



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
Condomínio Residencial Avenida Paulista II
Av. Paulista, 1491 - Jardim Monte Cristo - Suzano - 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: 1002583-68.2020.8.26.0606

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 78.528

Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP

Área Privativa: 49,910m² Área Comum: 74,621m² - Área Total: 124,531m²

Endereço: Avenida Paulista

Nº: 1491

Complemento: Apartamento 21 - 2º andar - Torre 7

Bairro: Jardim Monte Cristo

CEP: 08670-025

Cidade: Suzano

UF: SP

CARACTERÍSTICAS

 Quartos
2

 Suítes
N/A

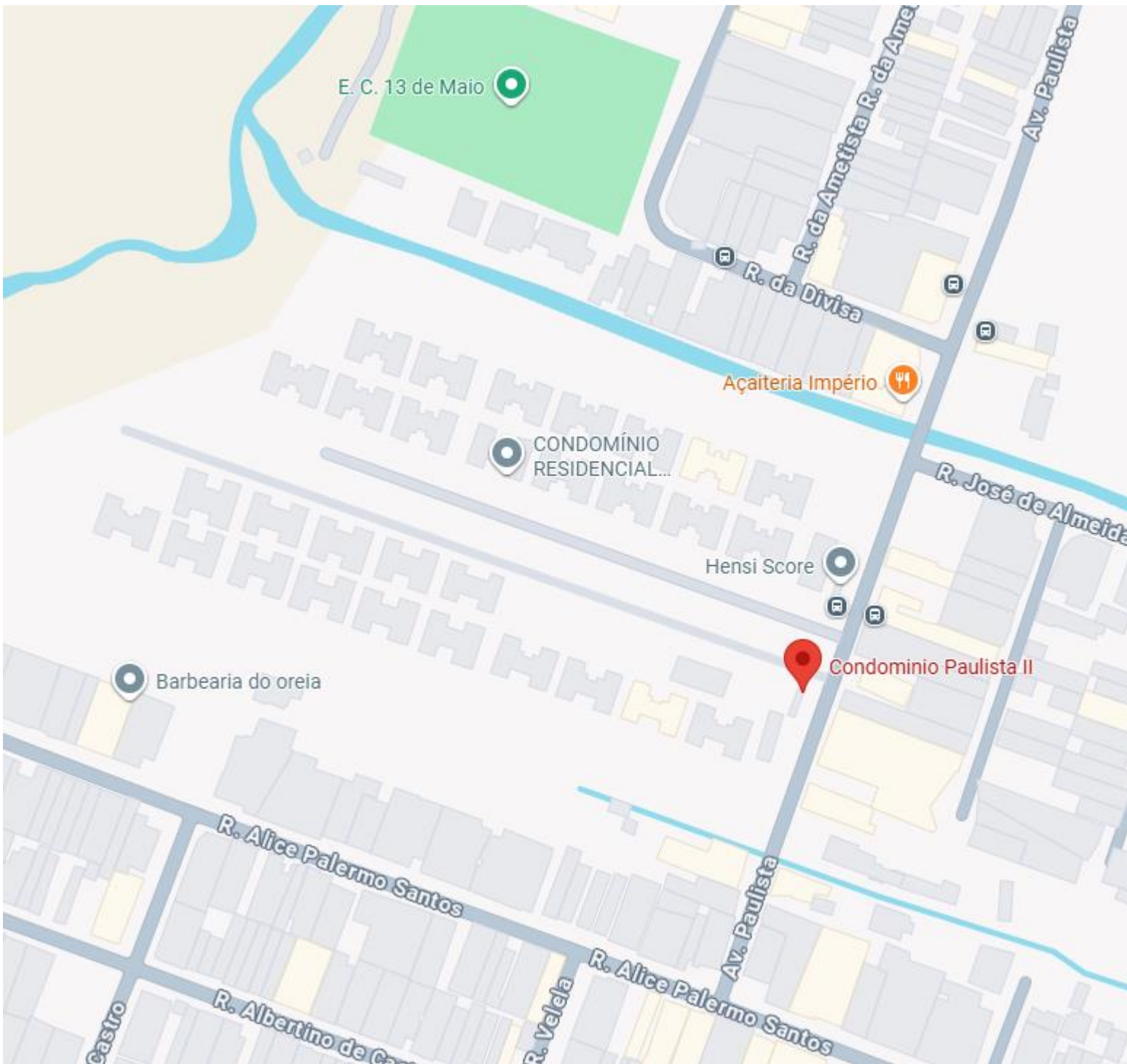
 Banheiros
1

 Vagas
1

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA

fls. 153

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 78.528 Ficha 01

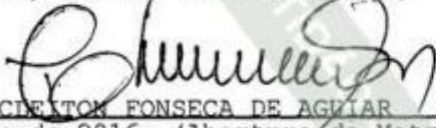
Suzano, 04 de maio de 2016

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO n.º 21, 2.º andar, da TORRE 07, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AVENIDA PAULISTA II, com acesso pela Avenida Paulista, n.º 1.491, do loteamento denominado JARDIM MONTE CRISTO, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Possui a área privativa de 49,910m², área comum total de 74,621m², a área total de 124,531m² e a fração ideal de 0,333333% do terreno. De quem do hall olha para o apartamento, confronta pela frente com hall e área de circulação do andar, do lado direito com áreas externas do condomínio, do lado esquerdo com o apartamento de final 02 e nos fundos com áreas externas do condomínio. Possui uma vaga de estacionamento, localizada no Térreo do Condomínio.


CONTRIBUINTE: 21.082.003, em maior área.

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ 03.190.167/0001-50, representado por força do § 8.º, do artigo 2.º e inciso VI do artigo 4.º, da Lei 10.188/01, com a redação que lhe foi dada pela Lei 10.859/04, alterada pela Lei 11.474/07 pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: R.06 (Instituição e Especificação) da Matrícula n.º 69.191, datado de 05/04/2016, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO: 
CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS
Av.01/em 04 de maio de 2016. (Abertura de Matrícula)

A presente matrícula foi aberta atendendo requerimento do proprietário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já qualificado, datado de 31/03/2016.

SUBSTITUTO: 
P.180.801 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

