



Avaliação Mercadológica

1. Sumário	fls: 2
2. Informações do imóvel	fls: 3
a. Dados do Imóvel.....	fls: 3
b. Características do Imóvel.....	fls: 3
c. Fotos da Frente.....	fls: 4
d. Fotos da Matrícula.....	fls: 5
3. Amostras Similares	fls: 6
a. Amostra 1.....	fls: 6
b. Amostra 2.....	fls: 6
c. Amostra 3.....	fls: 6
4. Informações Jurídicas	fls: 7
a. Metodologia Aplicada.....	fls:7
b. Conclusão Técnica.....	fls: 8
c. Valor de avaliação.....	fls: 8
d. Valor de avaliação por m ²	fls: 8
5. Assinaturas dos Corretores	fls: 9
a. Assinatura Gabriella Tieri.....	fls: 9
b. Assinatura Rodrigo Seirelis.....	fls: 9
c. Assinatura Adilson.....	fls: 9

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0031185-81.2011.8.26.0451

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 108.345

Cartório: 1º Primeiro registro de Imóveis e Anexos Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo

Área referencial (úti ou construída): 51,46

Endereço: Rua General Osório

Nº: 05

Complemento: Ap 534; Tipo I; Pavimento 4;

Bairro: Vila Monteiro

CEP: 13418-515

Cidade: Piracicaba

UF: SP

CARACTERÍSTICAS



QUARTOS

N/A



SUÍTE

N/A



BANHEIROS

0



VAGAS

N/A

FOTOS: MATRÍCULA

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

10 ANOS
 registro de Imóveis e MDDM

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula: **108.345** Folia: **01** Data: **01 de abril de 2016**

CHIE DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.911-8

APARTAMENTO, localizado no **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DOS PINHEIROS**, situado no município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com frente para a **Rua General Osório, nº 65**, com direito a 01 vaga de garagem, a ser definida por sorteio.

Apartamento	534	Área privativa (m²)	51,0600
Tipo	I	Área comum (m²)	13,0384
Pavimento	4ª	Área total (m²)	65,3434
Bloco	V	Fração ideal (%)	0,7282
Vaga de garagem tipo	Descoberta	Quota parte no terreno (m²)	47,96797

PROPRIETÁRIO: **DORIVAL VICENTIN**, brasileiro, separado consensualmente, encarregado seção aposentado, RG 9.511.890-53/SP, CPF/MF 056.547.938-53, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Dona Eugênia, nº 612, Vila Europa.

CADASTRO MUNICIPAL:

Setor	Quadra	Lote	Sublote	CPD
07	0082	0298	0096	1536984

REGISTROS ANTERIORES:

Nº do Ato	Matrícula	Data	Ato Correspondente
R. 2	54020	01/02/1954	Incorporação Imobiliária
R. 56	54020	05/03/2007	Compra e Venda
R. 253	54020	01/04/2016	Instituição e Especificação
R. 349	54020	01/04/2016	Atribuição

Protocolo nº 351775 de 02/04/2016.
 Jaime C. Grisotto
 Escrevente

Av. 1 - 24 de abril de 2017

PENHORA
 Conforme se verifica da Certidão de Penhora nº PH000158946, expedida pelo sistema Penhora Online, em 31/03/2017, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível de Piracicaba/SP, extraída do Processo de Execução Civil - número de ordem: 0031185-41.2011.5.26.0451 (Auto de Penhora datado de 27/03/2017), em que é executante: **CONDÔMÍNIO PARQUE DOS PINHEIROS**, CNPJ/MF 96.505.334/0001-96, e executados: **JOSÉ BENEDITO GOMES DE MORAES**, CPF/MF 833.480.818-81; e terceiro: **DORIVAL VICENTIN**, CPF/MF 056.547.938-53, o **IMÓVEL MATRICULADO** de propriedade de Dorival Vicentin foi **PENHORADO** para garantir a execução no valor de **R\$7.304,15**, tendo sido nomeado como depositário **José Benedito Gomes de Moraes**.

Protocolo nº 364553 de 31/03/2017.

Juliana C. Moura
 Escrevente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATANE BRITO DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2024 às 11:09, sob o número WPA024700890614. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0031185-81.2011.8.26.0451 e código Cgbrlrvs.

FOTOS: FRENTE IMÓVEL



AMOSTRAS - 1

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua General Osório, 518 - Vila Monteiro, Piracicaba - SP	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 190.000,00	Área útil: 52	Banheiros : a30	Valor R\$/m²: R\$ 3.653,85
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-monteiro-bairros-piracicaba-com-garagem-52m2-venda-RS190000-id-2694539638/			

Responsável técnico: Gabrielle Moresi Tieri
CRESCI: 245.844

AMOSTRAS - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua General Osório - Vila Monteiro, Piracicaba - SP	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 180.000,00	Área útil: 51	Banheiros : a38	Valor R\$/m²: R\$ 3.529,41
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-monteiro-bairros-piracicaba-com-garagem-51m2-venda-RS180000-id-2618675556/			

Responsável técnico: Edilson Pires Pereira
CRECISP: 124.107

AMOSTRAS - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua General Osório, 801 - Vila Monteiro, Piracicaba - SP	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 170.000,00	Área útil: 51	Banheiros: a46	Valor R\$/m²: R\$ 3.333,33
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-monteiro-bairros-piracicaba-51m2-venda-RS170000-id-2568584473/			

Responsável técnico: Rodrigo Serelis Alvares
CRECISP: 243.497

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

CONCLUSÃO

Foram encontradas **3** amostras em um raio de **500 Metros** metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **3** amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 3.505,53

(Três mil quinhentos e cinco reais e cinquenta e três centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 180.394,59

(Cento e oitenta mil trezentos e noventa e quatro reais e cinquenta e nove centavos)

DATA: 19/03/2024

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira **CRECISP:** 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO


EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

fivebi**tech**

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245844

ASS. RESP. TÉCNICO



fivebi**tech**

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares **CRECISP:** 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



fivebi**tech**