

web  
direta

Tecnologia Imobiliária

## Avaliação Mercadológica

Condomínio Reserva Veneza  
Rua Pernambucana, nº 350, apto 37  
Conceição - Osasco/SP.

<b>1. Do Processo Judicial</b>	<b>fls: 3</b>
<b>2. Informações do imóvel</b>	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
<b>3. Documentos</b>	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
<b>4. Informações Jurídicas</b>	
a. Metodologia aplicada para precificação do imóvel	fls: 7
b. Fator Homogeneização	fls: 7
c. Embasamento Legal	fls: 7
<b>5. Amostras Similares/ Conclusão</b>	
a. Amostra 1	fls: 8
b. Amostra 2	fls: 8
c. Amostra 3	fls: 8
d. Conclusão Técnica	fls: 8
<b>6. Informações da Avaliação</b>	
a. Cálculo da avaliação	fls: 9
b. Valor de avaliação	fls: 9
<b>7. Conclusão e Assinaturas dos Corretores</b>	
a. Conclusão	
b. Gabriella Tieri	fls: 10
c. Renata Campos Xavier	fls: 10
c. Maria Paes Fernandes	fls: 10

## DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1015103-47.2021.8.26.0405

## IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 136.096

Cartório: 1º C.R.I. de Osasco/SP

Área privativa: 43,9400m<sup>2</sup> - Área comum: 43,1498m<sup>2</sup>, sendo Área comum coberta e edificada: 39,6307m<sup>2</sup> - Área comum descoberta: 3,5197m<sup>2</sup> - Área total: 87,0898m<sup>2</sup>

Endereço: Rua Pernambucana

Nº: 350

Complemento: apto 37

Bairro: Conceição

CEP: 06140-040

Cidade: Osasco UF: SP

## CARACTERÍSTICAS



Quartos  
N/A



Suítes  
N/A



Banheiros  
N/A



Vagas  
N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



## CAPA DA MATRÍCULA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO  
Dr. Lonival Gonçalves de Oliveira  
OFICIAL

M.69.992/A-37  
**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO**

MATRÍCULA: **136.096** POLHA: **001** LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matric. Mõe 69.992 Ficha 142  
Data: 12 de maio de 2016 **CNS 11.152-6**

**IMÓVEL:** Apartamento nº 37, em construção, localizado no 3º pavimento da Torre 1, integrante do empreendimento denominado "Reserva Veneza", situado na Rua Pernambucana, no lugar denominado Fazenda dos Andrades, bairro Carapicuíba, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa: de 43,9400m² área essa totalmente coberta/edificada; comum: de 43,1498m², sendo 39,6301m² em áreas cobertas/edificadas e 3,5197m² em áreas descobertas, totalizando 87,0898m², com a fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,003386008; cabendo o uso de uma vaga de garagem, em local indeterminado, cuja forma de utilização será definida em assembléia dos condôminos especialmente convocada para esta finalidade.

**CADASTRO:** 23243.14.42.0100.00.000.01.

**PROPRIETÁRIA:** PROJETO VENEZA EMPREENDIMENTO SPE LTDA, com sede na Rua Cunha Gago, nº 443, sala 03, Capital/SP, CNPJ/MF nº 22.210.047/0001-12.

**REGISTRO ANTERIOR** Registro nº 3, feito em 03 de junho de 2.015, na Matrícula nº 69.992, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.

A Escrevente Autorizada,  
(Thaynara Regina dos Santos), *Thaynara R. dos Santos*  
O Substituto do 1º Oficial,  
(Dr. Cláudio Martins Ribeiro), *Cláudio M. Ribeiro*  
Prot. Oficial 289.356, em 03 de maio de 2.016. Microfime nº **253549**

Av. 1, em 12 de maio de 2.016.  
Conforme Av.7/69.992, feita em 13 de outubro de 2.015, a futura unidade autônoma a que corresponderá o imóvel desta matrícula (incluindo-se outras futuras unidades), foram submetidas ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A, da Lei 4.591/64.

A Escrevente Autorizada,  
(Thaynara Regina dos Santos), *Thaynara R. dos Santos*  
Prot. Oficial 289.356, em 03 de maio de 2.016. Microfime nº **253549**

R. 2, em 12 de maio de 2.016.  
Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações, firmado no âmbito do SFH, datado e assinado em 18 de abril de 2.016, a proprietária **VENDEU a FRAÇÃO IDEAL** no terreno, pelo valor de R\$18.098,74, a que corresponderá ao imóvel desta matrícula, que será entregue

Continua no Verso

11152-6 - AA 692982

Pag. - 001003  
Certidão na última página

Av. Santo Antônio, 1986 - Osasco-SP - CEP: 06063-200 - Fone/Fax: (11) 3683-3030

## 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 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 pre-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 assistir 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: Rua Pernambucana - Reserva Veneza, Conceição, Osasco - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 279.900,00	Área útil: 44m <sup>2</sup>	Valor R\$/m <sup>2</sup> : R\$ 6.361,36	
Link: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conceicao-bairros-osasco-com-garagem-44m2-venda-RS279900-id-2682869389/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conceicao-bairros-osasco-com-garagem-44m2-venda-RS279900-id-2682869389/?source=ranking%2Crp</a>			

## AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Pernambucana,300, Condomínio Veneza Conceição, Osasco	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 265.000,00	Área útil: 45m <sup>2</sup>	Valor R\$/m <sup>2</sup> : R\$ 5.888,88	
Link: <a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/belo-apartamento-com-2-quartos-a-venda-no-condominio-3012168248.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=7">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/belo-apartamento-com-2-quartos-a-venda-no-condominio-3012168248.html?n_src=Listado&amp;n_pills=Churrasqueira&amp;n_pg=1&amp;n_pos=7</a>			

## AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Pernambucana, 300 - Conceição, Osasco - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 280.000,00	Área útil: 43m <sup>2</sup>	Valor R\$/m <sup>2</sup> : R\$ 6.511,62	
Link: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conceicao-bairros-osasco-com-garagem-43m2-venda-RS280000-id-2723363134/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conceicao-bairros-osasco-com-garagem-43m2-venda-RS280000-id-2723363134/?source=ranking%2Crp</a>			

## 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 M<sup>2</sup>**

*Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m<sup>2</sup>*

*Amostra 1: R\$ 279.900,00 / 44m<sup>2</sup> = R\$ 6.361,36m<sup>2</sup>*

*Amostra 2: R\$ 265.000,00 / 45m<sup>2</sup> = R\$ 5.888,88m<sup>2</sup>*

*Amostra 3: R\$ 280.000,00 / 43m<sup>2</sup> = R\$ 6.511,62m<sup>2</sup>*

*(R\$ 6.361,36 + R\$ 5.888,88 + R\$ 6.511,62) / 3 = R\$ 6.253,96m<sup>2</sup>*

**VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup>**

**R\$ 6.253,96m<sup>2</sup>**

*(seis mil, duzentos e cinquenta e três reais e noventa e seis centavos)*

**CÁLCULO DA AVALIAÇÃO**

*Cálculo:*

*Área do Imóvel Avaliado \* Valor médio do m<sup>2</sup> = Valor de Avaliação*

*43,9400m<sup>2</sup> \* R\$ 6.253,96m<sup>2</sup> = R\$ 274.799,00*

**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\$ 274.799,00**

*(duzentos e setenta e quatro mil, setecentos e noventa e nove reais)*

**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\$ 274.799,00 (duzentos e setenta e quatro mil, setecentos e noventa e nove reais)** 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, 27 de março de 2026.

**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: Renata Campos Xavier    CRECISP: 315914

**ASS. RESP. TÉCNICO**

*Renata Campos Xavier*

**RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes    CRECISP: 055771-F

**ASS. RESP. TÉCNICO**

*Maria Paes Fernandes*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO PASSOS GAMA, protocolado em 01/04/2026 às 16:27, sob o número W0006700792606. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015103-47.2021.8.26.0405 e código BHgUCsQo.