



Antonio Marco Pizzi
Corretor de Imóveis

CRECI: 61.820
Rua Bom Jesus, 547 - Centro - Ibitinga/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Prezado Senhor (a)

De acordo com a solicitação de Marza Zapata e Outros apresento a conclusão de Antônio Marco Pizzi corretor de imóveis com registro no CRECI 61-820-F situado a Av Sete de Setembro nº 735 sala 29 Centro na Cidade de Ibitinga Estado de São Paulo, Declara a emissão de **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** sobre valor aproximado de **MERCADO** relativo ao imóvel com as seguintes características: descrito abaixo.

Características do Imóvel: Um imóvel, localizado a rua Treze de Maio nº 960, centro na cidade de Ibitinga Estado de São Paulo, com um terreno medindo 739.552 metros quadrados com uma área construída de 464.392 metros quadrados, cadastrado na prefeitura municipal desta cidade, sob 0002.0033.0001.03.
Matricula 27.607.

Para que a realização do presente trabalho se utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e

utilizado para a avaliação de imóveis.

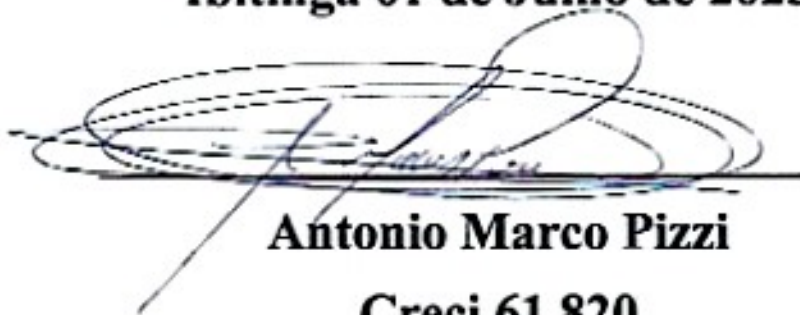
Neste método a determinação do valor do imóvel aproximado avaliando resulta da comparação deste com outros da natureza intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisado no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

Tomando por base a comparação de valores de mercado de imóveis desta região.

R\$ 1.850.000,00 (um milhão e oitocentos e cinquenta mil reais) aproximadamente.

Este parecer esta em conformidade com o disposto do art.3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de corretor de imóveis , e com as resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) N.s 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. DE 26/06/2006), E 1.066, de 22 de Novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamenta a sua forma de elaboração.

Ibitinga 01 de Julho de 2025



Antonio Marco Pizzi
Creci 61.820



Antonio Marco Pizzi
Corretor de Imóveis
CRECI: 61.820
Rua Dom Jesus, 547 - Centro - Itatinga/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Prezado Senhor (a)

De acordo com a solicitação de Marza Zapata e Outros apresento a conclusão de Antônio Marco Pizzi corretor de imóveis com registro no CRECI 61-820-F situado a Av Sete de Setembro nº 735 sala 29 Centro na Cidade de Itatinga Estado de São Paulo, Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA sobre valor aproximado de MERCADO relativo ao imóvel com as seguintes características: descrito abaixo.

Características do Imóvel: Um terreno situado a rua Gama Cerqueira com uma área 160 metros quadrados, esta cadastrado com lote 03 quadra 11, na prefeitura Municipal da Estancia turística de Itatinga sob número 0003.0235.0016-18. Matrícula 15.448.

Para que a realização do presente trabalho se utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

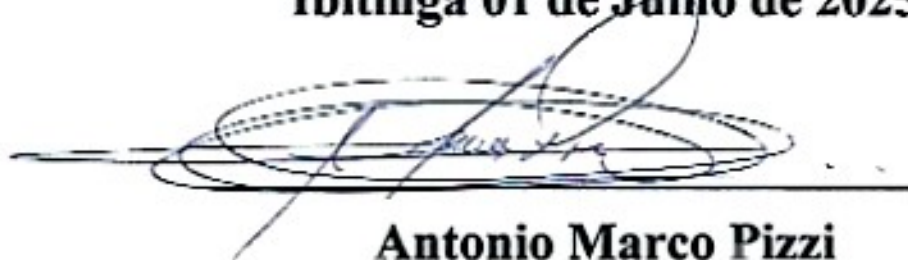
Neste método a determinação do valor do imóvel aproximado avaliando resulta da comparação deste com outros da natureza intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisado no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

Tomando por base a comparação de valores de mercado de imóveis desta região.

