

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo: 0033834-34.2000.8.26.0506

APRESENTAÇÃO

Avaliação imobiliária é a definição do valor de mercado dos bens ou direitos sobre eles, feita por dentro de procedimentos técnicos para concretização das análises do valor

OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem como objetivo a avaliação do imóvel, para fins de venda em processos judiciais, dentro do valor atual praticado no mercado

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Um lote de terreno (Casa)
Matrícula: 11.409- CRI de Pirassununga

Área Total: 273,00 m²

Rua Rita Gomes Oliveira Godoy, 1408 - Jardim Ferrarezi - Pirassununga/SP.

FRENTE DO IMÓVEL



AMOSTRAS SIMILARES

TIPO: Casa

Endereço: Avenida José Pozzi, , Vila Guilhermina, Pirassununga

Área Construída: 250m²

Valor/m²: R\$ 1.200,00

Valor total: R\$ 300.000,00

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-5-dorms-vila-guilhermina-pirassununga-r\\$-3012309054.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-5-dorms-vila-guilhermina-pirassununga-r$-3012309054.html)

FOTO DO ANÚNCIO

imovelweb
Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias
Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito
Compartilhar
Notas pessoais
Ocultar anúncio

Casa - 250m² - 5 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 300.000

📍 Avenida José Pozzi, , Vila Guilhermina, Pirassununga

250 m² tot.

250 m² útil

2 banheiros

2 vagas

5 quartos

10 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

MF Neto Corretor de Imóveis Ltda

Casa com 5 dorms, Vila Guilhermina, Pirassununga - R\$ 300 mil, Cod: 10132603

Oportunidade 02 Casas

CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos obtidos o valor médio para compra/venda do imóvel, totaliza um valor de R\$ 327.600,00 (trezentos e vinte e sete mil e seiscentos reais)

Rodrigo Serelis Alvares

Corretor de Imóveis
CRECISP:243.4G7



São Paulo, 25 de Julho de 2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliado: Um lote de terreno (Casa)

Processo: 0033834-34.2000.8.26.0506

Tipo de Imóvel: Um lote de terreno (Casa)

Matrícula: 11.409

Cartório: CRI de Pirassununga

Área Total: 273,00 m²

Endereço: Rua Rita Gomes Oliveira Godoy

Nº: 1408

Complemento:

Bairro: Jardim Ferrarezi

CEP: 13636-148

Cidade: São Paulo


UF: SP

Gabriela Moresi Tieri

Corretora de Imóveis

CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO



São Paulo, 25 de Julho de 2025.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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 previsto no artigo Art. 871, IV do código 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.”

