

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
Av. Prof. Miguel Franchini Neto, 240 - Lot. City Jaraguá,
São Paulo - SP, 02998-050

1. Do Processo Judicial	fls:3
2. Informações do imóvel	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
3. Documentos	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
4. Informações Jurídicas	
a. Metodologia Aplicada para precificação do imóvel	fls: 7
b. Fator Homogeneização	fls: 7
c. Embazamento Legal	fls: 7
5. Amostras Similares/ Conclusão	
a. Amostra 1	fls: 8
b. Amostra 2	fls: 8
c. Amostra 3	fls: 8
d. Conclusão Técnica	fls: 8
6. Informações da Avaliação	
a. Cálculo da avaliação	fls: 9
b. Valor de avaliação	fls: 9
7. Conclusão e Assinaturas dos Corretores	
a. Conclusão	
b. Gabriella Tieri	fls: 10
c. Rodrigo Seirelis	fls: 10
c. Edilson Pereira	fls: 10

DADOS DO PROCESSO:

Número do Processo: 1008156-36.2019.8.26.0020

Local: 5ª Vara Cível do Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 284.183		
Cartório: 18º CRI de SÃO PAULO		
Área construída: 43,00 m2		
Endereço: Av. Prof. Miguel Franchini Neto		Nº: 240
Complemento: Residencial San Edgard		Bairro: Jardim Pirituba
CEP: 02998-050	Cidade: São Paulo	UF: SP

CARACTERÍSTICAS

	Quartos N/A		Suítes N/A		Banheiros N/A		Vagas N/A
---	-----------------------	---	----------------------	---	-------------------------	---	---------------------

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA

fls. 152

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 823 - 1º e 2º andar - 21669-901
São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700
Site: www.181sp.com.br
E-mail: atendimento@181sp.com.br

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-B

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **284.183** Folio: **01**

Sao Paulo, *Sara Francez*
11 de agosto de 2023

IMÓVEL: O APARTAMENTO número 101, localizado no pavimento térreo da TORRE 1, integrante do "RESIDENCIAL SAN EDGARD", situado na AVENIDA PROFESSOR MIGUEL FRANCHINI NETO nº 230, no Distrito de Jaraguá, contendo a área privativa real coberta de 43,93m², a área comum de estacionamento de divisão não proporcional de 19,25m²; 35,3634m² de área comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008445000 no terreno do condomínio, vinculado a VAGA de garagem simples número 001 - descoberta, localizada no térreo da edificação.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 214.023.0005-9, em maior área.

PROPRIETÁRIA: SILVANIA ALBINO DE FREITAS, RG nº 476633102-SSP/SP, CPF nº 297.708.578-58, brasileira, solteira, maior, vendedora, residente e domiciliada na Rua Dona Gertrudes Jordão, 257, QD 3

REGISTRO ANTERIOR: R 363/84.040 e Matrícula nº 158.285, feitos em 28 de novembro de 2013, do 16º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

A Escrevente Substituta,
Sara Francez *Sara Francez*
Selo Nº 111328311QV001075707FB234
Av.01 em 11 de agosto de 2023
Prenotação 889.706 de 31 de julho de 2023.

ÔNUS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme R.316/84.080, mencionado na Av.2/158.285, ambos do 16º Registro de Imóveis, consta que o imóvel desta matrícula foi ALIENADO FIDUCIARIAMENTE

(continua no verso)

Este documento foi digitalizado e assinado eletronicamente em 12/08/2023 às 13:48, sob o número WNSO25700797925

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis e paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo, portanto, uma pesquisa indireta.

FATOR DE HOMOGENIZAÇÃO

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, haja uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

EMBASAMENTO LEGAL

Nos termos do Art. 3º da lei 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o Art. 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a ser assistido por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o Corretor de Imóveis está habilitado emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas. A finalidade é apurar o valor de mercado do imóvel avaliando à luz das condições normais do mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor do mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas a estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, I e IV do Código de Processo Civil: “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.”

AMOSTRA - 1

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida Professor Miguel Franchini Neto, 240 - Jaragua, São Paulo - SP	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 225.000,00	Área contruída: 44 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 5.113,64	
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jaragua-zona-norte-sao-paulo-sp-44m2-id-2746739267/			

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Av. Prof. Miguel Franchini Neto - Jaraguá, São Paulo - SP, 02998-050	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 350.000,00	Área contruída: 43 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 8.139,53	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-pirituba-43m2-RS350000/id-25919016/			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida Professor Miguel Franchini Neto, 230 - Jaragua, São Paulo - SP	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 230.000,00	Área contruída: 45 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 5.111,11	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS230000-id-2794441117/			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 3 amostras em 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.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra 1: R\$ 225.000,00 / 44 m² = R\$ 5.113,64 m²

Amostra 2: R\$ 350.000,00 / 43 m² = R\$ 8.139,53 m²

Amostra 3: R\$ 230.000,00 / 45 m² = R\$ 5.111,11 m²

(R\$ 5.113,64 + R\$ 8.139,53 + R\$ 5.111,11)/3 = R\$ 6.121,43 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 6.121,43 m²

(seis mil cento e vinte e um reais e quarenta e três centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

*Área do Imóvel Avaliado * Valor médio do m² = Valor de Avaliação*

*43,00 m² * R\$ 6.121,43 m² = R\$ 263.221,38*

VALOR DE AVALIAÇÃO

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

R\$ 263.221,38

(duzentos e sessenta e três mil duzentos e vinte e um reais e trinta e oito centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELLO RAMALHO FILGUEIRAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo nº 28/0122025 em 28/04/2025 às 11:41:18. Sob o número WNSO25700797925. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008156-36.2019.8.26.0020 e código ughnF2Jk.

CONCLUSÃO


Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do Código de Processo Civil, informamos que com base em pesquisa de imóveis de natureza 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 admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.


Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 10 páginas, para que surta seus efeitos, ficando em disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessário.

Para tanto, subscrevemo-nos.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO	ASS. RESP. TÉCNICO
Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado	
Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844	

RESPONSÁVEL TÉCNICO	ASS. RESP. TÉCNICO
Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado	 EDILSON PIRES PEREIRA Corretor e Perito Avaliador CRECI-SP 124.107 CNAI 15859
Nome: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107	

RESPONSÁVEL TÉCNICO	ASS. RESP. TÉCNICO
Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado	
Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497	