**R\$ 120.000,00 (Cento e Vinte Mil Reais)
aproximadamente.**

Este parecer esta em conformidade com o disposto do art.3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de corretor de imóveis , e com as resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) N.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. DE 26/06/2006), E 1.066, de 22 de Novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamenta a sua forma de elaboração.

Ibitinga 01 de Julho de 2025



Antonio Marco Pizzi

Creci 61.820



Antonio Marco Pizzi
Corretor de Imóveis

CRECI: 61.820
Rua Dom Jesus, 547 - Centro - Itatinga/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Prezado Senhor (a)

De acordo com a solicitação de Marza Zapata e Outros apresento a conclusão de Antônio Marco Pizzi corretor de imóveis com registro no CRECI 61-820-F situado a Av Sete de Setembro nº 735 sala 29 Centro na Cidade de Itatinga Estado de São Paulo, Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA sobre valor aproximado de MERCADO relativo ao imóvel com as seguintes características: descrito abaixo.

Características do Imóvel: Um lote de terreno sob número três (3) da quadra "11" do local denominado "Jardim São Jose" deste município e comarca, com frente para a "Avenida Pedro II, medindo onze (11) metros de frente, por trinta (30) metros da frente aos fundos, perfazendo a área de 330,00 metros quadrados, confrontando na frente com a mencionada avenida, do lado esquerdo com o lote dois (2) do lado direito com o lote quarto (4) e nos fundos com o lote seis (6) e sete (7), todos da quadra "M" o terreno descrito esta localizado no lado "par" da Avenida Dom Pedro II, distante 22,30 metros da rua campinas.

Matricula nº 762.

Para que a realização do presente trabalho se utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método a determinação do valor do imóvel aproximado avaliando resulta da comparação deste com outros da natureza intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisado no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

Tomando por base a comparação de valores de mercado de imóveis desta região.

**R\$ 125.000,00 (Cento e Vinte Cinco Mil Reais)
aproximadamente.**

Este parecer esta em conformidade com o disposto do art.3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de corretor de imóveis , e com as resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) N.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. DE 26/06/2006), E 1.066, de 22 de Novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamenta a sua forma de elaboração.

Ibitinga 01 de Julho de 2025



Antonio Marco Pizzi

Creci 61.820



Antonio Marco Pizzi
Corretor de Imóveis

CRECI: 61.820
Rua Dom Jesus, 547 - Centro - Itatinga/SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Prezado Senhor (a)

De acordo com a solicitação de Marza Zapata e Outros apresento a conclusão de Antônio Marco Pizzi corretor de imóveis com registro no CRECI 61-820-F situado a Av Sete de Setembro nº 735 sala 29 Centro na Cidade de Itatinga Estado de São Paulo, Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA sobre valor aproximado de MERCADO relativo ao imóvel com as seguintes características: descrito abaixo.

Características do Imóvel: Um terreno situado, nesta cidade no local denominado “Jardim Centenário” com frente para Avenida “Jose Zapata”, e que constitui o lote numero quatro (4) da quadra “j” com a área de 260,00 metros quadrados ,medindo dez (10) metros de frente, por vinte e seis (26) metros de frente aos fundos, de largura uniforme confrontando na frente com a referida via pública, do lado direito com o lote numero cinco(5)do lado esquerdo com lote número três (3), e nos fundos, com o lote número sete(7), todos da quadra “j” o terreno esta localizado lado “par” da avenida Jose Zapata, distante 4,00metros do inicio da curvatura da esquina com a rua “ Júlio Fernandes Vasques”, lado ímpar e cadastrado na Prefeitura Municipal local, como lote 04 da quadra 12 sob nº0002-0083-0031-33.