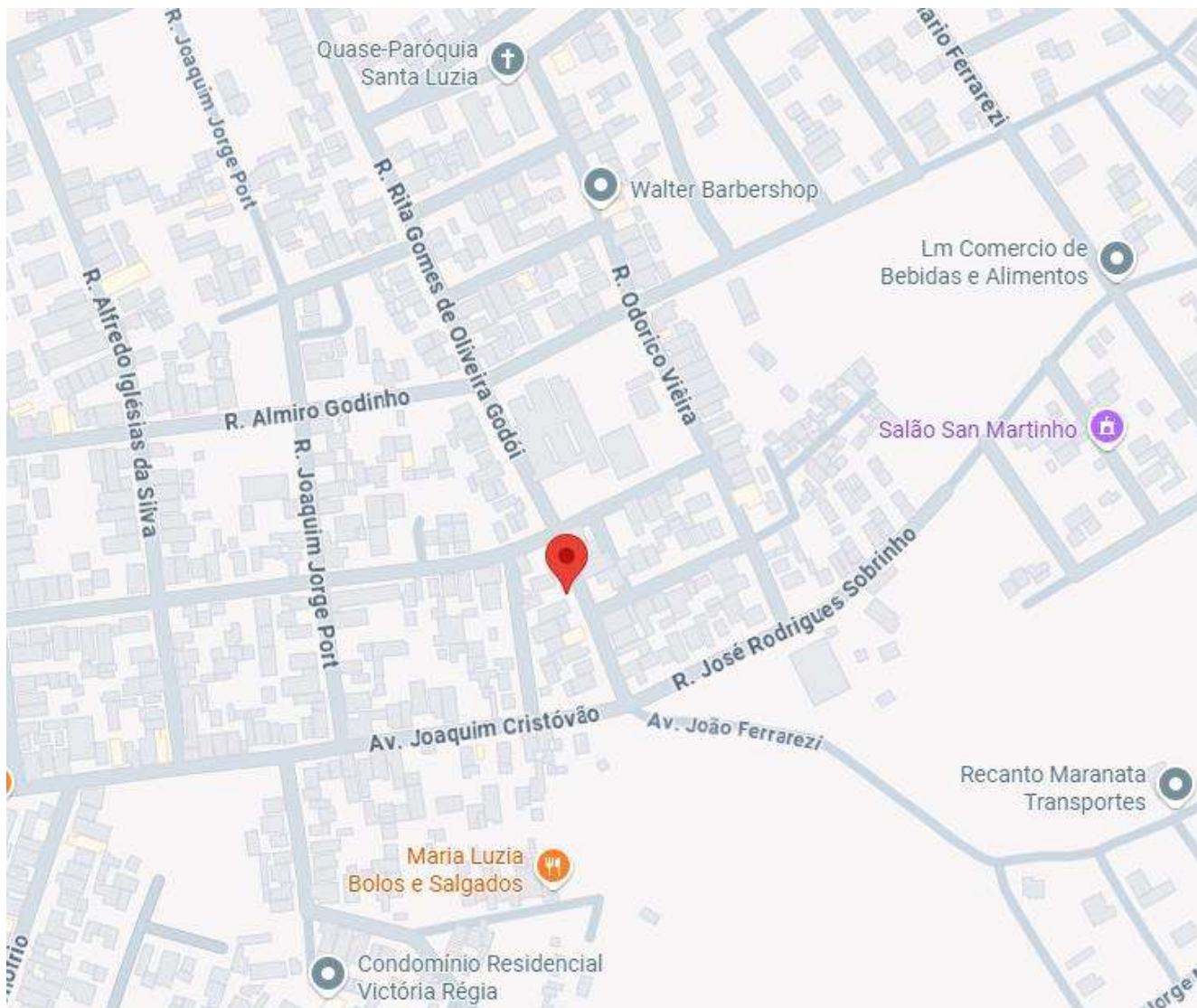
FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial., para instrução do processo em referência

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



DOCUMENTO DO IMÓVEL

Capa da Matrícula

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP	
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	FLS. 001
INCRÁ	CADASTRO MUNICIPAL 6887.43.021.003.00.2
Matrícula N.º 11.409	Data 16 / 12 / 1983
<p>Imóvel: UM LOTE DE TERRENO, sob nº.03 da quadra U, situado nesta cidade, no loteamento denominado "Jardim Ferrarezi", com frente para a Rua E, medindo dez metros e cinquenta centímetros (10,50) de frente igual medida de largura nos fundos, por vinte e seis (26) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área total de 273,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote nº.02, de outro lado com o lote nº.04, e pelos fundos com propriedade de Lourenço Gianoni Zaia. A quadra U, está compreendida entre as Ruas E, 8, continuação da Rua Nicolau Januzzi e propriedade de Lourenço Gianoni - Zaia: - PROPRIETÁRIA: - SANTA CRUZ-EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., com sede e domicílio fiscal nesta cidade, à Rua Riachuelo, nº. 139, inscrita no CGC/MF sob nº. 48.630.396.0001/87, representada pelos sócios, Antonio Ferrarezi, RG nº. 6.109.454, e CIC nº. 357.392.058/68, e João Ferrarezi, RG nº. 7.149.544, e CIC nº. 357.484.948/68, brasileiros, casados, agricultores, residentes e domiciliados na chácara - Ferrarezi, nesta cidade. - REGISTRO ANTERIOR: - R.2/M.2.390, deste cartório. - Oficial</p>	
<p>R.1/11.409f - Em 16 de dezembro de 1983. - Pela escritura de compra e venda, lavrada em 29 de novembro de 1983, no 1º C.N.O.J. desta cidade, livro 190 fls. 85, a proprietária, VENDEU O IMÓVEL, a JOSE ROSSONI, brasileiro, solteiro, maior, pedreiro, filho de Jolindo Rossoni, e Ignez Rossoni, portador do CIC nº. 774.590.758/68, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua D, nº. 1.338, Vila Santa Terezinha. VALOR Cr.\$ 130.000,00 (cento e trinta mil cruzeiros). - Oficial</p>	
<p>R.2. Em 03 de agosto de 1990. Título: escritura de compra e venda. Pela escritura de compra e venda lavrada em 27 de janeiro de 1984, no 1º Cartório de Notas desta cidade, livro 195 fls. 23, o proprietário pelo R.1, VENDEU O IMÓVEL ACIMA MATRICULADO, a JAIR LUCIO ZUZA, brasileiro, encanador industrial, portador do RG nº. 5.379.563-SP, inscrito no CPF sob nº. 883.823.038-20, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Scanio Cerqueira, nº. 92, Vila Alzira, bairro Vila Nova York, casado pelo regime da comunhão parcial de bens em 27 de maio de 1978, com MARIA CELIA MEIRELES DA SILVA, do lar, portadora do RG nº. 8.946.715-SP. VALOR: (Cr\$ 150.000,00 = Cr\$ 0,15). VALOR VENAL de 1990: Cr\$ 4.766,58 (quatro mil setecentos e sessenta e seis cruzeiros e cinquenta e oito centavos). Oficial Interina (Dirce Capodifoglio Zanichelli).</p>	
<p>Av.3 - em 03 de março de 1.999.</p> <p>Por instrumento particular de caução locatícia de 25 de novembro</p>	

