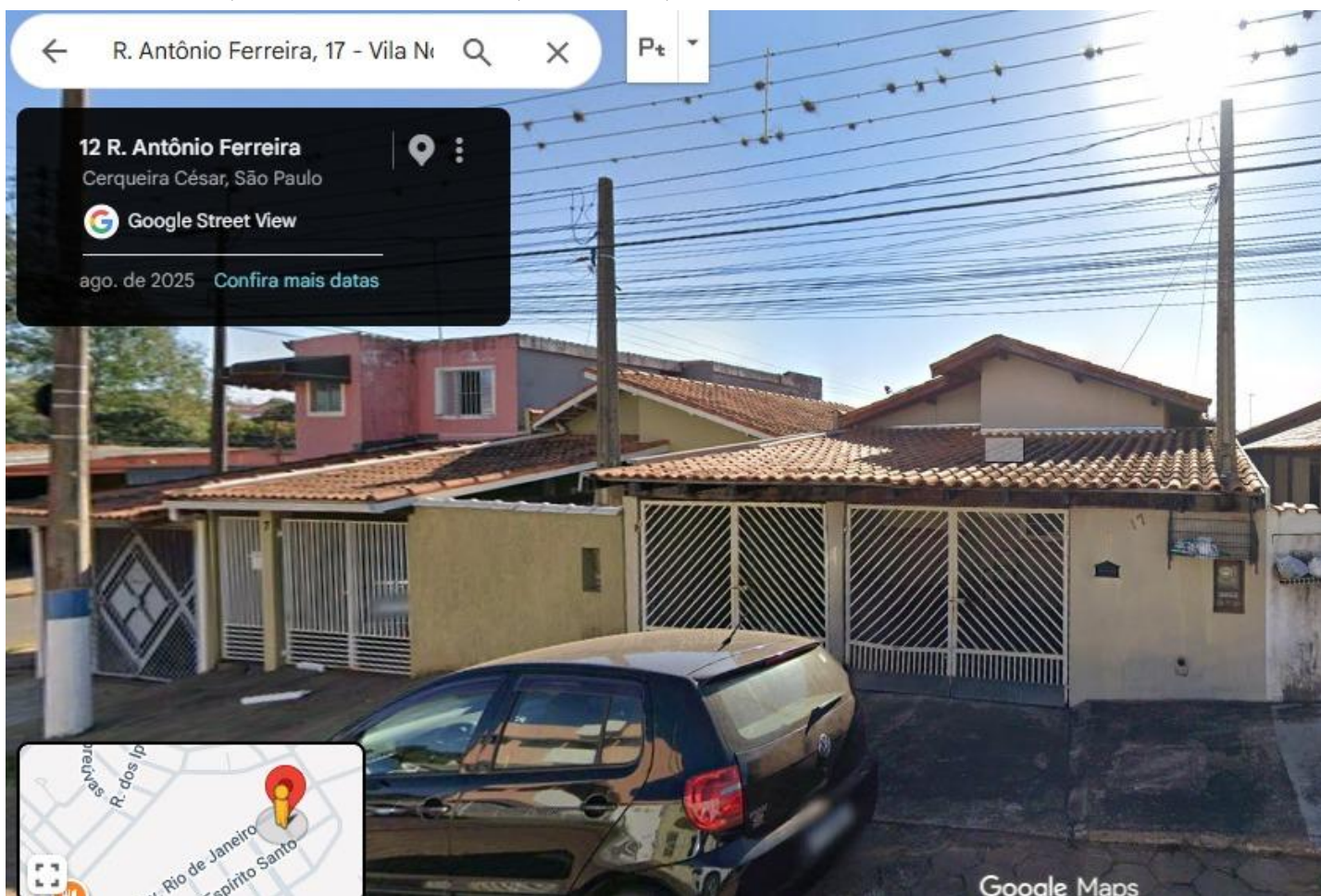


AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PESQUISA DE MERCADO LOTEAMENTO JARDIM SÃO LUCAS

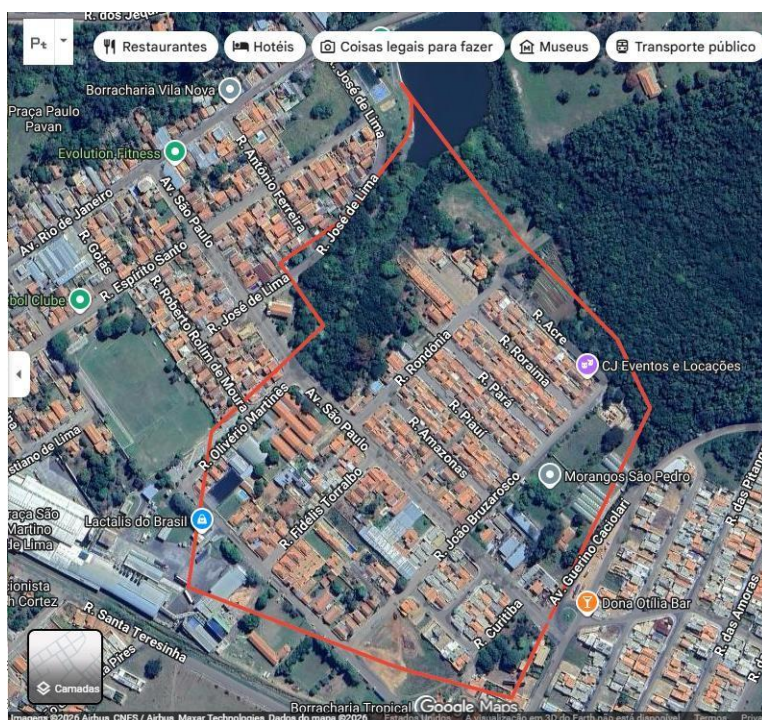
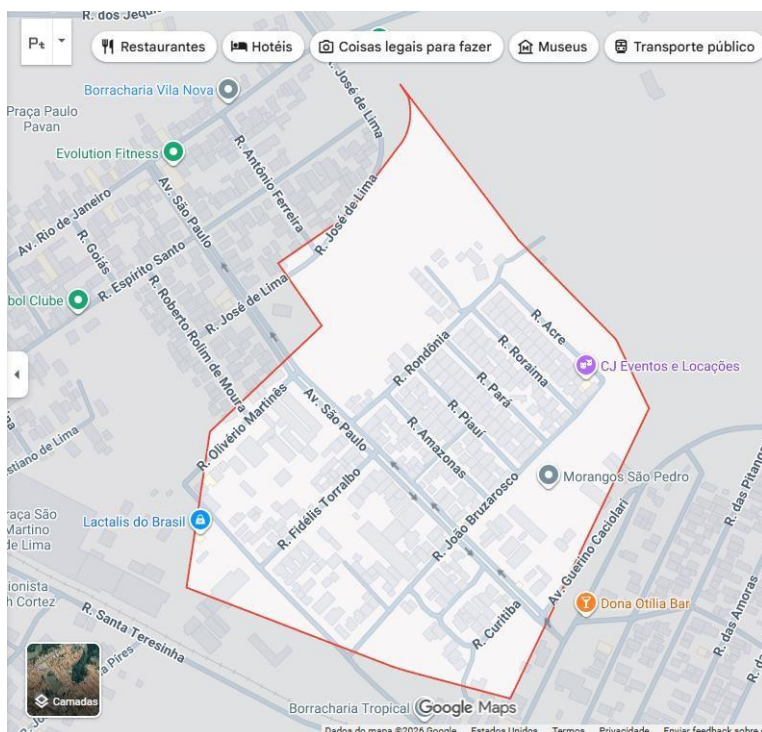
- Processo número 1000428-76.2022.8.26.0136
- Matrículas número: 14.499 e Inscr. Municipal 35-01-00B-002
- Rua Antonio Ferreira, 17, Jardim São Lucas, Cerqueira César - SP
- OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA, E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - E.S.P

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Um lote de terreno denominado lote B, situado no loteamento denominado Jardim São Lucas, nesta cidade e Comarca de Cerqueira César, Estado de São Paulo, com a área de 125,00 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: Mede 7,32 metros de frente para a Rua Antonio Ferreira; do lado esquerdo, partindo da rua, mede 12,30 metros, daí deflete à esquerda e mede 1,17 metros, daí deflete à direita e mede 5,70 metros, confrontando com o Lote-A; do lado direito mede 18,00 metros, confrontando com o Lote C; nos fundos mede 6,15 metros, confrontando com o Lote-D.