Matricula 26.472.

Para que a realização do presente trabalho se utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método a determinação do valor do imóvel aproximado avaliando resulta da comparação deste com outros da natureza intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisado no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

Tomando por base a comparação de valores de mercado de imóveis desta região.

**R\$ 290.000,00 (Duzentos e Noventa Mil Reais)
aproximadamente.**

Este parecer esta em conformidade com o disposto do art.3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de corretor de imóveis , e com as resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) N.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. DE 26/06/2006), E 1.066, de 22 de Novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamenta a sua forma de elaboração.

Ibitinga 01 de Julho de 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Antonio Marco Pizzi', is written over a horizontal line. The signature is stylized with loops and flourishes.

Antonio Marco Pizzi

Creci 61.820

ANEXO

DESCRIÇÃO

DO IMÓVEL AVALIANDO



Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI: 179.179 - F

AVALIAÇÃO

Imóvel Avaliando: Rua 13 de Maio nº 960 – Centro - Ibitinga – SP

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda.

Conforme Sra. Marza Zapata e outros.

Solicitação;

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

Creci nº 179.179-F

Rua Coronel Geretto nº 833 – Centro – Ibitinga - SP

Fone: 16 – 3342 3133 - E-mail: yara.imoveis@uol.com.br

Ibitinga - SP, 27 de Junho de 2025

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI: 179.179 - F

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, está localizado à Rua 13 de Maio nº 960, Centro, nesta cidade de Ibitinga. Sendo uma casa construída de tijolos e coberta de telhas, com dezoito cômodos, com área de terreno 739,552 m² e com área construída de 464,392 m². O terreno está cadastrado na Prefeitura Municipal de Ibitinga como lote 8, na sob nº 0002.0033.0001.03, conforme matrícula nº 27.607.

Valor de mercado do imóvel avaliando aproximadamente

R\$ 1.600.000,00

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI: 179.179 - F

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: Nº: 27.607

1.2 - Localização:

- Endereço: Rua 13 de Maio nº 960
- Bairro: Centro
- Município: Ibitinga
- UF: SP

1.3 - Características do imóvel parte de baixo:

- Uma área coberta;
- 02 Salas;
- Garagem;
- Banheiro social;
- Quatro quartos;
- Cozinha;
- Um escritório;
- 07 cômodos no porão;
- Uma cozinha e um quarto de dispensa.

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI: 179.179 - F

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 1.600.000,00 (Um Milhão e Seiscentos Mil Reais)**, aproximadamente.

Ibitinga - SP, 27 de Novembro de 2025.

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI nº 179.179 -F

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI: 179.179 - F

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI: 179.179 - F

AVALIAÇÃO

Imóvel Avaliando: Rua – Gama Cerqueira n°356 - Ibitinga – SP

**Finalidade do
Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel
avaliando para fins de venda.

Conforme Sra. Marza Zapata e outros

Solicitação;

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

Creci n° 179.179-F

Rua Coronel Geretto n° 833 – Centro – Ibitinga - SP

Fone: 16 – 3342 3133 - E-mail: yara.imoveis@uol.com.br

Ibitinga - SP, 27 de junho de 2025

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis
CRECI: 179.179 - F

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

Um terreno localizado à Rua Gama Cerqueira, Jardim. São José, nesta cidade de Ibitinga, com área de 160 m². Está cadastrado como lote 03, Quadra 11, na Prefeitura Municipal de Ibitinga sob. nº 0003-0235-0016-18, conforme matrícula nº 15.448.

Valor de mercado do imóvel avaliando aproximadamente

R\$ 125.000,00

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis
CRECI: 179.179 - F

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 140.000,00 (Cento e Quarenta Mil Reais), Aproximadamente.**

Ibitinga - SP, 27 de junho de 2025.

