



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
JUDICIAL DA COMARCA DE CAJAMAR – SP.**

Processo nº 1003603-70.2019.8.26.0108

Exequente: Só Metais Comércio de Metais Ltda.

Executado: Mais Comercial e Adaptadora de Veículos Especiais Ltda.

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

Os imóveis objeto da presente avaliação, embora possuam matrículas individualizadas no Cartório de Registro de Imóveis e inscrições cadastrais distintas perante a Prefeitura Municipal de Cajamar, encontram-se fisicamente unificados, constituindo um único conjunto imobiliário.

Verifica-se, ainda, que essa unificação é reconhecida pela própria Municipalidade, uma vez que as Certidões Cadastrais emitidas por meio do portal eletrônico da Prefeitura Municipal de Cajamar indicam um único endereço para o conjunto dos imóveis, conforme descrito a seguir:

Endereço:

Rua Eldorado, nº 40
Bairro Santa Terezinha (Jordanésia)
Cajamar – SP
CEP 07786-440

Conforme as informações constantes das Certidões Cadastrais Municipais, o conjunto imobiliário apresenta as seguintes características:

- Área total do terreno: **7.772,00 m²**;
- Área construída total: **7.916,10 m²**.

Dessa forma, para os fins da presente perícia de avaliação, os imóveis foram considerados como um único conjunto imobiliário, em razão de sua efetiva unificação física e funcional, sem prejuízo da individualização registral e cadastral existente.



OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Imóvel descrito na matrícula nº 20.652 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP:

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE JUNDIAÍ

Página

matrícula

ficha

20652

-1-

Jundiaí, 05 de março de 1980

IMÓVEL. - Uma área de terras com 3.000,00 m²., localizada no Distrito de Jordanesia, Município de Cajamar, no Jardim Santa Terezinha, desmembrado da Gleba nº 05, com a seguinte descrição: medindo 68,00 ms. de frente para a Avenida Pedro Celestino Leite Penteado; defletindo a esquerda mede 45,00 ms com frente para a Rua Eldorado, para depois defletir a esquerda da Paoletti, digo a esquerda onde mede 68,00 ms. mais ou menos, indo atingir o Ribeirão do Felix, sendo que, deste ponto deflete a esquerda e segue subindo o novo leito do Ribeirão do Felix, até atingir a Ponte Nova, que será construída, fechando assim o perímetro. - Cadastro nº 24234-5392006--00-000-1.- PROPRIETÁRIOS. - JOSE PENTEADO e s/m MARINA CHA--

Certidão de Valor Venal

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 9669/2026 - VIA WEB

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR - Estado de São Paulo, CERTIFICA para os devidos fins, que após a verificação do lançamento do Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU do exercício de 2026, foi constatado que o imóvel denominado Lote da quadra, Loteamento JD SANTA TEREZINHA, com área territorial de 3000,00 m², área construída de 1852,00 m² e área dependência de 0,00 m² inscrita sob o nº. 24234.53.92.0006.00.000, situado à Rua ELDORADO 40 tem seu valor venal para o exercício de 2026:

Valor Venal Territorial	R\$	374.752,20
Valor Venal Predial.....	R\$	2.054.386,56
Valor Venal Dependência...	R\$	0,00
Valor Venal Total.....	R\$	2.429.138,76

A referida é verdade e damos fé.

QUARTA-FEIRA, 5 DE AGOSTO DE 2026



Imóvel descrito na matrícula nº 2.706 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP:

documento _____ CNM 112623.2.0002701

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL 2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matricula -2.706- ficha -2.706- Jundiaí, 10. de agosto de 19 76

IMÓVEL. – UMA ÁREA DE TERRAS, sem benfeitoria, de forma irregular, identificado na Prefeitura Municipal de Cajamar, como lote nº 02, da Quadra "D", do Jardim Santa Terezinha, perimetro urbano, com 2.000 (dois mil) metros quadrados, mais ou menos, destacada da gléba número cinco, situado no Sítio Ta-boão, propriamente no Bairro dos Cristais, no distrito e município de Cajamar, desta Comarca, medindo 55,00 ms. de frente para a Rua Um, por 56,00 ms. da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com propriedade da Industria de Móveis-de Aço Joia; 55,00 ms. de outro lado, onde confronta com propriedade de Pedro Octavio Penteado e pelos fundos, onde é irregular, confronta com o Ribeirão do Felix. – PROPRIETÁRIOS. –

Certidão de Valor Venal

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 9682/2026 - VIA WEB

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR - Estado de São Paulo, CERTIFICA para os devidos fins, que após a verificação do lançamento do Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU do exercício de 2026, foi constatado que o imóvel denominado Lote da quadra, Loteamento JD SANTA TEREZINHA, com área territorial de 2000,00 m², área construída de 599,17 m² e área dependência de 0,00 m² inscrita sob o nº. 24234.53.52.0001.00.000, situado à Rua ELDORADO 40 tem seu valor venal para o exercício de 2026:

Valor Venal Territorial	R\$	384.238,40
Valor Venal Predial.....	R\$	300.213,89
Valor Venal Dependência...	R\$	0,00
Valor Venal Total.....	R\$	684.452,29

A referida é verdade e damos fé.

QUINTA-FEIRA, 6 DE AGOSTO DE 2026



Imóvel descrito na matrícula nº 1.840 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP:

LIVRO Nº 2 – REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE JUNDIAÍ

Página

matrícula
1.840

ficha
1.840

Jundiaí, 10 de junho de 1976

IMÓVEL: Uma área de terras, com 2.772,00m²., sem benfeitorias, situada no distrito de Jordanésia, município de Cajamar, nesta comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: "O ponto inicial é o ponto A, localizado no eixo do Córrego Nhã Cândida, na divisa dos herdeiros de José de Barros; daí, segue pelo referido córrego na distância de 15,00m indo atingir o ponto B, deste ponto, deflete à esquerda e segue descendo o eixo do Ribeirão do Felix, na distância de 116,00m., mais ou menos, indo atingir o ponto C e confrontando com a Indústria de Móveis de Aço Jóia e o mesmo proprietário; deste ponto deflete à esquerda e segue por linha divisória, passando por um moirão de eucalipto e cerca de arame na distância de 55,00m. indo atingir o ponto D e confrontando com propriedade de Sebastião penteado; deste ponto, deflete à esquerda e segue, por linha divisória, passando por uma ameixeira e moirão de concreto na distância de 42,60m. indo atingir o ponto E; daí, deflete à direita e segue por linha divisória na distância de 25,00m. indo atingir o ponto A, que é o ponto de partida e confrontando desde o ponto E, D e A, com propriedade dos herdeiros de José de Barros. **PROPRIETÁRIOS:**

Certidão de Valor Venal

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 9670/2026 - VIA WEB

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR - Estado de São Paulo, CERTIFICA para os devidos fins, que após a verificação do lançamento do Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU do exercício de 2026, foi constatado que o imóvel denominado Lote da quadra, Loteamento JD SANTA TEREZINHA, com área territorial de 2772,00 m², área construída de 5464,93 m² e área dependência de 0,00 m² inscrita sob o nº. 24234.53.33.0001.00.000, situado à Rua ELDORADO 40 tem seu valor venal para o exercício de 2026:

Valor Venal Territorial	R\$	450.622,97
Valor Venal Predial.....	R\$	4.849.710,04
Valor Venal Dependência...	R\$	0,00
Valor Venal Total.....	R\$	5.300.333,01

A referida é verdade e damos fé.

QUARTA-FEIRA, 5 DE AGOSTO DE 2026

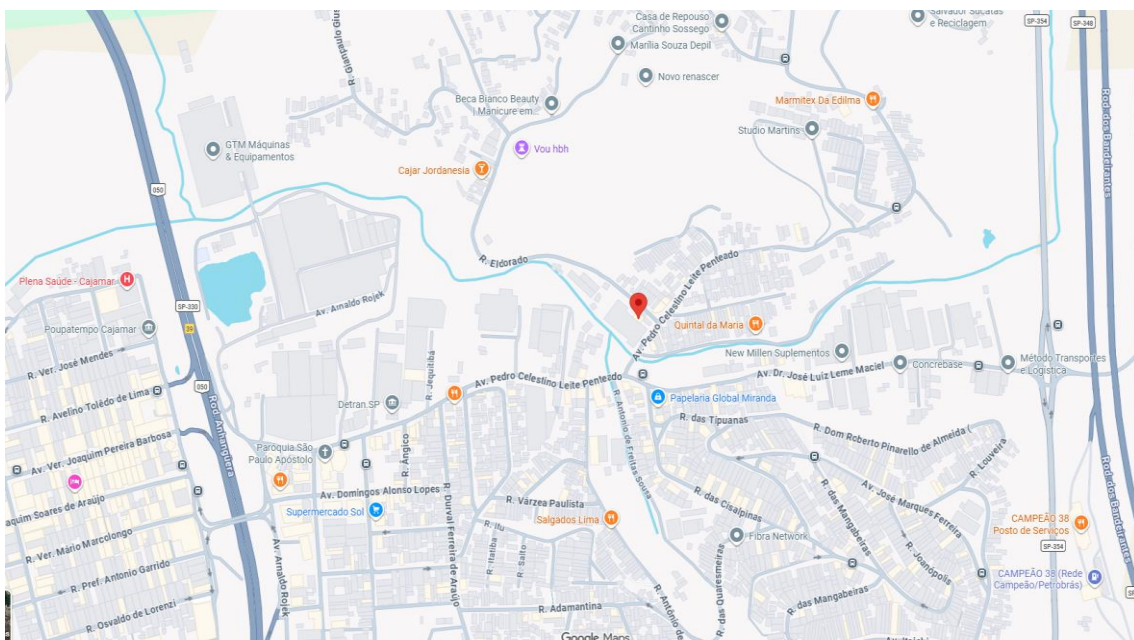


**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

Imagem satélite Google Earth



Mapa de Localização





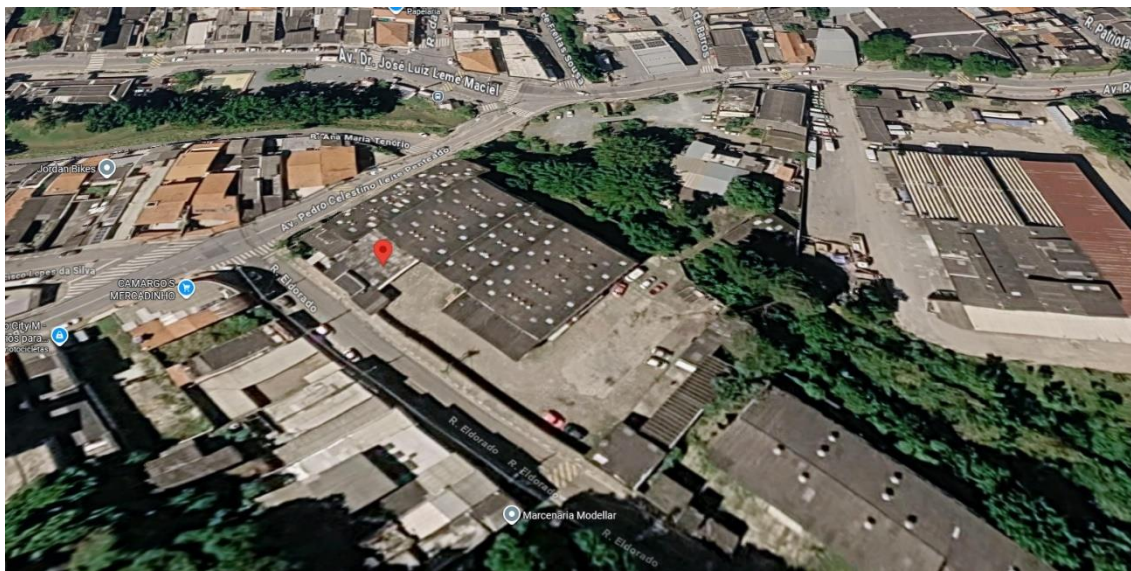
Localização

O imóvel localiza-se em região consolidada do Distrito de Jordanésia, caracterizada pela ocupação predominantemente industrial, logística, comercial e de serviços, coexistindo com áreas residenciais. O entorno apresenta infraestrutura urbana consolidada, dotada de pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, redes de abastecimento de água potável, coleta de esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, telefonia, coleta regular de resíduos sólidos e serviço de transporte coletivo.

A localização é favorecida pela proximidade com importantes eixos viários, destacando-se o acesso à Rodovia Anhanguera (SP-330) e à Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), proporcionando facilidade de deslocamento para a Região Metropolitana de São Paulo, Campinas e demais polos industriais e logísticos do Estado.

A região apresenta elevada vocação para atividades industriais, centros de distribuição, logística e armazenagem, concentrando empreendimentos de médio e grande porte, fator que contribui positivamente para a atratividade mercadológica do imóvel.

As características da localização, aliadas à disponibilidade de infraestrutura urbana e à facilidade de acesso às principais rodovias, conferem boa inserção mercadológica ao imóvel, compatível com sua destinação e uso atual.





Caracterização do Imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação consiste em um conjunto industrial/comercial implantado em terreno de formato predominantemente regular, com ampla frente para a Rua Eldorado, nº 40, no Bairro Santa Terezinha (Jordanésia), Município de Cajamar/SP.

