

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 35.930

PROCESSO: 0010157-35.1994.8.26.0554

SOLICITANTE: Inaldo Bezerra Silva Junior (OAB 132994/SP)

DATA: 18 de junho de 2026

bayit

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 35.930 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 1.680 m² de área total.

Descrição do Bem: Um terreno constituído pelo lote 08 do setor “D” com 1.680 m² de área total. Situado à Rua Cel. José de Oliveira, s/n Clube dos Oficiais, Suzano - SP.

3 – Características ao redor

O entorno da Rua Coronel José de Oliveira no Clube dos Oficiais consolida-se como um vetor de habitação que atende às demandas contemporâneas de sustentabilidade, segurança e privacidade. A convergência entre o cenário natural preservado e a proximidade com a infraestrutura de serviços de Suzano confere à localidade um elevado valor agregado, ideal tanto para o desenvolvimento residencial de médio/alto padrão quanto para o descanso e turismo rural.

4 – Localização aproximada



(Google Maps)

5 – Documentos do bem

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO	
35.930	01	Suzano, 17 de Fevereiro de 1987	
IMÓVEL: UM TERRENO constituído pelo LOTE Nº 08, do SETOR "D", do loteamento denominado ESTÂNCIA RECREATIVA DO CLUBE DOS OFICIAIS DA POLÍCIA MILITAR, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP., no Bairro das Palmeiras, assim descrito e caracterizado: Faz frente para a Rua Cel. José Maurício de Oliveira, para a qual mede 22,86 metros; pelo lado direito de quem da referida rua o olha mede 75,50 metros da frente aos fundos e confronta com a Viela 16; pelo lado esquerdo mede 75,00 metros e confronta com o lote 09 e parte do lote 13; e nos fundos tem a largura de 22,39 metros e confronta com o lote 14, encerrando a área total de 1.680,85 metros quadrados. CONTRIBUINTE: 98.10,08 PROPRIETÁRIOS: MARIA DIVA FERRAZ CESAR BENI, e seu marido MARIO BENI, brasileiro, economista, portador da Cedula de Identidade RG.163.525-SP., e de CIC.005.339.558/15, residente e domiciliado a Alameda Ministro Rocha Azevedo, 976, aptº. 51, - São Paulo-SP. REGISTRO ANTERIOR: R.4/19.484, deste Cartório. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: <i>B. Alves</i> BERNARDINA ALVES DOS SANTOS SES R.1/ em 17 de Fevereiro de 1.987. Por escritura lavrada aos 18 de Dezembro de 1.986, no 1º Cartório de Notas da Comarca de Suzano, Livro 348 - Fls. 73/75., o Espólio de MARIA DIVA FERRAZ CESAR BENI, representado por seu inventariante MARIO BENI, nos termos do Alvara Judicial mencionado no título, TRANSMITIU POR VENDA feita a JEFERSON NEPOMUCENO DA SILVA, brasileiro, comerciante, portador da Cedula de Identidade RG.9.716.869-SSP/SP., CIC.000.834.688-70, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com DELCI APARECIDA TOLEDO MISSIAGIA NEPOMUCENO DA SILVA, brasileira, psicóloga, RG.9.385.378-SSP/SP CIC.007.173.458/90, residente e domiciliado a rua Conde Sarzedas, nº 70, Santo Andre-SP., o IMÓVEL objeto da presente pelo valor de Cz\$.10,00 (V.V.Cz\$.2.254,00). A ESCRIVENTE AUTORIZADA: <i>B. Alves</i> BERNARDINA ALVES DOS SANTOS SES			

(Matricula)

bayit

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-clube-dos-oficiais-bairros-suzano-1215m2-venda-R\$300000-id-2776141356/?source=ranking%2Crp	R\$246,90
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-clube-dos-oficiais-bairros-suzano-1200m2-venda-R\$185000-id-2874622735/?source=ranking%2Crp	R\$154,17
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-clube-dos-oficiais-bairros-suzano-1500m2-venda-R\$200000-id-2788934626/?source=ranking%2Crp	R\$133,30

ANÁLISE IMOBILIÁRIA
Média do Valor de m ² do mercado: R\$177,10
Valor do imóvel = R\$290.000,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R\$290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).**

18 de junho de 2026.


Gabriella Cecilia Hidalgo D'Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que trata-se de um bem imóvel classificado como lote de número 08, integrante do Setor 'D' do parcelamento do solo local. A propriedade compreende uma área superficial total de 1.680 metros quadrados e está geograficamente localizada na Rua Coronel José de Oliveira, sem número, na subdivisão denominada Clube dos Oficiais, no município de Suzano, estado de São Paulo . Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$295.000,00.**

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$175,59 o m2.
2. Imóvel sob nº 35.930 de matrícula devidamente cadastrado junto ao CRI/Suzano-SP.

18 de junho de 2026


Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que O imóvel em análise é constituído pelo lote de designação número 08, situado especificamente no Setor 'D'. O loteamento localiza-se na Rua Coronel José de Oliveira, s/n, no bairro Clube dos Oficiais, em Suzano - SP. A extensão territorial total do imóvel mensura 1.680 m².

Devidamente cadastrado sob nº 35.930 - junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP - **Está avaliado para venda em R\$300.000,00 (Trezentos Mil Reais).**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$178,57/m².

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.


Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F