

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

R. Projetada A, 650 - Olímpia - 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: 0000558-65.2024.8.26.0281

IMÓVEL AVALIADO

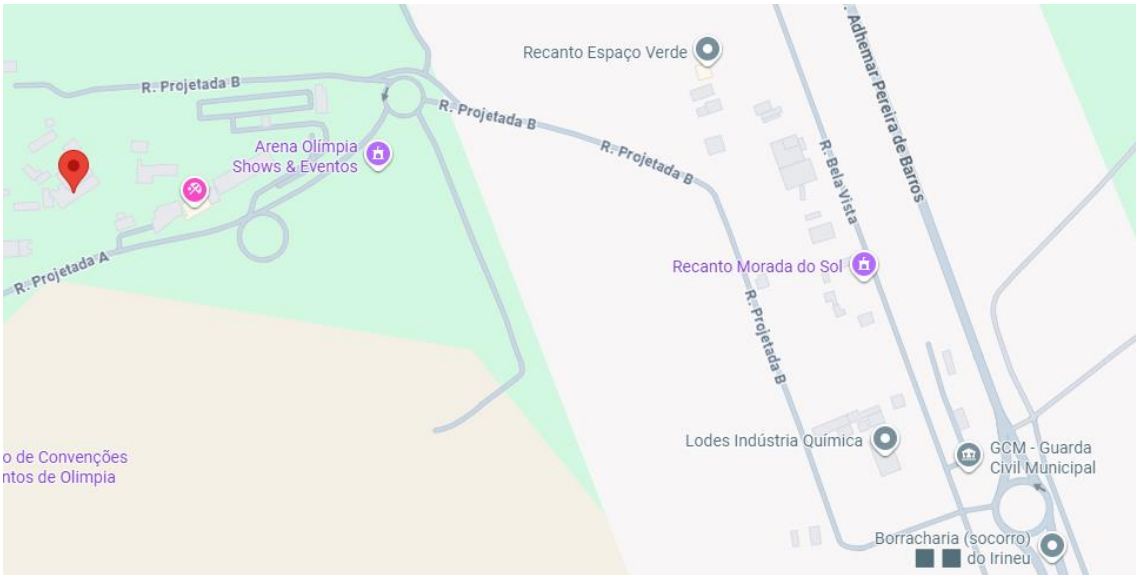
Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 114.312		
Cartório: CRI DE OLIMPIA		
Área total: 46,82 m²		
Endereço: R. Projetada A		Nº: 650
Complemento: Solar das Àguas Park Resort		
CEP: 15405-430	Cidade: Olimpia	UF: SP

CARACTERÍSTICAS

	Quartos		Suítes		Banheiros		Vagas
---	---------	---	--------	---	-----------	---	-------

FRENTE DO IMÓVEL





CAPA DA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4W3VD~J3R82-7U25Q-BS4MH>

MATRÍCULA	CNM	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS OLÍMPIA - S.P. CNS/CNJ: 11972-7
114.312	119727.2.0114312-23	1	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 27/09/2.023.-PROT.212.251 de 11/09/2.023.-

IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 1/52 (um cinquenta e dois avos), designada cota 11.3, do apartamento comercial habitacional (tipo Q1), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob o nº809, localizado no 8º Pavimento, do Bloco "D" (Torre "D"), do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituído de quarto, banheiro social, lavatório, sala/cozinha, varanda e laje técnica, com a área privativa de 46,8200 metros quadrados, área comum de 53,7873 metros quadrados, área total de 100,6073 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,0868%, correspondente a 38,6778 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial.- Cadastro municipal nº10081801.-

PROPRIETÁRIA: SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), com sede na Rua 01, s/nº, Lote nº11, Quadra nº26, Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

REG. ANT.: Matrícula da unidade autônoma nº92.016, do Registro Geral deste Oficial.-

DO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE: O imóvel objeto desta matrícula está submetido ao regime de multipropriedade, regido pelas disposições normativas vigentes, cuja unidade autônoma é composta por 31 cotas, para as quais foram abertas as matrículas de ns.114.288 a 114.318, deste Oficial.-

DO USO COMPARTILHADO: A Convenção do CONDOMÍNIO "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", foi registrada sob o nº33.548, no Registro Auxiliar deste Oficial, na qual consta, entre as demais disposições pertinentes, o CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO, com a duração e o modo de uso das frações de tempo, a que se submete a cota em multipropriedade objeto desta matrícula.-

Dou fé.- O Oficial Substituto, _____ (Nelson Luiz Pereira).-
S.D. nº1197273E10000000292379239.-

AV.1.PROT.215.243 de 06/02/2.024.- DATA: 15/02/2.024.- Pelo protocolo nº202402.0211.03141727-1A-230, de 05/02/2.024, da CNIB, ficaram **INDISPONÍVEIS** os bens da proprietária, conforme determinado no Processo nº00002062920238260577, do 3º Ofício Cível de São José dos Campos-SP.- Dou fé.- A Escrevente, _____ (Ana Carolina Victorassi).- Custas à final.- S.D. nº1197273910000000311804244.-

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigma 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 analítico 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 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 comercialização imobiliária cumulado com o artigo 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a se 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: Olímpia Park Resort - Olímpia/SP	Quartos:	Vagas:
Valor: R\$ 56.700,00	Área total: 46 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 1.232,61	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-46-m-por-r\$-56.700-00-olimpia-3009546910.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=1			

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Jardim Santa Ifigenia, Olímpia - SP	Quartos: 0	Vagas: 0
Valor: R\$ 65.000,00	Área total: 46 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 1.413,04	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-santa-ifigenia-bairros-olimpia-com-garagem-46m2-venda-R\$65000-id-2678849593/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida Aurora Forti Neves, 1030 - Jardim Santa Ifigenia, Olímpia - SP	Quartos: 0	Vagas: 0
Valor: R\$ 43.000,00	Área total: 46 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 934,78	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-jardim-santa-ifigenia-bairros-olimpia-com-garagem-46m2-venda-R\$43000-id-2556430167/?source=ranking%2Crp			

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\$ 56.700,00 / 46 m² = R\$ 1.232,61 m²

Amostra 2: R\$ 65.000,00 / 46 m² = R\$ 1.413,04 m²

Amostra 3: R\$ 43.000,00 / 46 m² = R\$ 934,78 m²

(R\$ 1.232,61 + R\$ 1.413,04 + R\$ 934,78) / 3 = R\$ 1.193,48 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 1.193,48 m²

(um mil, cento e noventa e três reais e quarenta e oito centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*46,82 m² * R\$ 1.193,48 m² = R\$ 55.878,65*

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\$ 55.878,65

(cinquenta e cinco mil, oitocentos e setenta e oito reais e sessenta e cinco 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\$ 55.878,65 (cinquenta e cinco mil, oitocentos e setenta e oito reais sessenta e cinco centavos)**, 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 outubro de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO

Gabriella Tieri

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO

Edilson Pires Pereira
EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes CRECISP: 055771-F

ASS. RESP. TÉCNICO

Maria Paes Fernandes