LOCALIZAÇÃO <https://shre.in/Aa59>



Matrícula:

Operador Nacional do Sistema de Registro

CNM: 121095.2.0014499-18

fls. 144

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Matrícula 14.499

Ficha 01

25 Janeiro 2011

C. César, de de

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CNIL DE PESSOA JURÍDICA, E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - E.S.P.

Imóvel: Um lote de terreno denominado **lote B**, situado no loteamento denominado Jardim São Lucas, nesta cidade e Comarca de Cerqueira César, Estado de São Paulo, com a área de 125,00 metros quadrados, com as seguintes dividas e confrontações: Mede 7,32 metros de frente para a Rua Antonio Ferreira; do lado esquerdo, partindo da rua, mede 12,30 metros, daí deflete a esquerda e mede 1,17 metros, daí deflete a direita e mede 5,70 metros, confrontando com o Lote-A; do lado direito mede 18,00 metros, confrontando com o Lote C; nos fundos mede 6,15 metros, confrontando com o Lote-D.

Contribuinte: - 35.01.0B-02.

Proprietário: CICERO ANTONIO DA SILVA, brasileiro, divorciado, aposentado, portador do RG nº 3.901.059-4-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 292.679.208-49 e ALICE GREGORIO DE JESUS, viúva, costureira, portadora da cédula de identidade RG nº 17.732.973-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 835.218.368-00, residentes e domiciliados no Sitio Coutinho, bairro Três Ranchos, neste município e Comarca de Cerqueira César, Estado de São Paulo.

Registro Anterior: R.1-14.497 de 25 de Janeiro de 2011, neste Registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Eu,

Rosaldo Del Pesqueira Guerreiro

Oficial Substituto



MUNICÍPIO DE CERQUEIRA CESAR

CNPJ: 46634184000142

PREFEITURA MUNICIPAL DE CERQUEIRA CESAR - Telefone: (14) 3714-7200

RUA OLÍMPIO PAVAN, 290 - CENTRO

Certidão de Valor Venal do Imobiliário



Certidão de Valor Venal N° 1340/2026

EXERCÍCIO 2026

Contribuinte LINDALVA ALEXANDRINA DOS SANTOS CRUZ		CPF/CNPJ 055.972.018-16		RG/Inscr. Estadual 17199719-0		Cadastro 000008107		Inscr. Municipal 35-01-00B-002	
Endereço RUA ANTONIO FERREIRA, nº 17 - JARDIM SAO LUCAS				CEP 18767026					
Dados Complementares									
Distrito 0 -		Setor 35	Quadra 01	Lote 0B	Unidade 02	Loteamento 0 -			
Área Territorial 125,00		Área Edificada 77,73		Testada Principal 7,32		V. Venal Total 16.619,78			Exercício 2026
Sócio(s) / Co-proprietário(s)									
Nome		CPF/CNPJ		Endereço do(s) Sócio(s) / Co-proprietário(s)				Cidade	
LINDALVA ALEXANDRINA DOS SANTOS CRUZ		055.972.018-16		RUA ANTONIO FERREIRA, 17 -				CERQUEIRA CESAR-SP	

Considerações:

Em vista da penhora do imóvel nos autos do processo nº 1000428-76.2022.8.26.0136 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. As informações aqui apresentadas, têm como base documentos apresentados no processo onde o imóvel se situa.

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.

