



Pesquisa Mercadológica

DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Gabriel Luiz Salvadori de Carvalho

E-mail: N/C

OAB: 107.460/SP

Contato: N/C

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0000107-13.2022.8.26.0248

Exequente: Marcoabel Santos Moreira

Executado: Leonice Isabel dos Santos Nunes

Vara: 1ª Vara Cível

Fórum: Foro de Indaiatuba

Cidade: Indaiatuba

UF: SP

DADOS DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 62.749

Cartório: Registro de imóveis e Anexos de Indaiatuba

Área referencial (útil, construída ou total): 42,48m² de área privativa

Endereço: Rua Tieko Ueda

Nº: 15

Complemento: Apto 34 Blc 10

Bairro: Jardim Morumbi

CEP: 13332-490

Cidade: Indaiatuba

UF: SP

CARACTERÍSTICAS

	QUARTOS		SUÍTE		BANHEIROS		VAGAS
2		0		1		1	

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: 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

FOTOS: MATRÍCULA/ MAPS

FOTOS: FRENTE IMÓVEL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE INDAIATUBA - SP

matricula ficha

00062749 0001

Indaiatuba, 24 de Novembro de 2004

Imóvel: Apartamento sob nº 34, localizado no 3º andar do Bloco 10, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRIM 1, situado na rua Tieko Ueda nº 15, no loteamento denominado Jardim Morumbi, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes peças e áreas: PEÇAS: sala, 02 (dois) dormitórios, banheiro social e cozinha; AREAS: útil de 42,4800 m², comum de 10,1685 m², total de 52,6485 m², fração ideal de terreno de 70,7079 m² ou 0,625%.

Proprietária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com sede em Brasília, Capital Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ MF sob nº 00.360.305/0001-04, agente gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, nos termos da Lei 10.185/01.

Título Aquisitivo: R1/55.478, feito no dia 20 de outubro de 2003, sendo a instituição e especificação do condomínio objeto do R5/55.478, feito em 26 de outubro de 2004. O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LUIZ SALVADORI DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 16:37, sob o número WID-01593647. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000107-13.2022.8.26.0248 e código Hpu4DK6P.

METODOLOGIA APLICADA

Neste trabalho, denominado Pesquisa de Mercado, o valor médio do imóvel, é calculado baseado na média das amostras pesquisadas e selecionadas, levando em conta as informações, sobre o imóvel, como, endereço, tipologia do imóvel, tipo de negócio e raio de busca. A escolha destas amostras é realizada de acordo com a similaridade entre o imóvel avaliando e as amostras escolhidas.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: 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.

CONCLUSÃO

Foram encontradas **4** amostras em um raio de **100** metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **4** amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que se encontram em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: 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

AMOSTRAS

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Tieko Ueda	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 205.000,00	Área útil: 60m²	Área total: N/C	Valor R\$/m²: R\$ 3.416,66
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-indaiatuba-com-garagem-60m2-venda-RS205000-id-2590177003/			
Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Tieko Ueda	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 210.000,00	Área útil: 60m²	Área total: N/C	Valor R\$/m²: R\$ 3.500,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-indaiatuba-com-garagem-60m2-venda-RS210000-id-2670278695/			
Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Tieko Ueda	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 190.000,00	Área útil: 50m²	Área total: N/C	Valor R\$/m²: R\$ 3.800,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-indaiatuba-com-garagem-49m2-venda-RS190000-id-2510698285/			
Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Tieko Ueda	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 210.000,00	Área útil: 60m²	Área total: N/C	Valor R\$/m²: R\$ 3.500,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-indaiatuba-com-garagem-60m2-venda-RS210000-id-2670278695/			

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 150.980,92

(Cento e cinquenta mil reais novecentos e oitenta reais e noventa e dois centavos)

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 3.554,16

(Três mil quinhentos e cinquenta e quatro reais e dezesseis centavos)

DATA: 21 de novembro de 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LUIZ SALVADORI DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 16:37, sob o número WIDU23701593647. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000107-13.2022.8.26.0248 e código Hpu4DK6P.



fivebitech
Tecnologia imobiliária

Edilson Pires Pereira

CRECI 124107 - 2ª região - São Paulo | (11)98478-6996 | 5bitech@5bitech.com.br

Alameda Campinas, 463 10º andar (Edifício Columbus)
Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01404-001



Pesquisa Mercadológica

DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Gabriel Luiz Salvadori de Carvalho