continua no verso

MATR. N.º 11.409

Documento é cópia do original assinado digitalmente por JOAO LOURENCO BARBOSA TERRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 21-30.2018.8.26.0457 e o código 2E2D08T.

AMOSTRAS SIMILARES

TIPO: Casa

Endereço: Jardim Itália - Pirassununga - SP

Área Construída: 250m²

Valor/m²: R\$ 1.400,00

Valor total: R\$ 350.000,00

LINK: <https://www.deltarealizacoes.com.br/imoveis/casa-venda-2-dormitorios-250m2-pirassununga-jardim-italia-CA0278>

FOTO DO ANUNCIO



Lançamentos

Fale conosco

Quero anunciar

Quem somos

Blog

Contato

(19) 99822-7752

Vendas

(19) 99904-5282

 Entrar

casa
CA0278

Casa à venda em Pirassununga, Jardim Itália, com 2 quartos, com 250 m²

endereço
Jardim Itália - Pirassununga - SP

 Área terreno 250 m ²	 Área construída 250 m ²
 Quartos 2	 Banheiros 1

Venda **R\$350.000,00**

Agendar uma visita

Solicitar mais informações

 Atualizado há 79 dias e 13 horas e 16 minutos



Sobre o Imóvel

Essa é pra você que esta procurando uma casa boa pra morar no Jardim Itália pra comprar! Olha só essa lindeza que acabou de entrar no mercado: 2 Dormitórios, 1 Banheiro e uma área total de 250m² no bairro Jardim Itália.

Uma casa super prática e ideal pra você que busca um cantinho pra chamar de seu, ela ainda fica pertinho de tudo que você precisa: farmácia, padaria, praça, supermercado e transporte público.



SALVAR

6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LOURENCO BARBOSA TERRA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/07/2025 às 15:15, sob o número WRRPR25704324185. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033834-34.2000.8.26.0506 e código 510fbuT2.

INFORMAÇÕES TÉCNICA

CALCULO MÉDIO DO M² :

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²
Amostra : R\$ 350.000,00 / 250m² = R\$ 1.400,00m²

VALOR MEDIO DO M²

R\$ 1.400,00
(um mil e quatrocentos reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 382.200,00
(trezentos e oitenta e dois mil e duzentos reais)

CONCLUSÃO TÉCNICA

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

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO

São Paulo, 25 de Julho de 2025

Avaliação Mercadológica

Rua Rita Gomes Oliveira Godoy, 1408 - Jardim Ferrarezi - Pirassununga/SP.