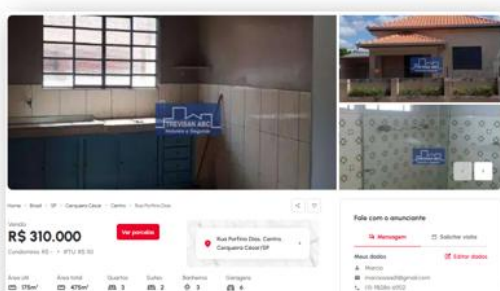
O desenvolvimento deste trabalho teve como observação a pesquisa de elementos comparativos, considerando imóveis similares ao que será praxeado.

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.

Links:

- <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-cerqueira-cesar-centro-475m2-RS310000/id-28989601/>
- <https://www.buskaza.com.br/imoveis/casa-2-quartos-1-banheiros-1-vagas-130-m2-434d0280-4c54-4f51-90b3-d4313364397b>
- <https://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/3980557/casa-venda-cerqueira-cesar-sp-nova-cerqueira>
- <https://www.maisimoveisteresopolis.com.br/detalhes/casa/venda/cerqueira-cesar/sp/bairro-jardim-sao-lucas-ii/suites-1/banheiros-1/vagas-1/2285319/2>

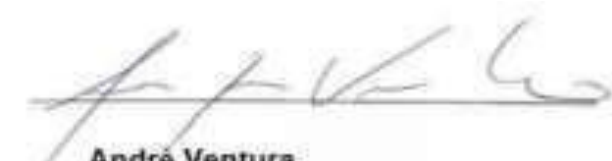
AMOSTRA - PESQUISA DE MERCADO



	valor	m ²	Vm ²
	R\$ 310.000	175	R\$ 1.771,43
Jardim Primavera, Cerqueira César - SP	R\$ 300.000	130	R\$ 2.307,69
Cerqueira César - Estado: SP	R\$ 195.000	75	R\$ 2.600,00
Cerqueira César / SP, Jardim São Lucas II	R\$ 400.000	150	R\$ 2.666,67
Valor médio do m ² 77,73			R\$ 2.336,45

Conclui-se então a Avaliação do imóvel e baseando-se no valor de mercado do imóvel de 77,73m², tem em média o valor de R\$ 181.612,25 (Cento e oitenta e um mil, seiscentos e doze reais e vinte e cinco centavos)

São Paulo, 13 de março de 2026.


André Ventura
Creci 177.801

CORRETOR IMOBILIÁRIO
LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

Avaliação Mercadológica

PESQUISA DE MERCADO

15/05/2026

RUA SÃO ROQUE, Nº 46 - SALA 01 - CENTRO - BOITUVA/SP - CEP:18550-075

CONTATO: (15) 98157-9292

GUSTAVO@GUSTAVOJUREMA.COM / WWW.GUSTAVOJUREMA.COM

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

“LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM SÃO LUCAS”

MATRÍCULA: 14.499

RUA JOAQUIM TÁVORA, 1005 - VILA MARIANA, SÃO PAULO - SP, 04015-002

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA, E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA
COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - E.S.P.**



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

"LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM SÃO LUCAS"

DESCRIÇÃO

Imóvel:-Um lote de terreno denominado lote B, situado no loteamento denominado Jardim São Lucas, nesta cidade e Comarca de Cerqueira César, Estado de São Paulo, com a área de 125,00metros quadrados, com as seguintes dividas e confrontações: Mede 7,32 metros de frente para a Rua Antonio Ferreira; do lado esquerdo, partindo da rua, mede 12,30 metros, daí deflete a esquerda e mede 1,17 metros, daí deflete a direita e mede 5,70 metros, confrontando com o Lote-A; do lado direito mede 18,00 metros, confrontando com o Lote C; nos fundos mede 6,15 metros, confrontando com o Lote-D.

