

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
Avenida Sarah Veloso, 1200, apto 132, bloco 17- Veloso
Osasco - 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 Homogeneização	fls: 7
c. Embasamento 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: 1003820-27.2021.8.26.0405

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 149.043

Cartório: 1º CRI de Osasco/SP

Área Util: 60,50m²

Endereço: Avenida Sarah Veloso

Nº: 1200

Complemento: apto 132, bloco 17

Bairro: Veloso

CEP: 06150-000

Cidade: Osasco

UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos
02



Suítes
N/A



Banheiros
N/A



Vagas
01

FRENTE DO IMÓVEL



CAPA DA MATRÍCULA



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FBK98-XHHHNSKQ3F-SPPYL>

V

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA
149.043

FOLHA
1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Data: 08 de setembro de 2022

CNS 11.152-6

CNM 111526.2.0149043-83

CNM: 111526.2.0149043-83

fls. 294

IMÓVEL: Uma gleba de terras, composta por parte dos lotes 24 e 25, situada no bairro Jardim Veloso, perímetro urbano de Osasco, com endereço à Avenida Sarah Veloso, nº 1.200, denominado área A, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia no Ponto 01, situado no alinhamento da Avenida Sarah Veloso, distante 210,70m da projeção do eixo da Rua Dr. João Domingos Corrêa, possuindo este ponto as coordenadas topográficas referentes ao sistema UTM (origem VB 1000/USP - Córrego Alegre) N=7.392.656,05 e E=315.410,68. Desse Ponto 01 segue com azimute 187°34'10" pela distância de 282,30m, confrontando nesse trecho com: Oreste Sato, Carlos Wanderley de Moura, Via Municipal Rua Dr. Nelson Santos Leite, Armando Sato, Espólio de Kenhyte Sato, Via Municipal Rua Dr. Edmundo Campana Burjato, "Área Institucional 1" - Da Municipalidade de Osasco, Via Municipal Dr. Pedro dos Santos Figueiredo e "Sistema de Recreio 2" - Da Municipalidade de Osasco até o Ponto 1A; desse Ponto 1A deflete à direita e segue com Azimute 297°28'04" pela distância de 219,02m confrontando nesse trecho com a Área B até o ponto 13A; desse ponto 13A deflete à direita e segue confrontando com C.E.I. Central de Empreendimentos Imobiliários Ltda; com azimute 09°31'42" pela distância de 64,63m até o ponto 14; com azimute 10°21'00" pela distância de 11,24m até o ponto 15; com azimute 09°18'21" pela distância de 52,60m até o ponto 16; com azimute 09°17'13" pela distância de 55,84m até o Ponto 17; desse Ponto 17 vira à direita e segue confrontando com Via Municipal - Avenida Sarah Veloso com azimute 100°28'23" pela distância de 20,47m até o Ponto 18; com azimute 103°28'23" pela distância de 12,14m até o Ponto 19; com azimute 98°35'51" pela distância de 25,97m até o ponto 20; com azimute 93°33'20" pela distância de 18,63m até o Ponto 21; com azimute 90°46'26" pela distância de 17,27m até o Ponto 22; com azimute 85°42'13" pela distância de 23,63m até Ponto 23; com azimute 79°59'16" pela distância de 14,29m até o Ponto 24; com azimute 82°15'04" pela distância de 17,16m até o Ponto 25; com azimute 84°44'07" pela distância de 9,14m até o Ponto 26, com azimute 85°40'48" pela distância de 15,75m até o ponto 27; com azimute 87°47'00" pela distância de 14,59m até o ponto 28; com azimute 90°42'34" pela distância de 13,82m até o Ponto 01, de partida; fechando o perímetro e encerrando a área total de 46.266,66m².

CADASTRO: 23243.11.01.0260.00.000.02.

PROPRIETÁRIA: HZM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 139, 6º andar, cj. 64, Centro, São Paulo/SP, CNPJ/MF nº 00.119.141/0001-28.

REGISTRO ANTERIOR: R. 13 feito em 07 de maio de 1.996, na matrícula nº 50.110 deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

Guilherme Silva Fernandes

Continua no Verso

Documento gerado oficialmente pelo

Portal de Serviços Públicos
pela original, assinado digitalmente por MAYCON CORDEIRO DO NASCIMENTO e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, protocolado em 24/07/2025 às 09:24, sob o número WOCO25703014905

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAYCON CORDEIRO DO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2025 às 10:33, sob o número WOCO25703014905. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003820-27.2021.8.26.0405 e código MC5zvbjT.

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 paradigmáticos semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com a utilização desta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fundamento 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.

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, há 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 previamente selecionada na pesquisa.

EMBASAMENTO LEGAL

Nos termos do artigo 3º, da Lei nº 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o artigo 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 a 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 de mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas à estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos 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 Sarah Veloso - Veloso - Osasco/SP	Quartos: 02	Vagas: 01
-------------------	---	-------------	-----------

Valor: R\$ 210.000,00	Área Útil: 60 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 3.916,66
-----------------------	------------------------------	---

Link: <https://www.lopes.com.br/imovel/REO490867/venda-apartamento-2-quartos-osasco-veloso?listFrom=condom%C3%ADnios&listPosition=1>

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida Sarah Veloso - Veloso - Osasco/SP	Quartos: 02	Vagas: 01
-------------------	---	-------------	-----------

Valor: R\$ 229.970,00	Área Útil: 60 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 3.832,83
-----------------------	------------------------------	---

Link: <https://www.lopes.com.br/imovel/REO490867/venda-apartamento-2-quartos-osasco-veloso?listFrom=condom%C3%ADnios&listPosition=1>

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida Sarah Veloso, Veloso, Osasco	Quartos: 02	Vagas: 01
-------------------	--	-------------	-----------

Valor: R\$ 230.000,00	Área Útil: 61 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 3.770,49
-----------------------	------------------------------	---

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-santa-maria-2-quartos-61-m-3001850736.html>

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas amostras em 600 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\$ 210.000,00 / 60 m² = R\$ 3.916,66m²

Amostra 2: R\$ 229.970,00 / 60 m² = R\$ 3.832,83m²

Amostra 3: R\$ 230.000,00 / 61 m² = R\$ 3.770,49m²

(R\$ 3.916,66 + R\$ 3.832,83 + R\$ 3.770,49)/3 = R\$ 3.839,99m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 3.839,99m²

(três mil, oitocentos e trinta e nove reais e noventa e nove centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*60,50m² * R\$ 3.839,99m² = R\$ 232.319,83*

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\$ 232.319,83

(duzentos e trinta e dois mil, trezentos e dezenove reais e oitenta e três centavos)

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, incisos 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 do 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 é de **R\$ 232.319,83 (duzentos e trinta e dois mil, trezentos e dezenove reais oitenta e três centavos)**, 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 necessários.

Para tanto, subscrevemo-nos. São Paulo, 14 de agosto 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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAYCON CORDEIRO DO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/08/2025 às 10:53:10, sob o número WOCO25703014905. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003820-27.2021.8.26.0405 e código MC5zvbjt.