Conforme se observa na imagem aérea, o imóvel é constituído por edificações de padrão industrial, compostas por galpões interligados e áreas de apoio, ocupando parcela significativa do terreno. As edificações apresentam cobertura metálica com diversos elementos de iluminação e ventilação zenital (domus), típicos de edificações destinadas a atividades industriais e de armazenagem.

O conjunto dispõe de área livre pavimentada na porção frontal e lateral, destinada à circulação, estacionamento e manobras de veículos leves e de carga, permitindo acesso operacional às edificações.

A testada principal é voltada para a Rua Eldorado, via pública pavimentada, proporcionando acesso direto ao empreendimento. O entorno imediato é caracterizado pela predominância de imóveis industriais, galpões logísticos, estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, evidenciando a vocação industrial e logística da região.

Na divisa dos fundos observa-se a presença de faixa densamente arborizada. A eventual existência de restrições ambientais ou urbanísticas incidentes sobre o imóvel, assim como a possibilidade de ampliação das edificações, deverá ser objeto de verificação junto aos órgãos competentes, observada a legislação vigente.

A localização do imóvel mostra-se estratégica, situando-se a curta distância da Avenida Pedro Celestino Leite Penteado e da Avenida Dr. José Luiz Leme Maciel, importantes vias de circulação local que proporcionam acesso rápido às Rodovias Anhanguera (SP-330) e dos Bandeirantes (SP-348), favorecendo operações industriais, logísticas e de distribuição.