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI nº 179.179 -F

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI: 179.179 - F

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

ANEXO

DESCRIÇÃO

DO IMÓVEL AVALIANDO



Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI: 179.179 - F

AVALIAÇÃO

Imóvel Avaliando: Av. Don Pedro II – Jardim São Jose - Ibitinga – SP

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda.

Conforme Solicitação; Sra. Marza Zapata e outros

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

Creci nº 179.179-F

Rua Coronel Geretto nº 833 – Centro – Ibitinga - SP

Fone: 16 – 3342 3133 - E-mail: yara.imoveis@uol.com.br

Ibitinga - SP, 27 de junho de 2025

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI: 179.179 - F

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

Um terreno localizado à Av. Don Pedro , Jr. São José, nesta cidade de Ibitinga, com área de 320 m². Está cadastrado como lote 03, Quadra 11, na Prefeitura Municipal de Ibitinga sob. nº 0003-0218-0003-04, conforme matrícula nº 762.

Valor de mercado do imóvel avaliando aproximadamente

R\$ 125.000,00

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI: 179.179 - F

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis
CRECI: 179.179 - F

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 125.000,00 (Cento e Vinte Cinco Mil Reais), Aproximadamente.**

Ibitinga - SP, 27 de junho de 2025.

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI nº 179.179 -F

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI: 179.179 - F

AVALIAÇÃO

Imóvel Avaliando: Av. José Zapata – Jardim Centenário - Ibitinga – SP

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda.

Conforme Sra. Marza Zapata e outros

Solicitação;

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

Creci nº 179.179-F

Rua Coronel Geretto nº 833 – Centro – Ibitinga - SP

Fone: 16 – 3342 3133 - E-mail: yara.imoveis@uol.com.br

Ibitinga - SP, 27 de junho de 2025

ANEXO

DESCRIÇÃO

DO IMÓVEL AVALIANDO



Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI: 179.179 - F

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normalizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais), Aproximadamente.**

Ibitinga - SP, 27 de junho de 2025.

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI nº 179.179 -F

Getúlio Lopes

Corretor de Imóveis

CRECI: 179.179 - F

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor do mercado do imóvel avaliando para fins de venda.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

Um terreno localizado à Av. José Zapata, Jardim Centenário, nesta cidade de Ibitinga, com área de 260 m². Está cadastrado como lote 4, Quadra J, na Prefeitura Municipal de Ibitinga sob. nº 0002-0083-0031-33, conforme matrícula nº 26.472.

Valor de mercado do imóvel avaliando aproximadamente

R\$ 300.000,00

Silvia Mara de Batista – Corretora de Imóveis – CRECI Nº 237912



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitante: Marza Zapata e outros, brasileira, divorciada, aposentada, portadora do RG/SSP/SP nº 6.139.989-9 e do CPF/MF nº 862.061.338-34, residente na Rua Marieta dos Santos Ricardi, nº 310, Jardim Dona Idalina, Ibitinga/SP, CEP nº 14942-082.

Identificação do imóvel – matrícula nº 27.607 do CRI de Ibitinga/SP:

