



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

Conjunto Residencial Camboriú
Avenida Senador Ricardo Batista, nº 390, apto 42 - Edifício Washington
Assunção - São Bernardo do Campo/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. Renata Campos Xavier	fls: 10
c. Maria Paes Fernandes	fls: 10

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1025302-34.2024.8.26.0564

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 45.649

Cartório: 2º C.R.I. de São Bernardo do Campo/SP

Área privativa: 61,21m² - Área comum: 18,5348m² - Área total: 79,7448m²

Endereço: Avenida Senador Ricardo Batista Nº: 390

Complemento: apto 42 - Edifício Washington Bairro: Assunção

CEP: 09812-490 Cidade: São Bernardo do Campo UF: SP

CARACTERÍSTICAS

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

FRENTE DO IMÓVEL



CAPA DA MATRÍCULA



2º

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

AVENIDA PEREIRA BARRETO, 1479 - 3º ANDAR - BAETA NEVES - CEP: 09751-000
SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP TELEFONE: (11) 4331-4545

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, consta a matrícula de teor seguinte:-

2º RI 00329955 Pag. 001/003
Certidão na última página

Livro nº 2 - Registro Geral

CNPJ: 112524.2.0045649-45

Matrícula

Folha

-45.649-

-1-

2º

Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo 11 de setembro de 2.001.-

IMÓVEL

UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento nº. 42, localizado no 4º andar ou 5º. Pavimento, do "EDIFÍCIO WASHINGTON", sito à Avenida Senador Ricardo Batista, nº. 390, integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL CAMBORIU", contendo a área privativa de 61,21 metros quadrados, área comum de 18,5348 metros quadrados, encerrando a área total de 79,7448 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,4034%; confrontando pela frente com a Avenida Robert Kennedy; pelo lado direito de quem dá citada Avenida olha para o prédio, com o hall das escadarias, elevador e com os apartamentos de final 1; pelo lado esquerdo com a parede lateral esquerda externa do prédio, na confrontação com o Edifício Joinville, do mesmo conjunto, pelos fundos com elevador, hall de escadarias e com os apartamentos de final 3. Pertencendo ao apartamento uma vaga na garagem do Edifício, vaga esta designada sob nº. 95, localizada no pátio do Conjunto Residencial Camboriu, em local certo e determinado, sem necessidade de manobrista, confrontando pela frente com a vaga nº. 113; pelo lado direito com a vaga nº. 94; pelo lado esquerdo com a vaga nº. 96; e, pelos fundos com espaço reservado à passagem e manobras. O "EDIFÍCIO WASHINGTON" ~~acha-se~~ construído em terreno com a área de 11.713,00 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº. 8.186 deste Registro Imobiliário. Inscr. Munic. nº. 025.106.031.220.-

PROPRIETÁRIA

GOLDFARB COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo, sito à Rua São Tomé, nº. 119, CNPJ. 60.727.336/0001-82.-

REGISTRO ANTERIOR

R.4 feito em data de 19 de outubro de 1.978, e R.138, feito em data de 20 de outubro de 1.988, na Matrícula nº. 8.186, deste Registro Imobiliário.-

[Assinatura]
- Bel Roberto Costa de Menezes -
- Oficial Delegado -

R.145.649

Em 11 de setembro de 2.001.-

Por instrumento particular passado em São Paulo, datado de 20 de junho de 2.001, a proprietária "VENDEU" o imóvel à PAULO CARLOS DO AMARAL, vendedor, RG. 5.360.436-SSP-SP, CIC. 575.213.018-20, e s/mr. ELIDIA APARECIDA BOMTEMPO DO AMARAL, do lar, RG. 7.978.442-SSP-SP, CIC. 873.953.208-25, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Robert Kennedy, nº. 390, apto. 42, Centro, em São Bernardo do Campo - SP, pelo preço ajustado de R\$50.000,00, com as demais condições constantes do título.-

(Vide Verso).-

Documento gerado oficialmente pelo sistema de registro digitalizado em 18/09/2023 às 10:39. www.digital.sp.br
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025302-34.2024.8.26.0564 e código Ng59KM30.

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

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 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 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 previamente 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 a 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: Avenida Senador Ricardo Batista - Assunção, São Bernardo do Campo - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 370.000,00	Área útil: 61m²	Valor R\$/m²: R\$ 6.065,57	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-assuncao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-61m2-venda-RS370000-id-2659137567/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida Senador Ricardo Batista 340, Assunção, São Bernardo do Campo	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 350.000,00	Área útil: 65m²	Valor R\$/m²: R\$ 5.384,61	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vende-apartamento-65m-bairro-assuncao-sao-3005238860.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=1			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Avenida Senador Ricardo Batista - Assunção, São Bernardo do Campo - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 350.000,00	Área útil: 60m²	Valor R\$/m²: R\$ 5.833,33	
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-assuncao-sao-bernardo-do-campo-sp-60m2-id-2869369272/?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\$ 370.00,00 / 61m² = R\$ 6.065,57m²

Amostra 2: R\$ 350.000,00 / 65m² = R\$ 5.384,61m²

Amostra 3: R\$ 350.000,00 / 60m² = R\$ 5.833,33m²

(R\$ 6.065,57 + R\$ 5.384,61 + R\$ 5.833,33)/3 = R\$ 5.761,17m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 5.761,17m²

(cinco mil, setecentos e sessenta e um reais e dezessete centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*61,21m² * R\$ 5.761,17m² = R\$ 352.641,47*

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\$ 352.641,47

(trezentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e quarenta e um reais e quarenta e sete 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\$ 352.641,47 (trezentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e quarenta e um reais e quarenta e sete 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, 02 de junho 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