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL		CNM: 121095.2.0014499-18	
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA, E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - E.S.P.			
Matricula	Ficha	25	Janeiro 2011
14.499	01	C. César,	de
Imóvel:-Um lote de terreno denominado lote B, situado no loteamento denominado Jardim São Lucas, nesta cidade e Comarca de Cerqueira César, Estado de São Paulo, com a área de 125,00metros quadrados, com as seguintes dividas e confrontações: Mede 7,32 metros de frente para a Rua Antonio Ferreira; do lado esquerdo, partindo da rua, mede 12,30 metros, daí deflete a esquerda e mede 1,17 metros, daí deflete a direita e mede 5,70 metros, confrontando com o Lote-A; do lado direito mede 18,00 metros, confrontando com o Lote C; nos fundos mede 6,15 metros, confrontando com o Lote-D.			
Contribuinte:- 35.01.0B-02.			

CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437



MUNICÍPIO DE CERQUEIRA CESAR
CNPJ: 46634184000142
PREFEITURA MUNICIPAL DE CERQUEIRA CESAR - Telefone: (14) 3714-7200
RUA OLÍMPIO PAVAN, 290 - CENTRO
Certidão de Valor Venal do Imobiliário



Certidão de Valor Venal N° 1340/2026
EXERCÍCIO 2026

Contribuinte LINDALVA ALEXANDRINA DOS SANTOS CRUZ		CPF/CNPJ 055.972.018-16	RG/Inscr. Estadual 17199719-0	Cadastro 000008107	Inscr. Municipal 35-01-008-002
Endereço RUA ANTONIO FERREIRA, n° 17 - JARDIM SAO LUCAS			CEP 18767026		

Dados Complementares

Distrito 0 -	Setor 35	Quadra 01	Lote 0B	Unidade 02	Loteamento 0 -
Área Territorial 125,00	Área Edificada 77,73	Testada Principal 7,32		V. Venal Total 16.619,78	Exercício 2026

Sócio(s) / Co-proprietário(s)

Nome LINDALVA ALEXANDRINA DOS SANTOS CRUZ	CPF/CNPJ 055.972.018-16	Endereço do(s) Sócio(s) / Co-proprietário(s) RUA ANTONIO FERREIRA, 17 -	Cidade CERQUEIRA CESAR-SP
--	----------------------------	--	------------------------------

Informações adicionais:

Certifico que a unidade imobiliária acima identificada, acha-se inscrita, nesta Prefeitura, para efeitos tributários de competência do Município, de acordo com valor venal acima mencionado.

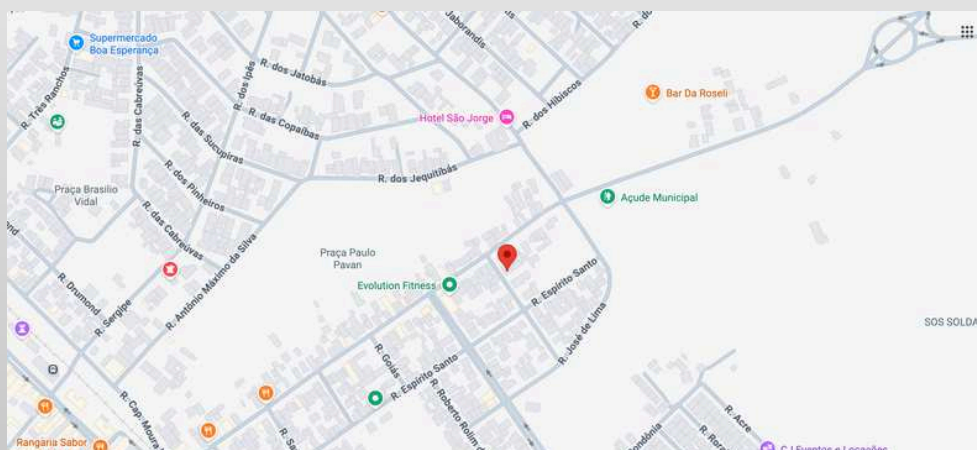
CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

