

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

- 1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**
 - a. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA**
 - b. RESUMO DE ÁREAS**
 - c. LOCALIZAÇÃO**
- 2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**
- 3. ELEMENTOS DE REFERÊNCIA**
 - a. ELEMENTO 1**
 - b. ELEMENTO 2**
 - c. ELEMENTO 3**
- 4. TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)**
- 5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**
- 6. CONCLUSÃO**



1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

LT.02 QD.18 com 9,71m de frente, 9,71m de fundos; lateral esquerda 20m e lateral direita com 20m. Totalizando a área de 194,20m², na certidão da Prefeitura Municipal de **São José do Rio Preto** descreve uma área construída de **189,64m²**.

DIMENSÕES	
Frente: 9,71	ms
Fundos: 9,71	ms
Lat. Direita: 20,00	ms
Lat. Esquerda: 20,00	ms

Valor Venal do Terreno:	ÁREA 194,00 m ²
Valor Venal da Construção:	189,64 m ²

a. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Para a elaboração do presente laudo de avaliação, foram considerados os seguintes documentos:

- Compromisso de Compra e Venda, constante nos autos às fls. 471/475;
- Certidão expedida junto à Prefeitura Municipal.

Ressalta-se que a penhora recai sobre os **direitos aquisitivos do executado** decorrentes do Compromisso de Compra e Venda apresentado às fls. 471/475 dos autos, uma vez que o bem em questão **não possui matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis**. Dessa forma, a constrição judicial limita-se aos direitos emergentes do contrato, nos termos da legislação aplicável.

b. RESUMO DE ÁREAS

- **Área total:** 194,20m²
- **área construída:** 189,64m²
- **Cadastro de Contribuinte:** 0224132000

c. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliado está situado na **Rua Odete Andrade Rocha Mendes, nº 451, Bairro Solo Sagrado**, no município de **São José do Rio Preto/SP**. Trata-se de região urbana, dotada de infraestrutura básica, com fácil acesso por vias principais da cidade e inserida em área predominantemente residencial, contando com comércio e serviços de apoio nas proximidades.

2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na mesma região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área do imóvel, conforme relação abaixo:

3. ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

3.1. ELEMENTO 1

Tipo: Casa

Área útil: 180m²

Preço de Venda: R\$ 220.000,00

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-sala-de-jantar-solo-sagrado-i-sao-jose-do-rio-preto-sp-180m2-id-2759786596/?source=ranking%2Crp>

3.2. ELEMENTO 2

Tipo: Casa

Área útil: 200m²

Preço de Venda: R\$ 240.000,00

Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-padrao-em-sao-jose-do-rio-preto-2948440424.html>

3.3. ELEMENTO 3

Tipo: Casa

Área útil: 190m²

Preço de Venda: R\$ 170.000,00

Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-edicula-bairro-solo-sagrado-3016022921.html>

4. TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos três elementos de referência em oferta resulta em R\$ 995,09 novecentos e noventa e cinco reais e nove centavos). Vide quadro abaixo:

ELEMENTO PESQUISADO	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO M ²
1	R\$ 220.000,00	0,90	R\$ 198.000,00	180	R\$ 1.100,00
2	R\$ 240.000,00	0,90	R\$ 216.000,00	200	R\$ 1.080,00
3	R\$ 170.000,00	0,90	R\$ 153.000,00	190	R\$ 805,26
TOTAL					R\$ 2.985,26
PREÇO M²					R\$ 995,09

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos três elementos de referência em oferta resulta em R\$ 995,09²

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Para o presente trabalho adotou-se o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* para o cálculo do valor do imóvel, atendendo os preceitos definidos na norma técnica da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14653:2004.

6. CONCLUSÃO

Diante do exposto, o VALOR DE MERCADO é de: **R\$ 188.708,44** (cento e oitenta e oito mil setecentos e oito reais e quarenta e quatro centavos), para setembro/25 (R\$ 995,09x 189,64m²).

São Paulo, 15 de setembro de 2025.



Jessika Neves, CRECI/SP: 116688-F