



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
Estr. Municipal Okimura, 26 - Parque Agrinco, Guararema - SP

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 Homogenização	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: 0001057-12.2022.8.26.0219

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Terreno		
Matrícula: 67.488		
Cartório: 1º CRI de Mogi das Cruzes		
Área contruída: 1.000,00 m ²		
Endereço: Estr. Muncipal Okimura	Nº: 26	
Complemento: Residencial Urbanova II	Bairro: Parque Agrinco	
CEP: 08900-000	Cidade: Guararema	UF: SP

CARACTERÍSTICAS

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

FRENTE DO IMÓVEL



CAPA DA MATRÍCULA



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ont.org.br/docs/V3VSE-ENTYWB-DKN6C-LLSRM>



REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP
CERTIDÃO
BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

CNM 111567.2.0067488-45

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
Nº67.488	Nº01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda
Mogi das Cruzes, 23 de dezembro de 2013

IMÓVEL: UM TERRENO composto do LOTE Nº 21, da QUADRA "A", do loteamento denominado "RESIDENCIAL URBANOVA II", situado no Bairro do Lambari, no perímetro urbano do distrito e Município de Guararema, desta Comarca, assim descrito e caracterizado: de formato regular, com frente para a Rua 1, medindo de frente, 20,00 metros; do lado direito de quem da rua olha o imóvel, mede 50,00 metros, confrontando com o lote 20 da mesma quadra; do lado esquerdo mede 50,00 metros, confrontando com o lote 22 da mesma quadra; nos fundos, mede 20,00 metros, confrontando com o lote 08 da mesma quadra; encerrando a área de 1.000,00 m². Fica instituída no presente lote uma Faixa "Non Aedificandi" com largura de 1,50 metros, localizada na sua lateral direita, em toda a extensão, para passagem de rede de águas pluviais.

PROPRIETÁRIA: URBANOVA INCORPORAÇÃO E LOTEAMENTO LTDA, sediada em Guararema/SP, na Rodovia Henrique Eroles, s/nº, km. 79, Bairro da Freguesia da Escada, inscrita na CNPJ/MF sob o nº. 04.477.156/0001-19.

REGISTRO ANTERIOR: R.14/M.49.757, de 23.12.2013, e inscrição de loteamento nº 181, deste registro.

CONTRIBUINTE: 54254.43.14.0001.00.000-1 (em maior área)

ESC.AUTº: *Marcel Lopes Batista*
Marcel Lopes Batista
Escriturante Autenticado

O OFICIAL: *Bel. Dirceu de Arruda*
Bel. Dirceu de Arruda
Substituto do Oficial **MLB**

R.1 - **GARANTIA REAL HIPOTECÁRIA**

Pela escritura lavrada aos 14 de junho de 2013, Livro nº 169, pg.389, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito e Município de Guararema, desta Comarca, a proprietária URBANOVA INCORPORAÇÃO E LOTEAMENTO LTDA; já qualificada, DEU ao MUNICÍPIO DE GUARAREMA, com sede em Guararema, SP, no Paço Municipal de Guararema, localizado na Praça Cel. Brasília Fonseca, 35, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.523.262/0001-31, EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA o IMÓVEL desta matrícula, e os outros 22 imóveis, no valor total de R\$ 1.003.960,00, para garantia da implantação das obras de infra-estrutura a serem executadas no loteamento denominado "Residencial Urbanova II", objeto do R.14/M.49.757, nos termos e prazo estabelecido e constante do título, tudo de acordo com o Decreto nº

"continua no verso"

Documento gerado oficialmente pelo

Oficial de Registro de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTOS DE JESUS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2025 às 13:39, sob o número WGRM25700105152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001057-12.2022.8.26.0219 e código 2eWBP JTR.

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: Terreno	Endereço: Residencial Urbanova II	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 320.000,00	Área contruída: 1033 m ²	Valor R\$/m ² : R\$	309,77
Link: https://www.metodoimoveis.com.br/imovel/terreno-guararema-1-033-m/TE0510-SEWM?from=sale			

AMOSTRA - 2

Tipo: Terreno	Endereço: Residencial Urbanova II	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 335.000 ,00	Área contruída: 1012 m ²	Valor R\$/m ² : R\$	331,02
Link: https://www.metodoimoveis.com.br/imovel/terreno-guararema-1-013-m/TE0457-SEWM?from=sale			

AMOSTRA - 3

Tipo: Terreno	Endereço: Residencial Urbanova II	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 345.000,00	Área contruída: 1000 m ²	Valor R\$/m ² : R\$	345,00
Link: https://www.metodoimoveis.com.br/imovel/terreno-guararema-1-000-m/TE0498-SEWM?from=sale			

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\$ 320.000,00 / 1033 m² = R\$ 309,77 m²

Amostra 2: R\$ 335.000,00 / 1012 m² = R\$ 331,02 m²

Amostra 3: R\$ 345.000,00 / 1000 m² = R\$ 345,00 m²

$(R\$ 309,77 + R\$ 331,02 + R\$ 345,00) / 3 = R\$ 328,60 \text{ m}^2$

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 328,60 m²

(trezentos e vinte e oito reais e sessenta centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

$1000 \text{ m}^2 * R\$ 328,60 \text{ m}^2 = R\$ 328.601,70$

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\$ 328.601,70

(trezentos e vinte e oito mil, seiscentos e um reais e setenta centavos)

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I, 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 das 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 à disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessário.

Para tanto, subscrevemo-nos.

São Paulo, 29 de Maio de 2025

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: 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

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO

