraiah.ribeiro@gmail.com

Inserir seu telefone

Fazendas, Sítios e Chácaras à Venda / SP / Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Pilar do Sul / Zona Rural

Venda

R\$ 180.000 Condomínio não informado IPTU não informado

80 m² 2 quartos 2 banheiros 2 vagas 1 suíte

Endereço

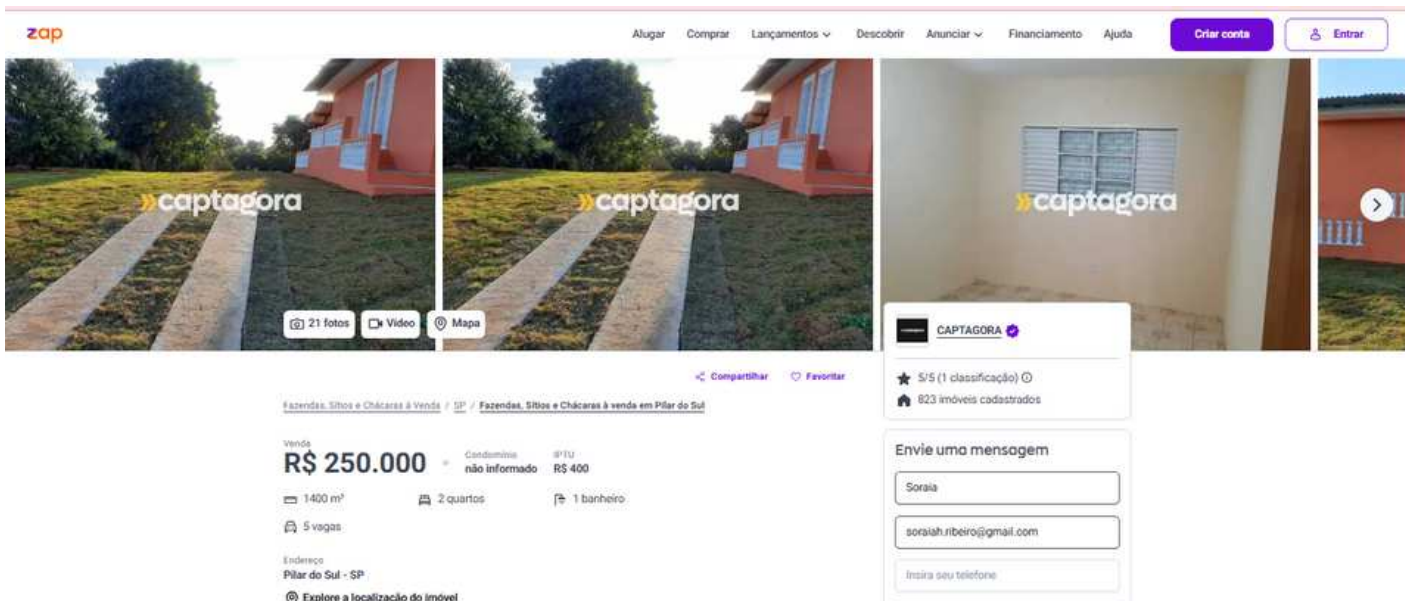
Zona Rural, Pilar do Sul - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-zona-rural-pilar-do-sul-sp-80m2-id-2808395616/?source=ranking%2Crp



AMOSTRAS



ahttps://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-pilar-do-sul-sp-1400m2-id-2810679422/?source=ranking%2Crp





CONCLUSÃO

VALOR DO ANÚNCIO	M²	VALOR M²	ENDEREÇO
258.900,00	135	1.917,78	Rua Araucaria, 100 - Jd Panorama - Pilar do Sul
180.000,00	80	2.250,00	Zona Rural, Pilar do Sul - SP
250.000,00	80	3.125,00	Pilar do Sul - SP
229.000,00	48	2.380,58	Pilar do Sul - SP

VALOR DA MÉDIA ABSOLUTA DAS AMOSTRAS	MÉDIA DO TAMANHO DAS ÁREAS ANUNCIADAS	VALOR MÉDIO DO M²	VALOR do M² multiplicado pelo tamanho da unidade (48m²)
R\$ 229.475,00	85,75	R\$ 2.676,09	R\$ 128.452,48

O presente laudo foi elaborado pela Imobiliária FUTURA REAL ESTATE LTDA, CRECI nº 45080-J, através de seu responsável técnico, Ronivaldo de Souza Silva, CRECI nº 183684-F.