"Continua no verso"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMIRA LOPES BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/05/2023 às 01:15, sob o número W5ZN23700529368. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002583-68.2020.8.26.0606 e código n71krz6n.

AMOSTRA - 1

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida Paulista, 1451 - Jardim Monte Cristo, Suzano - SP	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 200.000,00	Área construída: 49 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 4.081,63	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-monte-cristo-bairros-suzano-com-garagem-49m2-venda-RS200000-id-2828572816/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida Paulista 1451, Jardim Monte Cristo, Suzano	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 175.000,00	Área construída: 57 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 3.070,17	
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-monte-cristo-suzano-sp-57m2-id-2815630121/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida Paulista 1451, Jardim Monte Cristo, Suzano	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 170.000,00	Área construída: 50 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 3.400,00	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-suzano-jardim-monte-cristo-3015088351.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\$ 200.000,00 / 49 m² = R\$ 4.081,63 m²

Amostra 2: R\$ 175.000,00 / 57 m² = R\$ 3.070,17 m²

Amostra 3: R\$ 170.000,00 / 50 m² = R\$ 3.400,00 m²

(R\$ 4.081,63 + R\$ 3.070,17 + R\$ 3.400,00)/3 = R\$ 3.517,26 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 3.517,26m²

(três mil, quinhentos e dezessete reais e vinte e seis centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*49,910m² * R\$ 3.517,26m² = R\$ 175.546,44*

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\$ 175.546,44

(Cento e setenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e seis reais e quarenta e quatro 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\$ 175.546,44 (cento e setenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e seis reais e quarenta e quatro 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, 26 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 SAMIRA LOPES BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo nº 17/08/2025 nº 08-46, sob o número WSNZ25700975700. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002583-68.2020.8.26.0606 e código h71krz6n.