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0033834-34.2000.8.26.0506

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Um lote de terreno (Casa)		
Matrícula: 11.409		
Cartório: CRI de Pirassununga		
Área Total: 273,00 m ²		
Endereço: Rua Rita Gomes Oliveira Godoy	Nº: 1408	
Complemento:	Bairro: Jardim Ferrarezi	
CEP: 13636-148	Cidade: São Paulo	UF: SP

CARACTERÍSTICAS

 Quartos

 Suítes

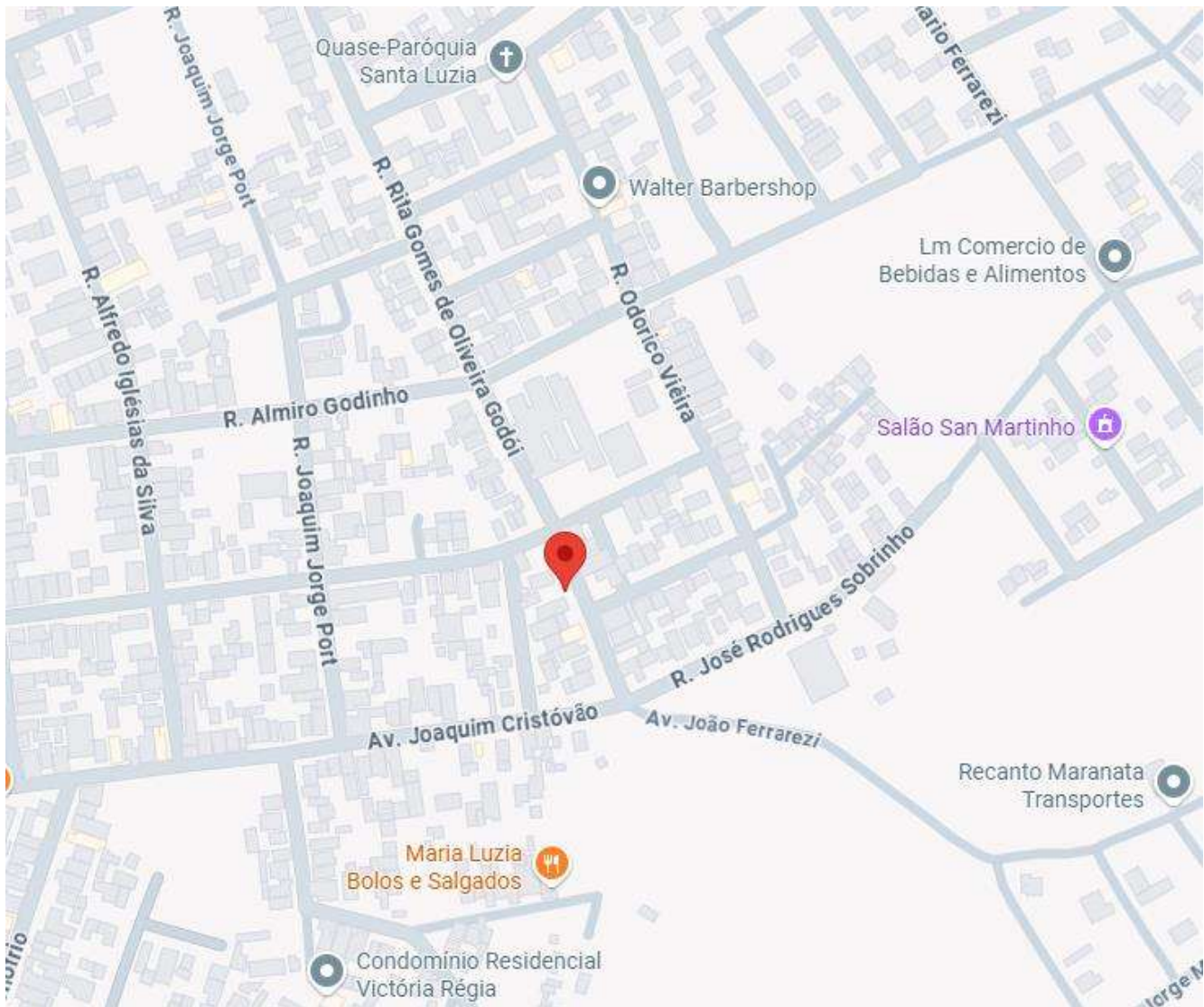
 Banheiros

 Vagas

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP	
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	
FLB. 001	
INCRÁ	CADASTRO MUNICIPAL 6887.43.021.003.00.2
Matrícula N.º 11.409	Data 16 / 12 / 1983
<p>Imóvel: UM LOTE DE TERRENO, sob nº.03 da quadra U, situado nesta cidade, no loteamento denominado "Jardim Ferrarezi", com frente para a Rua E, medindo dez metros e cinquenta centímetros (10,50) de frente igual medida de largura nos fundos, por vinte e seis (26) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área total de 273,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote nº.02, de outro lado com o lote nº.04, e pelos fundos com propriedade de Lourenço Gianoni Zaia. A quadra U, está compreendida entre as Ruas E, 8, continuação da Rua Nicolau Januzzi e propriedade de Lourenço Gianoni - Zaia: - PROPRIETÁRIA: - SANTA CRUZ-EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., com sede e domicílio fiscal nesta cidade, à Rua Riachuelo, nº. 139, inscrita no CGC/MF sob nº.48.630.396.0001/87, representada pelos sócios, Antonio Ferrarezi, RG nº.6.109.454, e CIC nº.357.392.058/68, e João Ferrarezi, RG nº.7.149.544, e CIC nº.357.484.948/68, brasileiros, casados, agricultores, residentes e domiciliados na chácara - Ferrarezi, nesta cidade. - REGISTRO ANTERIOR: - R.2/M.2.390, deste cartório. - Oficial</p>	
<p>R.1/11.409r - Em 16 de dezembro de 1983. - Pela escritura de compra e venda, lavrada em 29 de novembro de 1983, no 1º C.N.O.J. desta cidade, livro 190 fls.85, a proprietária, VENDEU O IMÓVEL, a JOSÉ ROSSONI, brasileiro, solteiro, maior, pedreiro, filho de Jolindo Rossoni, e - Iñez Rossoni, portador do CIC nº.774.590.758/68, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua D, nº.1.338, Vila Santa Terezinha. VALOR: Cr.\$ 130.000,00 (cento e trinta mil cruzeiros). - Oficial</p>	