E-mail: N/C

OAB: 107.460/SP

Contato: N/C

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0000107-13.2022.8.26.0248

Exequente: Marcoabel Santos Moreira

Executado: Leonice Isabel dos Santos Nunes

Vara: 1ª Vara Cível

Fórum: Foro de Indaiatuba

Cidade: Indaiatuba

UF: SP

DADOS DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 62.749

Cartório: Registro de imóveis e Anexos de Indaiatuba

Área referencial (útil, construída ou total): 42,48m² de área privativa

Endereço: Rua Tieko Ueda

Nº: 15

Complemento: Apto 34 Blc 10

Bairro: Jardim Morumbi

CEP: 13332-490

Cidade: Indaiatuba

UF: SP

CARACTERÍSTICAS

	QUARTOS		SUÍTE		BANHEIROS		VAGAS
2		0		1		1	

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP:243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



FOTOS: MATRÍCULA/ MAPS

FOTOS: FRENTE IMÓVEL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE INDAIATUBA - SP

matricula

ficha

60062749

0001

R

Indaiatuba, 24 de Novembro

de 2004

Imóvel: Apartamento sob nº 34, localizado no 3º andar do Bloco 10, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRIM 1, situado na rua Tieko Ueda nº 15, no loteamento denominado Jardim Morumbi, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes peças e áreas: PEÇAS: sala, 02 (dois) dormitórios, banheiro social e cozinha; AREAS: útil de 42,4800 m², comum de 10,1685 m², total de 52,6485 m², fração ideal de terreno de 70,7079 m² ou 0,625%. -----

Proprietária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com sede em Brasília, Capital Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ MF sob nº 00.360.305/0001-04, agente gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, nos termos da Lei 10.188/01. -----

Título Aquisitivo: R1/55.478, feito no dia 20 de outubro de 2003, sendo a instituição e especificação do condomínio objeto do R5/55.478, feito em 26 de outubro de 2004. O Substº do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). -----



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: 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 GABRIEL LUIZ SALVADORI DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 16:37, sob o número WID-01593647. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000107-13.2022.8.26.0248 e código PCFXyWqn.

METODOLOGIA APLICADA

Neste trabalho, denominado Pesquisa de Mercado, o valor médio do imóvel, é calculado baseado na média das amostras pesquisadas e selecionadas, levando em conta as informações, sobre o imóvel, como, endereço, tipologia do imóvel, tipo de negócio e raio de busca. A escolha destas amostras é realizada de acordo com a similaridade entre o imóvel avaliando e as amostras escolhidas.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: 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.

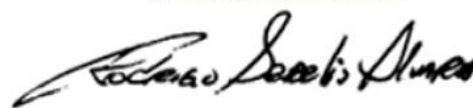
CONCLUSÃO

Foram encontradas **4** amostras em um raio de 100 metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **4** 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.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: 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 GABRIEL LUIZ SALVADORI DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 16:37, sob o número WIDU23701593647. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000107-13.2022.8.26.0248 e código PCFXyWgn.

AMOSTRAS

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Tieko Ueda	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 199.000,00	Área útil: 60m²	Área total: N/C	Valor R\$/m²: R\$ 3.316,66
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-indaiatuba-com-garagem-60m2-venda-RS199000-id-2611636317/			
Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Tieko Ueda	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 180.000,00	Área útil: 52m²	Área total: N/C	Valor R\$/m²: R\$ 3.461,53
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-indaiatuba-com-garagem-52m2-venda-RS180000-id-2555067588/			
Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Tieko Ueda	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 190.000,00	Área útil: 49m²	Área total: N/C	Valor R\$/m²: R\$ 3.877,55
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-indaiatuba-com-garagem-49m2-venda-RS190000-id-2510698285/			
Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Tieko Ueda	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 172.000,00	Área útil: 45m²	Área total: N/C	Valor R\$/m²: R\$ 3.822,22
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-indaiatuba-com-garagem-45m2-venda-RS172000-id-2512705051/			

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 153.755,93

(Cento e cinquenta e três mil setecentos e cinquenta e cinco reais e noventa e três centavos)

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 3.619,49

(Três mil seiscentos e dezenove reais e quarenta e nove centavos)

DATA: 21 de novembro de 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: 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 GABRIEL LUIZ SALVADORI DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 16:37, sob o número WIDU23701593647. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000107-13.2022.8.26.0248 e código PCFXyWgn.



fivebitech
Tecnologia imobiliária

Rodrigo Serelis

CRECI 243497 - 2ª região - São Paulo | (11)98478-6996 | 5bitech@5bitech.com.br

Alameda Campinas, 463 10º andar (Edifício Columbus)
Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01404-001



Pesquisa Mercadológica

DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Gabriel Luiz Salvadori de Carvalho

E-mail: N/C

OAB: 107.460/SP

Contato: N/C

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0000107-13.2022.8.26.0248

Exequente: Marcoabel Santos Moreira

Executado: Leonice Isabel dos Santos Nunes

Vara: 1ª Vara Cível

Fórum: Foro de Indaiatuba

Cidade: Indaiatuba

UF: SP

DADOS DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 62.749

Cartório: Registro de imóveis e Anexos de Indaiatuba

Área referencial (útil, construída ou total): 42,48m² de área privativa

Endereço: Rua Tieko Ueda

Nº: 15

Complemento: Apto 34 Blc 10

Bairro: Jardim Morumbi

CEP: 13332-490

Cidade: Indaiatuba

UF: SP

CARACTERÍSTICAS

	QUARTOS		SUÍTE		BANHEIROS		VAGAS
2		0		1		1	

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

ASS. RESP. TÉCNICO



FOTOS: MATRÍCULA/ MAPS

FOTOS: FRENTE IMÓVEL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula 60062749

ficha 0001

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE INDAIATUBA - SP

Indaiatuba, 24 de Novembro de 2004

Imóvel: Apartamento sob nº 34, localizado no 3º andar do Bloco 10, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRIM 1, situado na rua Tieko Ueda nº 15, no loteamento denominado Jardim Morumbi, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes peças e áreas: PEÇAS: sala, 02 (dois) dormitórios, banheiro social e cozinha; AREAS: útil de 42,4800 m², comum de 10,1685 m², total de 52,6485 m², fração ideal de terreno de 70,7079 m² ou 0,625%.

Proprietária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com sede em Brasília, Capital Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ MF sob nº 00.360.305/0001-04, agente gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, nos termos da Lei 10.188/01.

Título Aquisitivo: R1/55.478, feito no dia 20 de outubro de 2003, sendo a instituição e especificação do condomínio objeto do R5/55.478, feito em 26 de outubro de 2004. O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

ASS. RESP. TÉCNICO

Gabriella Tieri

METODOLOGIA APLICADA

Neste trabalho, denominado Pesquisa de Mercado, o valor médio do imóvel, é calculado baseado na média das amostras pesquisadas e selecionadas, levando em conta as informações, sobre o imóvel, como, endereço, tipologia do imóvel, tipo de negócio e raio de busca. A escolha destas amostras é realizada de acordo com a similaridade entre o imóvel avaliando e as amostras escolhidas.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: 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.

CONCLUSÃO

Foram encontradas **4** amostras em um raio de 100 metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **4** amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que se encontram em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245844

ASS. RESP. TÉCNICO

AMOSTRAS

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Tieko Ueda	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 172.000,00	Área útil: 45m²	Área total: N/C	Valor R\$/m²: R\$ 3.822,22
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-indaiatuba-com-garagem-45m2-venda-RS172000-id-2512705051/			
Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Tieko Ueda	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 180.000,00	Área útil: 52m²	Área total: N/C	Valor R\$/m²: R\$ 3.461,53
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-indaiatuba-com-garagem-52m2-venda-RS180000-id-2555067588/			
Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Tieko Ueda	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 185.500,00	Área útil: 48m²	Área total: N/C	Valor R\$/m²: R\$ 3.864,58
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-indaiatuba-com-garagem-48m2-venda-RS185500-id-86643336/			
Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Tieko Ueda	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 190.000,00	Área útil: 50m²	Área total: N/C	Valor R\$/m²: R\$ 3.800,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-indaiatuba-com-garagem-50m2-venda-RS190000-id-2613497702/			

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 158.751,26

(Cento e cinquenta e oito mil setecenos e cinquenta e um reais e vinte e seis centavos)

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 3.737,08

(Três mil setecentos e trinta e sete reais e oito centavos)

DATA: 21 de novembro de 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245844

ASS. RESP. TÉCNICO

Gabriella Tieri



fivebitech
Tecnologia imobiliária

GABRIELLA MORESI TIERI

CRECI 245844 - 2ª região - São Paulo | (11)98478-6996 | 5bitech@5bitech.com.br

Alameda Campinas, 463 10º andar (Edifício Columbus)
Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01404-001