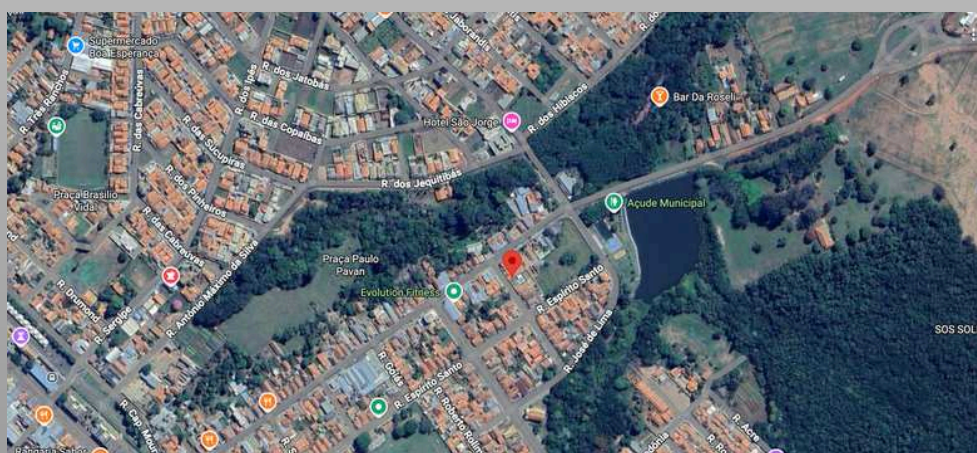
MAPA DE REGIÃO

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

MAPA RELEVO



MAPA SATÉLITE



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

INFRAESTRUTURA LOCAL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

- EVOLUTION FITNESS



- AÇUDE MUNICIPAL



- C.C. FUTEBOL CLUBE



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

AVALIAÇÃO UTILIZADA COMERCIAL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

Para realizar uma análise criteriosa e detalhada, considerando a penhora do imóvel nos autos do processo, foi realizada uma avaliação mercadológica. Essa avaliação identificou imóveis similares na mesma região, com o objetivo de identificar o potencial de venda do bem que será leilado.

Todas as informações apresentadas foram baseadas na propriedade localizada na R. Antônio Ferreira, nº 17 - Vila Nova - Cerqueira César - SP, 18767-026

A avaliação considerou diversos critérios essenciais, como a localização, priorizando a proximidade de serviços, transporte público, escolas, padarias, farmácias e outros estabelecimentos essenciais. Além disso, levou-se em conta o tamanho do imóvel, incluindo a área construída e o terreno, fator fundamental na análise. Foi considerada também a idade do empreendimento, a infraestrutura local, avaliando a qualidade dos serviços públicos, redes de água e energia, bem como as perspectivas de valorização futura da região, oferecendo uma visão abrangente sobre o potencial de valorização imobiliária no local.

CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

AMOSTRA DE MERCADO COMERCIAL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

1. [HTTPS://WWW.ADILSONIMOVEISAVARE.COM.BR/IMOVEL/2227421/CASA-VENDA-CERQUEIRA-CESAR-SP-NOVO-HORIZONTE](https://www.adilsonimoveisavare.com.br/IMOVEL/2227421/CASA-VENDA-CERQUEIRA-CESAR-SP-NOVO-HORIZONTE)



Código: 4062

Casa para Venda
Cerqueira César / SP - Novo Horizonte
R\$ 230.000,00

> 01 Suite > 01 Dormitório > Sala > Cozinha > Banheiro Área de terreno: 170 m...

Área Construída: 90,00 m²
Área Terreno: 170,00 m²

2. [HTTPS://WWW.ADILSONIMOVEISAVARE.COM.BR/IMOVEL/3435300/CASA-VENDA-CERQUEIRA-CESAR-SP-NOVO-HORIZONTE](https://www.adilsonimoveisavare.com.br/IMOVEL/3435300/CASA-VENDA-CERQUEIRA-CESAR-SP-NOVO-HORIZONTE)



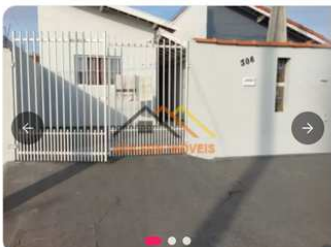
Código: 6197

Casa para Venda
Cerqueira César / SP - Novo Horizonte
R\$ 100.000,00

Casa para Venda no bairro Novo Horizonte, localizado na cidade de Cerqueira César / SP. Com 1 dormitório, possui 1 banheiro, 1 sala, 1 cozinha, lavanderia. Área Construída com 70,00 m², Área do Terreno co...