Um prédio residencial edificado de tijolos e coberto de telhas, situado nesta cidade, com frente para a rua “13 de Maio”, sob nº 960 (novecentos e sessenta), esquina com a rua “Sete de Setembro”, com a área construída de 464,392 metros quadrados, e respectivo terreno, denominado Lote 8, com área de 739,552 metros quadrados, com o seguinte perímetro e confrontações: partindo do ponto 6, no alinhamento da rua “13 de Maio”, mede vinte e três (23) metros e vinte (2) centímetros em divisa com o lote 8-A, de Lirso Zapata Barizan e outros (prédio nº 944), até o ponto 7; daí, deflete à direita e mede dezoito (18) metros e setenta (70) centímetros, com a mesma confrontação, até o ponto 8; daí deflete à esquerda e mede nove (9) metros e noventa (90) centímetros, confrontando com imóvel de Vitorio Migueleto, compromissado a Domingos Santoro Júnior, até o ponto 2; daí deflete à esquerda e mede trinta e cinco (35) metros e quatrocentos e catorze (414) milímetros, confrontando com o lote nove (9), de Antonio Aparecido Stanzani, até o ponto 3; daí deflete à esquerda e mede trinta e um (31) metros e cinquenta e sete (57) centímetros, confrontando com o alinhamento “par” da rua “7 de Setembro”, até o ponto 4; daí deflete à esquerda, na confluência das ruas “7 de Setembro” e “13 de Maio”, e mede dois (2) metros e vinte cinco (25) centímetros, até o ponto 5; e finalmente deflete à esquerda e segue em reta, quinze (15) metros e quarenta e nove (049) milímetros, confrontando com a rua “13 de Maio”, até o ponto inicial 6, fechando o perímetro. O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 0002-0033-0001-03, como lote 8, quadra 96.

Silvia Mara de Batista – Corretora de Imóveis – CRECI Nº 237912



Objetivo: O presente parecer tem como objetivo a avaliação do imóvel acima descrito, dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

Metodologia: O método utilizado na avaliação do presente imóvel é o "Método Comparativo de Dados de Mercado" o qual determina o valor do imóvel por meio da comparação deste com outros imóveis semelhantes, levando em consideração suas características intrínsecas e extrínsecas, ou seja, o valor de avaliação é estabelecido com base na análise comparativa de dados provenientes de imóveis de referência.

Fundamentos: A presente avaliação é realizada com base na Lei nº 6.530/1978, no Decreto nº 81.871/1978 e nas Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), os quais estabelecem as diretrizes para a atuação dos corretores de imóveis e definem os requisitos e procedimentos necessários para a elaboração de laudos de avaliação, incluindo a necessidade de registro junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI).

Avaliação: Com base na pesquisa de mercado e nas características únicas do imóvel, o valor de avaliação para venda do bem é de aproximadamente:

RS 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais).

Ibitinga/SP, 30 de junho de 2025.

SILVIA MARA DE BATISTA
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI/SP Nº 237912

Silvia Mara de Batista – Corretora de Imóveis – CRECI Nº 237912



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitante: Marza Zapata e outros, brasileira, divorciada, aposentada, portadora do RG/SSP/SP nº 6.139.989-9 e do CPF/MF nº 862.061.338-34, residente na Rua Marieta dos Santos Ricardi, nº 310, Jardim Dona Idalina, Ibitinga/SP, CEP nº 14942-082.

Identificação do imóvel – matrícula nº 15.448 do CRI de Ibitinga/SP:

Um imóvel residencial (edícula) de tijolos e telhas e seu respectivo terreno situado nesta cidade, à rua Gama Cerqueira, nº 356, medindo dez (10) metros de frente; dezessete (17) metros e trinta (30) centímetros do lado direito, confrontando com Anselmo Barion; dezessete (17) metros e trinta (30) centímetros do lado esquerdo, confrontando com Orlando Jovani Dalphino ou sucessores; e dez (10) metros nos fundos, confrontando com Paulo José dos Santos ou sucessores. O terreno descrito está localizado no lado “par” da rua “Gama Cerqueira”, distante 21,00 metros da esquina da rua “Tiradentes”, lado par, e cadastrado na Prefeitura Municipal local, como lote 1-B, quadra 3, sob o nº 0003.0235.0016.18.

Objetivo: O presente parecer tem como objetivo a avaliação do imóvel acima descrito, dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

Metodologia: O método utilizado na avaliação do presente imóvel é o “Método Comparativo de Dados de Mercado” o qual determina o valor do imóvel por meio da comparação deste com outros imóveis semelhantes, levando em consideração suas características intrínsecas e extrínsecas, ou seja, o valor de avaliação é estabelecido com base na análise comparativa de dados provenientes de imóveis de referência.