Observações decorrentes da análise da imagem:

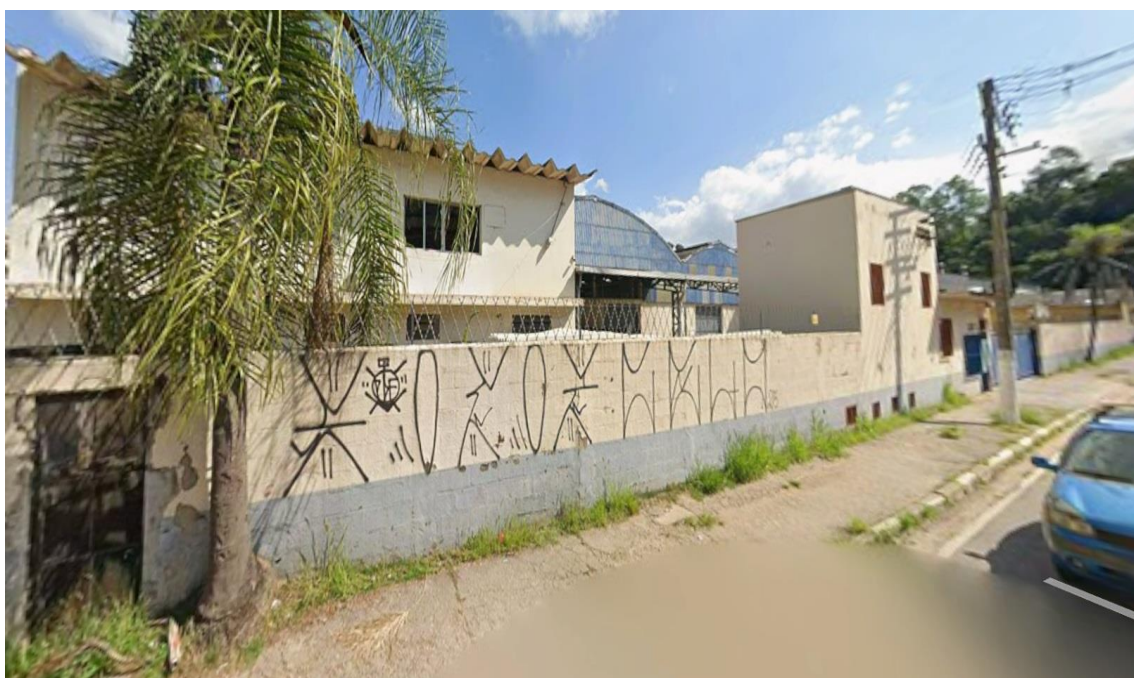
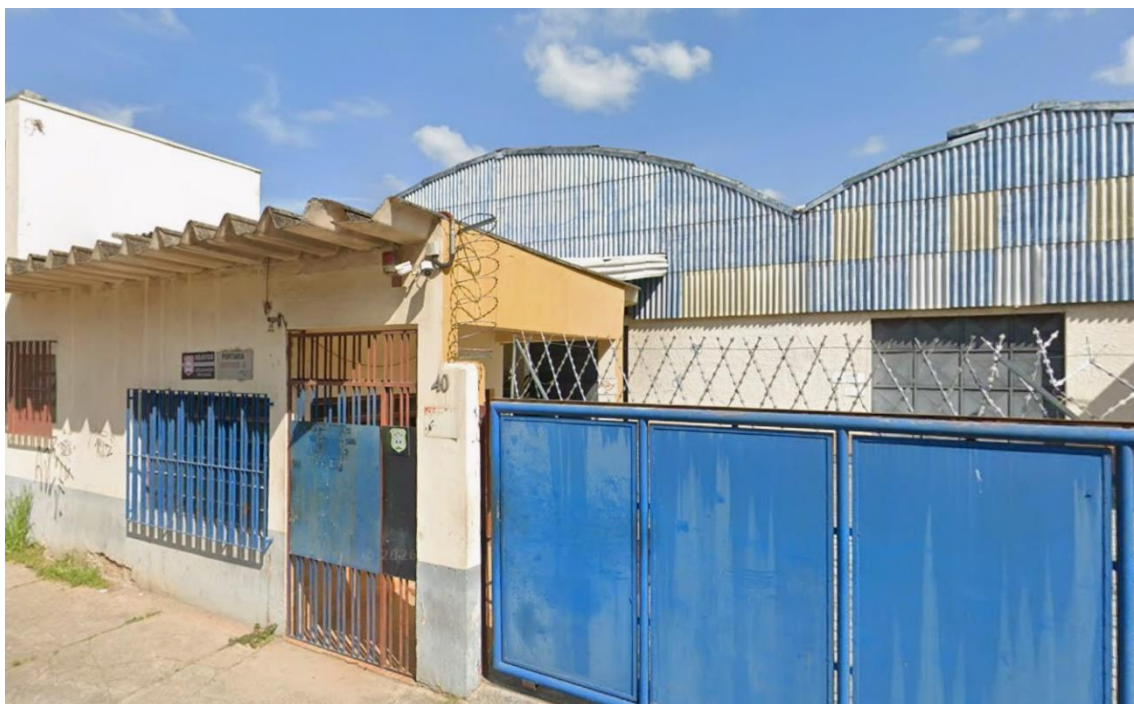
- Edificações industriais de grande porte, aparentemente interligadas;
- Cobertura predominantemente metálica com iluminação zenital;
- Amplo pátio pavimentado para circulação e manobra;
- Frente para via pública pavimentada;
- Inserção em zona predominantemente industrial e logística;
- Presença aparente de vegetação permanente nos fundos do imóvel, indicando possível APP;
- Boa acessibilidade viária e logística.



