

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
R. Dorival Guindas, 71 - Nucleo Hab. Alcides MatiuZZi
Marília - SP, 17511-867

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. 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: G
b. Valor de avaliação	fls: G
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: 0001614-46.2021.8.26.0344

Local: 3ª Vara Cível do Foro de Marília/SP

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Casa		
Matrícula: 31.807		
Cartório: 2.0 CRI de Marília - SP		
Área do imóvel: 160 m2		
Endereço: R. Dorival Guindas		Nº: 71
Complemento: N/A		Bairro: Nucleo Habitacional Alcides Matiuzzi
CEP: 17511-867	Cidade: Marília	UF: SP

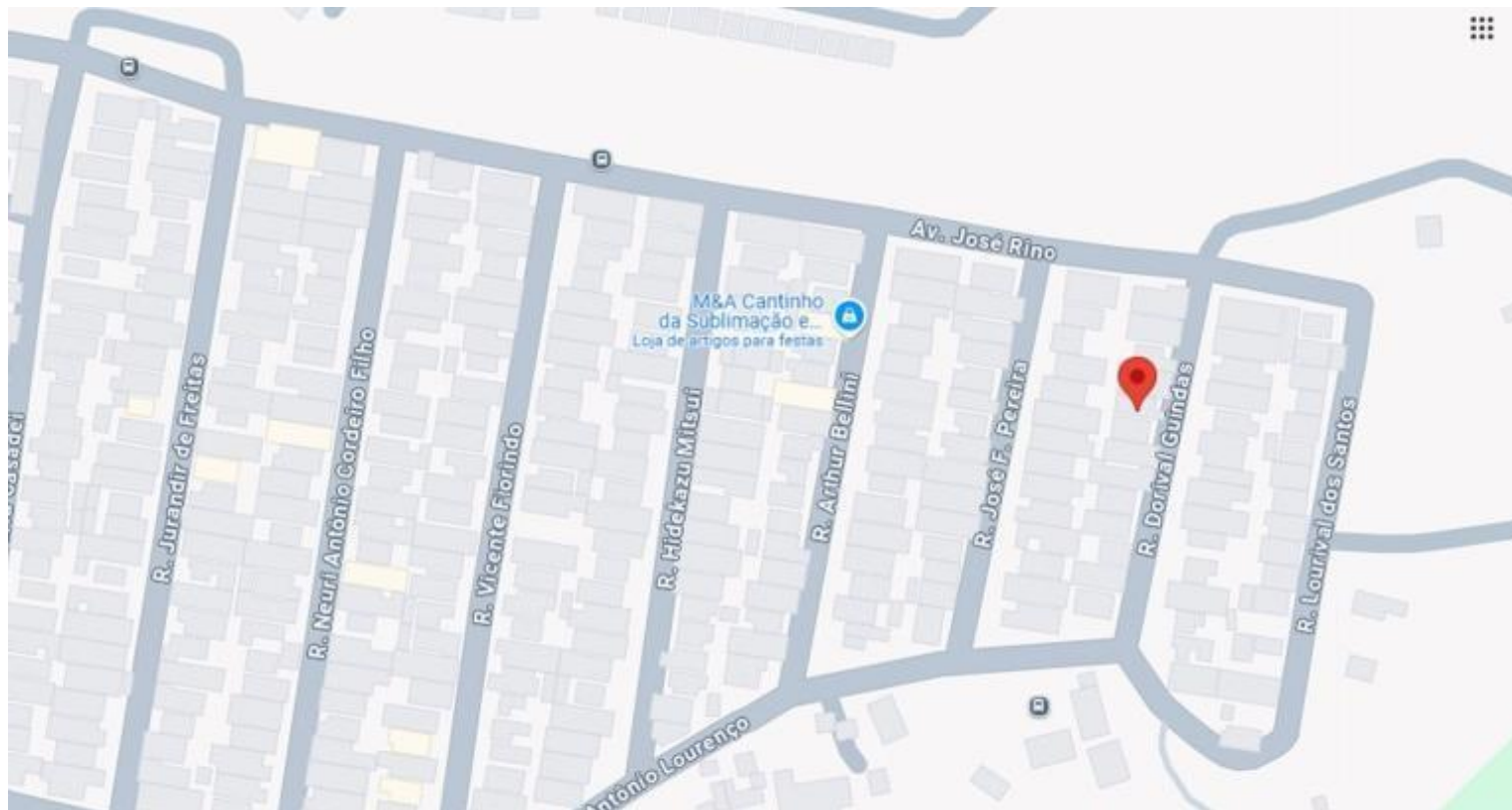
CARACTERÍSTICAS

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

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA





CERTIDÃO
1977
1238963030181078NLSP4G21G

REGISTRO DE IMÓVEIS Ficha: 01
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 Ano: 2000

MATRÍCULA Nº 31807- DATA: 20 JUN 2000

CADASTRO NÚMERO DA PREFEITURA DE MARÍLIA-SP.