Área Construída: 70,00 m²
Área Terreno: 160,00 m²

3. [HTTPS://WWW.BUSKAZA.COM.BR/IMOVEIS/CASA-2-QUARTOS-1-BANHEIROS-1-VAGAS-130-M2-434D0280-4C54-4F51-90B3-D4313364397B](https://www.buskaza.com.br/IMOVEIS/CASA-2-QUARTOS-1-BANHEIROS-1-VAGAS-130-M2-434D0280-4C54-4F51-90B3-D4313364397B)



R\$ 300.000

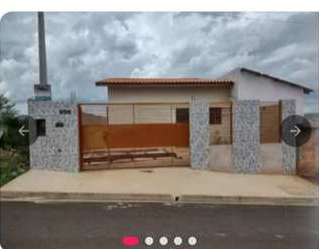
Casa, 2 quartos, 130 m²
Cerqueira César - SP

A casa cinza tem: 1 Suite 1 Quarto 1 sala e cozinha. Lavanderia coberta Garagem A casa clara 1 Quarto 1 Sala e cozinha...

130 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Ver Detalhes

4. [HTTPS://WWW.BUSKAZA.COM.BR/IMOVEIS/CASA-2-QUARTOS-2-BANHEIROS-2-VAGAS-68-M2-CA948AD2-C3F1-45E9-97A3-63B811F42EDC](https://www.buskaza.com.br/IMOVEIS/CASA-2-QUARTOS-2-BANHEIROS-2-VAGAS-68-M2-CA948AD2-C3F1-45E9-97A3-63B811F42EDC)



R\$ 250.000

Casa, 2 quartos, 68 m²
Cerqueira César - SP

CASA A VENDA EM CERQUEIRA CÉSAR.. - Dois quarto (sendo um suite) - Sala - Cozinha - Banheiro - Lavanderia - Garagem Agend...

68 m² 2 quartos 2 banheiros 2 vagas

Ver Detalhes

CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

AVALIAÇÃO DE MERCADO - RESIDENCIAL

fls. 302

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

MÉDIA DE VALOR POR METRO QUADRADO

ENDEREÇO:

**R. ANTÔNIO FERREIRA, Nº 17 - VILA NOVA - CERQUEIRA CÉSAR - SP,
18767-026.**

ENDEREÇO DO TERRENO	METRAGEM	VALOR	VALOR DO M2
Bairro: Novo Horizonte - Cidade: Cerqueira César - Estado: SP	90	R\$ 230.000,00	R\$ 2.556
Bairro: Novo Horizonte - Cidade: Cerqueira César - Estado: SP	70	R\$ 100.000,00	R\$ 1.429
Jardim Primavera, Cerqueira César - SP	130	R\$ 300.000,00	R\$ 2.308
Centro, Cerqueira César - SP	68	R\$ 250.000,00	R\$ 3.676
		MEDIA TOTAL DO M2	R\$ 2.492

METRAGEM IMÓVEL: 77,73 M2

X

MÉDIA DE VALOR DO METRO QUADRADO: R\$2.492

Buscando, de forma efetiva, a conclusão da avaliação mercadológica do imóvel, o qual não teve vistoria interna realizada, a avaliação foi baseada em anúncios com características próximas e integrando todos os atributos da região. Considero as variações do mercado e, aplicando critérios consistentes, apresento a conclusão no mês de maio, que o valor de mercado do imóvel é de:

R\$ 193.703,16

**(CENTO E NOVENTA E TRÊS MIL E SETECENTOS E TRÊS REAIS E
DEZESSEIS CENTAVOS)**


LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA
CORRETOR IMOBILIÁRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIELA ROSSETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2026 às 13:25, sob o número WCQR26700093929. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000428-76.2022.8.26.0136 e código xZ2P1gva.