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

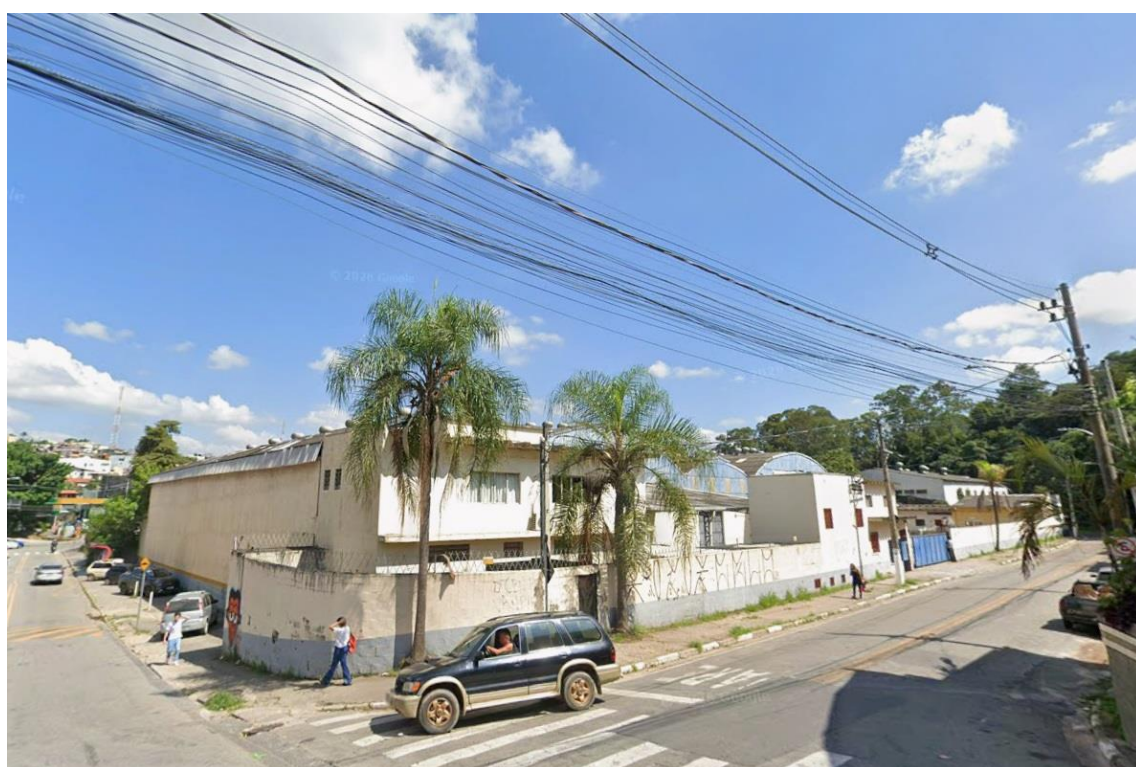
Ressalva técnica: As observações acima foram elaboradas com base exclusivamente na imagem aérea fornecida e devem ser confirmadas por vistoria in loco, levantamento planialtimétrico, análise da documentação técnica e consulta à legislação urbanística e ambiental aplicável.