Silvia Mara de Batista – Corretora de Imóveis – CRECI Nº 237912

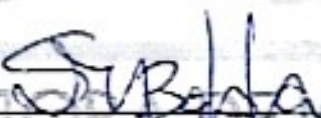


Fundamentos: A presente avaliação é realizada com base na Lei nº 6.530/1978, no Decreto nº 81.871/1978 e nas Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), os quais estabelecem as diretrizes para a atuação dos corretores de imóveis e definem os requisitos e procedimentos necessários para a elaboração de laudos de avaliação, incluindo a necessidade de registro junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI).

Avaliação: Com base na pesquisa de mercado e nas características únicas do imóvel, o valor de avaliação para venda do bem é de aproximadamente:

R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).

Ibitinga/SP, 30 de junho de 2025.



SILVIA MARA DE BATISTA
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI/SP Nº 237912

Silvia Mara de Batista – Corretora de Imóveis – CRECI Nº 237912



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitante: Marza Zapata e outros, brasileira, divorciada, aposentada, portadora do RG/SSP/SP nº 6.139.989-9 e do CPF/MF nº 862.061.338-34, residente na Rua Marieta dos Santos Ricardi, nº 310, Jardim Dona Idalina, Ibitinga/SP, CEP nº 14942-082.

Identificação do imóvel – matrícula nº 26.472 do CRI de Ibitinga/SP:

Um terreno situado nesta cidade, no local denominado “Jardim do Centenário”, com frente para a Avenida “José Zapata”, e que constitui o lote número quatro (4) da quadra “J”, com a área de 260,00 metros quadrados, medindo dez (10) metros de frente, por vinte e seis (26) metros da frente aos fundos, de largura uniforme, confrontando na frente com a referida via pública, do lado direito com o lote número cinco (5), do lado esquerdo com o lote número três (3), e nos fundos com o lote número sete (7), todos da quadra “J”. O terreno está localizado no lado “par” da Avenida José Zapata, distante 4,00 metros do início da curvatura da esquina com a rua “Julio Fernandes Vasques”, lado “ímpar”, e cadastrado na Prefeitura Municipal local, como lotes nºs 04, quadra 12, sob nº 0002-0083-0031-33.

Objetivo: O presente parecer tem como objetivo a avaliação do imóvel acima descrito, dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

Metodologia: O método utilizado na avaliação do presente imóvel é o “Método Comparativo de Dados de Mercado” o qual determina o valor do imóvel por meio da comparação deste com outros imóveis semelhantes, levando em consideração suas

Silvia Mara de Batista – Corretora de Imóveis – CRECI Nº 237912



características intrínsecas e extrínsecas, ou seja, o valor de avaliação é estabelecido com base na análise comparativa de dados provenientes de imóveis de referência.

Fundamentos: A presente avaliação é realizada com base na Lei nº 6.530/1978, no Decreto nº 81.871/1978 e nas Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), os quais estabelecem as diretrizes para a atuação dos corretores de imóveis e definem os requisitos e procedimentos necessários para a elaboração de laudos de avaliação, incluindo a necessidade de registro junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI).

Avaliação: Com base na pesquisa de mercado e nas características únicas do imóvel, o valor de avaliação para venda do bem é de aproximadamente:

RS 300.000,00 (trezentos mil reais).

Ibitinga/SP, 30 de junho de 2025.

CORRETORA DE IMÓVEIS

SILVIA MARA DE BATISTA
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI/SP Nº 237912

Silvia Mara de Batista – Corretora de Imóveis – CRECI Nº 237912



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitante: Marza Zapata e outros, brasileira, divorciada, aposentada, portadora do RG/SSP/SP nº 6.139.989-9 e do CPF/MF nº 862.061.338-34, residente na Rua Marieta dos Santos Ricardi, nº 310, Jardim Dona Idalina, Ibitinga/SP, CEP nº 14942-082.