O método utilizado foi o Método Comparativo Direto em consonância com a norma da ABNT 14653-1, em seu item 8.2.1, cuja redação diz que o método comparativo direto de dados de mercado, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Foram analisadas 04 (três) amostras de imóveis edificadas na região de Pilar do Sul-SP, cuja metragem varia de 80,00m² a 135,00m² de área construída.

O valor obtido da média absoluta é de R\$ 229.475,00. Utilizamos este critério de análise, por serem amostras atuais parecidas em características e tamanho e na mesma região.

Portanto, atribuo o valor de **R\$ 229.475,00** como valor de mercado para o imóvel analisado.



AGENTE ESPECIALISTA



Corretor especialista em vendas de imóveis residenciais. Corretor Técnico responsável na IMOBILIÁRIA FUTURA REAL ESTATE LTDA.

São Paulo, 17 de Junho de 2025

RONIVALDO S SILVA
CRECI 183684-F



11 97648-8316



OPINIÃO TÉCNICA SOBRE PREÇO DE VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido do Doutor **Luis Fernando Barbosa** avalio o presente imóvel:

Imóvel: 3.924 - CRI DE PILAR DO SUL-SP

Localização: Rua Sibipiruna, 246 Jardim Panorama Pilar do Sul-SP CEP 18185-000.

Descrição do bem: LOTE N° 20 DA QUADRA N, com a área total de 1.062,62m², situado na Rua Sibipiruna do Loteamento Jardim Panorama, localizado no Bairro da Ilha, neste Município e Comarca, com as seguintes medidas:
Área terreno: 1.062,62m². Área edificada: 48,00m².

Valor de Mercado: O imóvel aqui avaliado tem como valor de mercado a estimativa de **R\$ 220.000,00 (Duzentos e Vinte Mil Reais)**.

Os dados obtidos para a avaliação têm como base terrenos semelhantes na localidade. E, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, JULIO CESAR MILANI DAMASO, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI-SP sob n°139105-F, assino e certifico este parecer que foi elaborado de acordo com o artigo 3° da Lei n° 6.530/78, tendo validade de aproximadamente 6 meses.

São Paulo, 17 de Junho de 2025


CORRETOR JULIO CESAR MILANI DAMASO - CRECI 139105-F

ESTUDO OPINATIVO

PROCESSO: 0015246-54.2023.8.26.0576

SOLICITANTE: DR. LUIS FERNANDO BARBOSA

IMÓVEL: De acordo com a matrícula 3.924 o imóvel possui 48,00m² de área construída. Lote nº 20

DA QUADRA N, com a área total de 1.062,62m², situado na Rua Sibipiruna, 246 do Loteamento Jardim Panorama, localizado no Bairro da Ilha, neste Município e Comarca, com as seguintes medidas:

Área terreno: 1.062,62m². Área edificada: 48,00m².

Em atenção à solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, o qual se fundamenta no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 e tem como base a experiência de mercado do corretor subscritor.

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

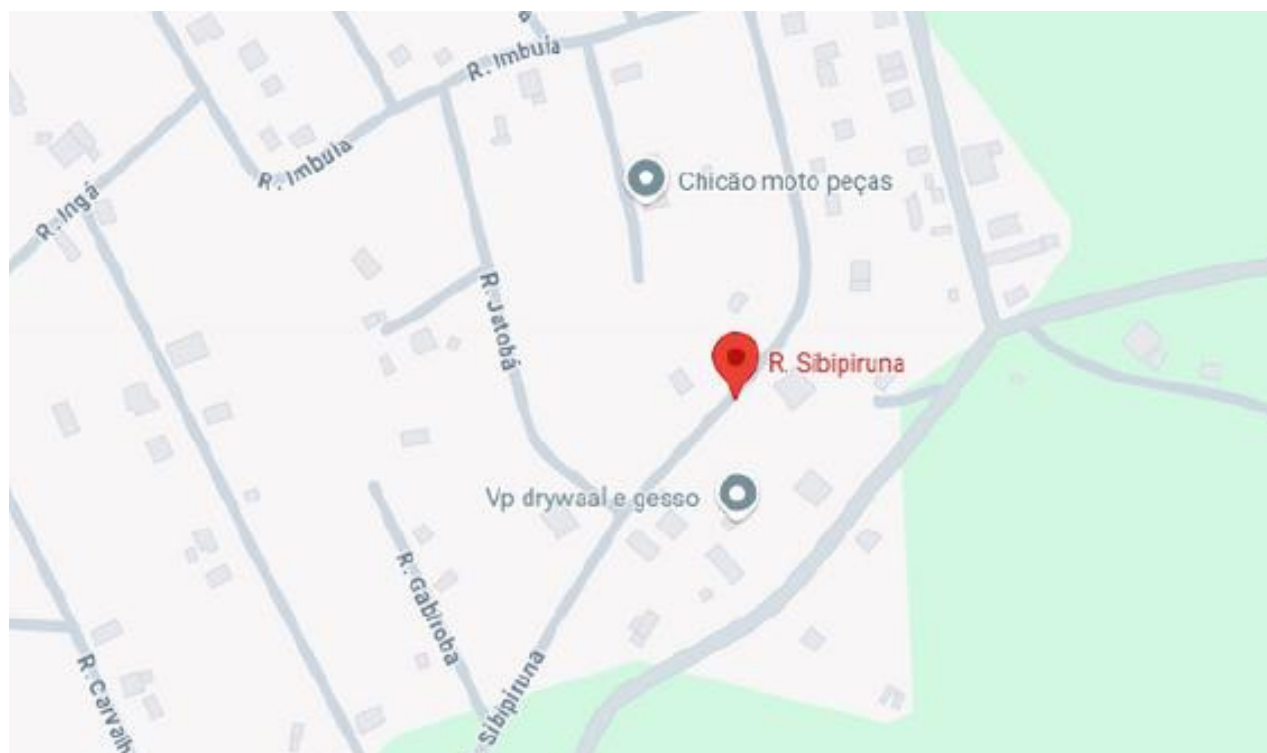
VALOR DO IMÓVEL

R\$ 210.000,00 (Duzentos e Dez Mil Reais)



RODRIGO SOUZA

Creci 207832



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PILAR DO SUL****FORO DE PILAR DO SUL****VARA ÚNICA****Praça Padre Luiz Trentini, 330, Centro - CEP 18185-000, Fone: (15) 34148759, Pilar do Sul-SP - E-mail: pilardosul@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0000218-20.2024.8.26.0444**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Exequente: **Suzamare Pereira Machado**
Executado: **Jose Alfredo de Castro Freitas**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Éverton Willian Pona**

Vistos.

1. Trata-se de incidente de cumprimento de sentença que **SUZAMARE PEREIRA MACHADO** move em desfavor de **JOSE ALFREDO DE CASTRO FREITAS**, para execução do julgado proferido nos autos nº. 1001112-13.2023.8.26.0444.

Intimado para pagamento do débito ou apresentação de impugnação, o executado manteve-se inerte (fls. 24).

SUZAMARE, então, pediu a penhora do imóvel representado por um lote nº 20, quadra N, Jardim Panorama, descrito na matrícula nº 3.924 junto ao CRI de Pilar do Sul, o qual consta como proprietária registral a pessoa jurídica **ÉDEN EMPREENDIMENTOS LTDA** (fls. 36-38).

A referida empresa não foi localizada para intimação, razão pela qual deferiu-se a expedição de edital para tal finalidade (fls. 112). Não houve manifestação, assim nomeou-se curador especial (fls. 128), o qual apresentou impugnação à penhora às fls. 132-133.

Deferiu-se a penhora dos direitos possessórios do executado acerca do imóvel (fls. 141-142).

Avaliação do imóvel apresentadas às fls. 175-189.

2. Diante da ausência de manifestação do executado (fls. 197), **HOMOLOGO** a avaliação e atribuo ao imóvel matriculado sob nº 3.924 junto ao CRI de Pilar do Sul, o valor médio das avaliações, ou seja, R\$ 219.825,00.

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