FOTOS





**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**





Da Finalidade e Fundamentação Legal

Em cumprimento às diretrizes processuais e considerando o disposto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil, a presente avaliação tem por finalidade estimar o valor de mercado do imóvel penhorado nos autos em epígrafe, mediante análise de suas características, localização, padrão construtivo e condições observadas no mercado imobiliário. O presente trabalho tem por objetivo fornecer ao Juízo parâmetros atualizados de valor, de modo a subsidiar a futura alienação judicial do bem, observadas as características específicas do imóvel avaliando e as condições do mercado imobiliário local.

Do Conceito de Valor de Mercado

Para os fins desta avaliação, considera-se valor de mercado a expressão monetária estimada para o bem na data de referência da avaliação, correspondente ao valor pelo qual o imóvel poderia ser negociado em condições normais de mercado, entre partes independentes e devidamente informadas, considerando-se suas características intrínsecas e extrínsecas, bem como as condições de oferta e procura verificadas no segmento imobiliário em que está inserido.

Da Metodologia Aplicada

Para a consecução do escopo técnico, adotou-se prioritariamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em estrita observância às normas técnicas vigentes (ABNT NBR 14653). Através deste procedimento, o valor do imóvel é determinado a partir da análise técnica e estatística de elementos amostrais assemelhados, de mesmo padrão construtivo e enquadrados no mesmo universo socioeconômico.

A amostragem foi obtida por meio de rigorosa pesquisa no mercado imobiliário digital da região.

Complementarmente, na eventual escassez de dados amostrais em oferta diretamente comparáveis no micromercado do imóvel avaliando, autoriza-se a utilização de dados oriundos de regiões socioeconomicamente assemelhadas, bem como o suporte subsidiário de outros métodos avaliatórios consagrados pela engenharia de avaliações — tais como os Métodos Involutivo, Evolutivo, de Capitalização da Renda ou de Quantificação do Custo —, conforme a especificidade do caso concreto.



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 1

Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-:-comercial-paraíso-polvilho-3037307734.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5&n_search_id=d8ecb784-4441-4810-98ab-f0cc5d095013



Comercial · 6000m² · 12 quartos

Venda R\$ 17.790.000

Aluguel R\$ 85.000



6000 m² tot.



6000 m² útil



12 quartos

Galpão : / Comercial / Paraíso (Polvilho)

Galpão Logístico à Venda ou Locação em Cajamar Região Nobre com Fácil Acesso Excelente Oportunidade para Operações Logísticas, Industriais e Centros de Distribuição

Apresentamos um galpão logístico estrategicamente localizado em Cajamar, uma das regiões mais valorizadas e procuradas por empresas de logística, armazenagem e distribuição do Estado de São Paulo.

Situado próximo ao Trevo da Rodovia Anhanguera, na região do Polvilho, o imóvel oferece acesso rápido às principais rodovias do país, garantindo eficiência operacional e redução de custos logísticos.