Identificação do imóvel – matrícula nº 762 do CRI de Ibitinga/SP:

Um lote de terreno sob número três (3) da quadra “M”, do local denominado “Jardim São José”, deste município e comarca, com frente para a “Avenida D. Pedro II”, medindo onze (11) metros de frente, por trinta (30) metros da frente aos fundos, perfazendo a área de 330,00 metros quadrados, confrontando na frente com a mencionada avenida, do lado esquerdo com o lote dois (2), do lado direito com o lote quatro (4), e nos fundos com os lotes seis (6) e sete (7), todos da quadra “M”. O terreno está localizado no lado “par” da Avenida D. Pedro II, distante 22,30 metros da rua Campinas.

Objetivo: O presente parecer tem como objetivo a avaliação do imóvel acima descrito, dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

Metodologia: O método utilizado na avaliação do presente imóvel é o “Método Comparativo de Dados de Mercado” o qual determina o valor do imóvel por meio da comparação deste com outros imóveis semelhantes, levando em consideração suas características intrínsecas e extrínsecas, ou seja, o valor de avaliação é estabelecido com base na análise comparativa de dados provenientes de imóveis de referência.

Silvia Mara de Batista – Corretora de Imóveis – CRECI Nº 237912



Fundamentos: A presente avaliação é realizada com base na Lei nº 6.530/1978, no Decreto nº 81.871/1978 e nas Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), os quais estabelecem as diretrizes para a atuação dos corretores de imóveis e definem os requisitos e procedimentos necessários para a elaboração de laudos de avaliação, incluindo a necessidade de registro junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI).

Avaliação: Com base na pesquisa de mercado e nas características únicas do imóvel, o valor de avaliação para venda do bem é de aproximadamente:

RS 132.000,00 (centro e trinta e dois mil reais).

Ibitinga/SP, 30 de junho de 2025.

SILVIA MARA DE BATISTA
CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI/SP Nº 237912

CORRETORA DE IMÓVEIS
Silvia Mara


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBITINGA
FORO DE IBITINGA
2ª VARA CÍVEL

Rua Prudente de Moraes, 570, ., Centro - CEP 14940-103, Fone: (16) 3352-1811, Ibitinga-SP - E-mail: ibitinga2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: 0000752-69.2025.8.26.0236
 Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Alienação Judicial
 Exequente: Lirso Zapata Barizan e outros
 Executado: Lusia Zapata Barizan Sahão e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). HENRIQUE VASCONCELOS LOVISON

Vistos.

Considerando que a sentença de mérito determinou que a alienação dos imóveis deveria observar o preço mínimo de 80% do valor das respectivas avaliações (página 28), conforme previsto no artigo 879 do Código de Processo Civil, transcorrido o prazo de 15 dias concedido na decisão de páginas 125/127, HOMOLOGO como parâmetro de avaliação, 80% da maior das avaliações de páginas 133/187, obtendo-se os seguintes resultados:

- a) Imóvel sob Matrícula nº 762 - 80% de R\$ 132.000,00 = R\$ 105.600,00;
- b) Imóvel sob Matrícula nº 15.448 - 80% de R\$ 135.000,00 = R\$ 108.000,00;
- c) Imóvel sob Matrícula nº 26.472 - 80% de R\$ 300.000,00 = R\$ 240.000,00; e
- d) Imóvel sob Matrícula nº 27.607 - 80% de R\$ 1.850.000,00 = R\$ 1.480.000,00.

Expirado o prazo para oferta de compra por terceiros, e em virtude de o valor ofertado ser adequado às avaliações anexadas e não inferior ao parâmetro de avaliação acima descrito (ou seja, superiores a 80% do maior valor de avaliação, decorrente da sentença transitada em julgado), HOMOLOGO as ofertas de compra do imóvel sob a Matrícula nº 762, por parte do interessado Murilo de Oliveira Lima (páginas 123/124), e do imóvel sob a Matrícula nº 27.607, por parte da interessada Dirce Construção Ltda. (páginas 169/170).