LOTE DE TERRENO designado pelo número 19 (dezenove), localizado na quadra de letra "H", do loteamento denominado "**CONJUNTO HABITACIONAL ALCIDES MATEUZZI**", nesta cidade de Marília-SP e 2ª Circunscrição Imobiliária, medindo 8,00 metros de frente para a rua Oito; lado direito de quem da rua Oito olha para o imóvel, mede 20,00 metros confrontando com o lote 18; do lado esquerdo mede 20,00 metros confrontando com o lote 20 e, nos fundos, mede 8,00 metros, confrontando com o lote 10, encerrando uma área de 160,00 metros quadrados, distante 25,00 metros da esquina da avenida José Rino, medida essa em virtude de curvatura existente na esquina.

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL DOS COMERCIÁRIOS DO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede nesta cidade, à rua Catanduva, 140, inscrita no CGC sob nº 00.223.924/0001-57, (T. Ag. R.2/27.314, de 21 de Janeiro de 1.998 e Vide R.4/27.314, de 18 de novembro de 1.998 - LOTEAMENTO). Marília, =====
20 JUN 2000 O Esc. [Assinatura] (Jorge Luis da Silva Batista). O Oficial [Assinatura] (Antonio Roberto de Souza Valle).

R.3/31807- A proprietária COOPERATIVA HABITACIONAL DOS COMERCIÁRIOS DO ESTADO DE SÃO PAULO, já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **SILVIO LUIS GONÇALVES**, brasileiro, operador de produção, portador do RG nº 22.732.125-X-SP, inscrito no CPF sob nº 137.227.618-16 e sua mulher **MARIA APARECIDA DE SOUZA GONÇALVES**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 18.520.854-SP, inscrita no CPF sob nº 062.006.978-33, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, aqui residentes e domiciliados à Rua Corifeu de Azevedo Marques, 46, pelo valor de R\$ 650,00, na conformidade de instrumento particular, passado nesta cidade de Marília-SP, em 1º de Dezembro de 1.998, retificado e ratificado por outro, datado de 15 de Dezembro de 1.998, protocolados e microfilmados sob nº **93.334**, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1.966. Marília, ====
20 JUN 2000 O Esc. [Assinatura] (Jorge Luis da Silva Batista). O Oficial [Assinatura] (Antonio Roberto de Souza Valle).

R.2/31807- Os proprietários **SILVIO LUIS GONÇALVES** e sua mulher **MARIA APARECIDA DE SOUZA GONÇALVES**, já qualificados, **DERAM** o imóvel desta matrícula, em **HIPOTECA** a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CGC (continua no verso)

Segundo Registro de Imóveis
MARÍLIA - SP

2ª Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Marília - SP

12383-6-AA 199239

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMOVEL

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 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, 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 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 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: Casa	Endereço: Nucleo Habitacional Alcides Matiuzzi, Marília - SP	Quartos: 2	Vagas: 2
Valor: R\$ 180.000,00	Área construída: 100 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 1.800,00	
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-nucleo-habitacional-alcides-matiuzzi-bairros-marilia-com-garagem-100m2-venda-RS180000-id-2794517629/		

AMOSTRA - 2

Tipo: Casa	Endereço: Centro - Marília/SP	Quartos: 3	Vagas: 2
Valor: R\$ 380.000,00	Área construída: 155 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 2.451,61	
Link:	https://www.metaimoveis.com.br/imovel/casa-marilia-3-quartos-155-m/CA10520-METQ?from=sale		

AMOSTRA - 3

Tipo: Casa	Endereço: Jardim Lavinia em Marília-SP	Quartos: 3	Vagas: N/A
Valor: R\$ 450.000,00	Área construída: 130 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 3.461,54	
Link:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-sp-marilia-jardim-lavinia-200m2-RS450000/id-28859028/		

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 3 amostras em metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas 3 amostras similares. A opinião destes profissionais sobre o valor do imóvel, foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegaram ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra 1: R\$ 180.000,00 / 100 m² = R\$ 1.800,00 m²

Amostra 2: R\$ 380.000,00 / 155 m² = R\$ 2.451,61 m²

Amostra 3: R\$ 450.000,00 / 130 m² = R\$ 3.461,54 m²

(R\$ 1.800,00 + R\$ 2.451,61 + R\$ 3.461,54/3 = R\$ 2.571,05 m²)

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 2.571,05 m²

(dois mil quinhentos e setenta e um reais e cinco centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*160,00 m² * R\$ 2.571,05 m² = R\$ 411.368,08*

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\$ 411.368,08

(quatrocentos e onze mil trezentos e sessenta e oito reais e oito centavos)

CONCLUSÃO

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

Para tanto, subscrevemo-nos.

São Paulo, 30 de julho 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 CARLOS CAMPANARI, protocolado em 30/07/2025 às 16:06 pelo o número 2570448904. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001614-46.2021.8.26.0344 e código j57vRcH1.