Características do Imóvel

Área de Terreno: 6.000 m²

Estrutura completa para operações logísticas e industriais

12 salas administrativas

Refeitório para colaboradores

Escritórios estruturados para operação corporativa

Área preparada para armazenagem e distribuição

Pé-direito de 9 metros

Doca para carga e descarga

25 vagas de estacionamento

Valor do Metro Quadrado R\$ 2.965,00



GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

- Elemento Comparativo 2

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/galpao-a-venda-sp-cajamar-santa-terezinha-jordanesia-11780m2-RS17000000/id-40106706/>

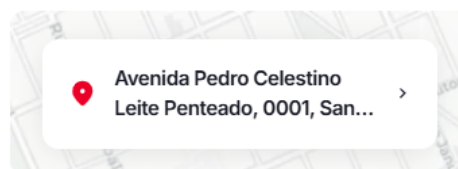


Venda

R\$ 17.000.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ - • IPTU R\$ --



Área útil

7.327m²

Área total

11.780m²

Banheiros

--

Garagens

--

Galpão para Venda em Cajamar, Santa Terezinha (Jordanésia)

Descrição

Última atualização: 15/06/2026 às 12:00h | Ref: A7209

Galpão à venda em Jordanesia - Cajamar - SP

R\$17.000.000,00

11.780m² de área total

7.327,89m² de área construída

Ligue e agende sua visita!! (11) [Ver telefone](#)

MORAR IMÓVEIS-CRECI-31031-J

Valor do Metro Quadrado R\$ 2.320,00



GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

- Elemento Comparativo 3

Link: <https://www.rdsconsultoriadeimoveis.com.br/imovel/Galpao-em-Cajamar-SP/4255>



HomeImóveisSobre a RDSServiçosAnuncie seu ImóvelContatoBlog





Home / Galpão Cajamar | Venda

VENDA

Galpão Comercial / Logístico

CÓDIGO: 4255

Galpão Comercial / Logístico

Cajamar, SP

R\$ 15.000.000,00

Terreno: 6000 m²

Construção: 4300 m²

Pé direito: 9 m

Zoneamento: ZUPI

CONTATAR



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

GALPÃO LOGÍSTICO EM CAJAMAR

Excelente oportunidade para empresas que buscam estrutura pronta, localização estratégica e zoneamento industrial em uma das regiões mais valorizadas e procuradas de Cajamar.

Localizado em área nobre, com fácil e rápido acesso ao Trevo da Rodovia Anhanguera, o imóvel está inserido em um dos principais polos logísticos do Estado de São Paulo, com operação facilitada para a capital, interior e principais corredores rodoviários.

Destaques do Imóvel

- Área de Terreno com 6.000 m²
- Área Construída: 4.300,00m²
- Pé-direito de 9 metros
- 12 Salas (apoio operacional / administrativo)
- Escritórios montados
- Refeitório
- Docas para carga e descarga
- 25 Vagas de estacionamento
- Zoneamento: ZUPI (ideal para logística, armazenagem, indústria e distribuição)

Imóvel indicado para logística, armazenagem, distribuição, e-commerce, transportadoras, indústria leve e empresas que necessitam de infraestrutura completa com excelente acesso rodoviário.

Para melhores informações, marque sua visita com a equipe RDS, especializada em galpões Comerciais, Industriais e Logísticos.
RDS CONSULTORIA DE IMÓVEIS: [011] 3192-8260 - Cel: [011] 97424-2030.
www.rdsconsultoriadeimoveis.com.br

Valor do Metro Quadrado R\$ 3.488,00

Elemento Comparativo 1	R\$ 2.965,00 / m ²
Elemento Comparativo 2	R\$ 2.320,00 / m ²
Elemento Comparativo 3	R\$ 3.488,00 / m ²
Média dos Elementos	R\$ 2.924,50 / m ²



Análise do Valor de Mercado

7.916,10 m² X R\$ 2.924,50
Valor de Mercado do Imóvel
R\$ 23.150.635,00
Agosto de 2026

- Preço médio da região com base nos elementos comparativos: R\$ 23.150.635,00.
- Desprezando o fator oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10%, afere-se o valor de R\$ 20.835.571,50.
- Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional de 6%, valores estes embutidos na oferta, afere-se o valor final de R\$ 19.585.438,00.

Conclusão

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 19.585.438,00
Agosto/2024

São Paulo, 06 de agosto de 2026.