Preclusa essa decisão, efetivem-se as transações nos termos propostos,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE IBITINGA****FORO DE IBITINGA****2ª VARA CÍVEL****Rua Prudente de Moraes, 570, ., Centro - CEP 14940-103, Fone: (16) 3352-1811, Ibitinga-SP - E-mail: ibitinga2cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

devendo comprová-las nestes autos.

Por fim, defiro a realização de hasta pública para alienação dos demais imóveis supramencionados, quais sejam, dos imóveis urbanos situados no município de Ibitinga, sob as Matrículas nºs. 15.448 e 26.472, todos registrados junto ao CRI de Ibitinga/SP.

Nomeio a leiloeira DORA PLAT - JUCESP nº 744, do sistema “ZUK”, Website <http://www.portalzuk.com.br>, empresa habilitada pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo, para realizar a alienação judicial eletrônica dos bens penhorados nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do site acima mencionado.

Esclareço que caberá a parte exequente proceder nos termos do artigo 799 do CPC, quanto às necessárias intimações.

Intime-se o leiloeiro para designação de data, observando-se que no início do 1º pregão, serão captados lances a partir do valor da avaliação supramencionado, pelo prazo de três (3) dias consecutivos.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 3 dias subsequentes ao início do 1º pregão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Pregão, a ser designado também pelo leiloeiro.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

O arrematante terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do preço da arrematação, em conta judicial no Banco do Brasil S/A., à disposição deste Juízo.

Os interessados em oferecer lances deverão cadastrar-se previamente no portal do Gestor para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE IBITINGA****FORO DE IBITINGA****2ª VARA CÍVEL**

Rua Prudente de Moraes, 570, ., Centro - CEP 14940-103, Fone: (16) 3352-1811, Ibitinga-SP - E-mail: ibitinga2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

O executado, assim como as demais pessoas indicadas no artigo 889 do CPC, terão ciência do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por meio de mandado, carta registrada, edital ou outro meio idôneo.

Expeça-se edital.

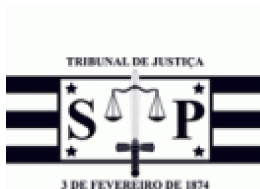
Fixo, desde já, a comissão do leiloeiro em 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor, a ser paga à vista pelo arrematante, diretamente ao leiloeiro, que fornecerá recibo no ato, não se incluindo no valor do lance.

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos a desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, bem como eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o(s) bem(ns), exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, no caso de bem imóvel, conforme o artigo 130, § único, do CTN.

Tratando-se de veículo a ser levado a hasta pública, deverá o sr. Leiloeiro realizar prévia consulta junto ao órgão de trânsito, a fim de verificar todas as despesas que recaem sobre o bem (multas, impostos, taxas, etc), as quais constarão expressamente do edital, juntamente com a observação de que, se existentes, ficarão a cargo do arrematante.

Deverá o sr. Leiloeiro constar, ainda, do edital, que no caso de veículo, ficam vedados lances de forma parcelada.

Valendo este despacho como ofício, autorizo o(s) leiloeiro(s) nomeado(s), que poderão indicar funcionários, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos leiloeiros facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias dos bens para inseri-los no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE IBITINGA****FORO DE IBITINGA****2ª VARA CÍVEL****Rua Prudente de Moraes, 570, ., Centro - CEP 14940-103, Fone: (16) 3352-1811, Ibitinga-SP - E-mail: ibitinga2cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Dê-se ciência ao(s) leiloeiro(s) de que deverão disponibilizar a este Juízo acesso imediato da alienação, a fim de comunicar decisões proferidas durante sua realização ou suspendê-la, bem como de que deverá obedecer rigorosamente a todos os preceitos do Provimento nº CSM 1625/2009.

Deverá o leiloeiro informar ao Juízo, com antecedência de 10 dias, acerca das datas designadas.

Intimem-se.

Ibitinga, 20/07/2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA