



## Pesquisa Mercadológica

## DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Carlos Atila da Silva Pereira

E-mail: N/A

OAB:

Contato: N/A

## DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1045911-93.2021.8.26.0224

Exequente: Condomínio Residencial Potiguara

Executado: Ritaene Maria Morais da Silva

Vara: 9ª Vara Cível

Fórum: Foro de Guarulhos

Cidade: Guarulhos

UF: SP


## 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

## DADOS DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 126.619

Cartório: Registro de Imóveis de Guarulhos

Área referencial (útil, construída ou total): 47,63m<sup>2</sup>

Endereço: Rua da Pátria

Nº: 259

Complemento: Apto 103

Bairro: Pimentas

CEP: 07210-360

Cidade: Guarulhos

UF: SP

## CARACTERÍSTICAS



## FOTOS: MATRÍCULA/ MAPS

LIVRO Nº 2-REGISTRO  
GERALmatrícula  
126.619ficha  
01REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE GUARULHOSCadastro Nacional de Serventia - CNS  
nº 11148-4

Guarulhos, 20 de dezembro de 2016

**IMÓVEL:** A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 103, localizada no térreo do BLOCO 1, do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL POTIGUARA", com entrada pelo nº 259 da Rua da Pátria, no loteamento Residencial Parque das Aldeias II, no bairro Tijuco Preto, que assim se descreve: possui a área construída privativa de 47,63m<sup>2</sup>, a área construída comum de 5,49m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída total de 53,12m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003571429 no terreno (que possui 14.823,43m<sup>2</sup>) e nas coisas comuns do condomínio. A referida unidade autônoma (de quem da entrada do bloco olha para o apartamento) localiza-se na parte posterior e do lado esquerdo do bloco e confronta pela frente com o apartamento de final "01", pelo lado direito com área comum do condomínio (vão de claridade e hall de acesso aos apartamentos), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (recuo do Bloco 1 em relação ao Bloco 2) e nos fundos com área comum do condomínio (área de circulação). **Quanto à vaga de garagem:** Consta no Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio (R.4 da matrícula nº 109.758) o seguinte: "Uma vez que o condomínio possui 280 (duzentos e oitenta) apartamentos, enquanto o pátio de estacionamento comporta apenas 106 (cento e seis) veículos de uso dos condôminos, através dessa instituição e especificação de condomínio fica esclarecido que inexistente qualquer vinculação quanto ao direito de uso entre as unidades autônomas "apartamentos" e os espaços para estacionamento (nem mesmo como vagas indeterminadas). Em outras palavras, nenhum condômino tem assegurado

## FOTOS: FRENTES IMÓVEL



## 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ATILDA DA SILVA PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2023 às 16:03, sob o número WGRU23705989332. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045911-93.2021.8.26.0224 e código SD3lyQXV.

## METODOLOGIA APLICADA

Neste trabalho, denominado Pesquisa de Mercado, o valor médio do imóvel, é calculado baseado na média das amostras pesquisadas e selecionadas, levando em conta as informações, sobre o imóvel, como, endereço, tipologia do imóvel, tipo de negócio e raio de busca. A escolha destas amostras é realizada de acordo com a similaridade entre o imóvel avaliando e as amostras escolhidas.

## 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 **4** amostras em um raio de **100m** metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **4** 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.

### 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

## AMOSTRAS

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua da Pátria	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 122.000,00	Área útil: 52m <sup>2</sup>	Área total: N/C	Valor R\$/m <sup>2</sup> : R\$ 2.346,15
Link: <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-zelador-pimentas-guarulhos-sp-52m2-id-2617297108/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-zelador-pimentas-guarulhos-sp-52m2-id-2617297108/</a>			

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua da Pátria	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 135.000,00	Área útil: 40m <sup>2</sup>	Área total: N/C	Valor R\$/m <sup>2</sup> : R\$ 3.375,00
Link: <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-pimentas-guarulhos-sp-40m2-id-2617298722/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-pimentas-guarulhos-sp-40m2-id-2617298722/</a>			

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua da Pátria	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 180.200,00	Área útil: 52m <sup>2</sup>	Área total: N/C	Valor R\$/m <sup>2</sup> : R\$ 4.004,44
Link: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pimentas-bairros-guarulhos-com-garagem-45m2-venda-RS180200-id-2567625001/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pimentas-bairros-guarulhos-com-garagem-45m2-venda-RS180200-id-2567625001/</a>			

Tipo: Apartamento	Endereço: Estrada do Sacramento 2089	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 175.000,00	Área útil: 48m <sup>2</sup>	Área total: N/C	Valor R\$/m <sup>2</sup> : R\$ 3.645,83
Link: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pimentas-bairros-guarulhos-com-garagem-48m2-venda-RS175000-id-2623469450/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pimentas-bairros-guarulhos-com-garagem-48m2-venda-RS175000-id-2623469450/</a>			

## VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 159.220,18

*(Cento e cinquenta e nove mil duzentos e vinte reais e dezoito centavos)*VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup>

R\$ 3.342,85

*(Três mil trezentos e quarenta e dois reais e oitenta e cinco centavos)*

DATA: 06 de setembro de 2023

## 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  
Tecnologia imobiliária

**Edilson Pires Pereira**

CRECI 124107 - 2ª região - São Paulo | (11)98478-6996 | 5bitech@5bitech.com.br

Alameda Campinas, 463 10º andar (Edifício Columbus)  
Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01404-001