<p>R.2. Em 03 de agosto de 1990. Título: escritura de compra e venda.</p> <p>Pela escritura de compra e venda lavrada em 27 de janeiro de 1984, no 1º Cartório de Notas desta cidade, livro 195 fls.23, o proprietário pelo R.1, VENDEU O IMÓVEL ACIMA MATRICULADO, a JAIR LUCIO ZUZA, brasileiro, encanador industrial, portador do RG nº.5.379.563-SP, inscrito no CPF sob nº.883.823.038-20, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Scario Cerqueira, nº.92, Vila Alzira, bairro Vila Nova York, casado pelo regime da comunhão parcial de bens em 27 de maio de 1978, com MARIA CELIA MEIRELES DA SILVA, do lar, portadora do RG nº.8.946.715-SP. VALOR: (Cr\$ 150.000,00 = Cr\$ 0,15). VALOR VENAL de 1990: Cr\$ 4.766,58 (quatro mil setecentos e sessenta e seis cruzeiros e cinquenta e oito centavos). Oficiala Interina (Dirce Capodifoglio Zanichelli).</p>	
<p>Av. 3 - em 03 de março de 1.999.</p> <p>Por instrumento particular de caução locatícia de 25 de novembro</p>	

continua no verso

documento é cópia do original assinado digitalmente por JOAO LOURENCO BARBOSA TERRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 71-30.2018.8.26.0457 e o código 2E2D0B1.

MATR. N.º 11.409

AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida José Pozzi, 1923 - Vila Guilhermina - Pirassununga / SP	Quartos:	Vagas:
Valor: R\$ 245.900,00	Área construída: 250 m ²	Valor R\$/m ² : R\$	983,60
Link: http://www.davidjusti.com.br/imovel/3064462/casa-venda-pirassununga-sp-vila-guilhermina			

Responsável técnico: Edilson Pires Pereira
CRECISP: 124.107

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 previsto no artigo Art. 871, IV do Código 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

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 1 amostras em um raio de metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionados 1 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóvel 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 : R\$ 245.900,00 250 m² = R\$ 983,60 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$983,60 m²

(novecentos e oitenta e três reais e sessenta centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 268.522,80

(duzentos e sessenta e oito mil, quinhentos e vinte e dois reais e oitenta centavos)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

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

ASS. RESP. TÉCNICO



São Paulo, 25 de Julho de 2025