Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHARON YURI PERUSSO HORIKAWA, protocolado em 13/08/2025 às 17:29 , sob o número WPIN25701948854
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007682-36.2024.8.26.0011 e código 6qnn3Hh2.

web direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
Loteamento Orcello
Rua Rio Cunha, 58 - Jardim Novo Oásis
Maringá -PR.

1. **Do Processo Judicial** fls:**3**

2. **Informações do imóvel**

   a. Dados do Imóvel fls: **3**

   b. Caracteristicas 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. Embazamento Legal fls: **7**

5. **Amostras Similares/ Conclusão**

   a. Amostra 1 fls: **8**

   b. Amostra 2 fls: **8**

   c. Amostra 3 fls: **8**

   d. Conclusão Tecnica 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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHARON YURI PERUSSO HORIKAWA, protocolado em 13/08/2025 às 17:29 , sob o número WPIN25701948854
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007682-36.2024.8.26.0011 e código 6qnn3Hh2.

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0007682-36.2024.8.26.0011

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Casa

Matrícula: 59.277

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá – PR

Área construída: 199,52 m² - Área total: 300,22 m²

Endereço: Rua Rio Cunha Nº: 58

Complemento: Loteamento Orcello Bairro: Jardim Novo Oásis

CEP: 87043-598 Cidade: Maringá UF: PR

CARACTERÍSTICAS

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

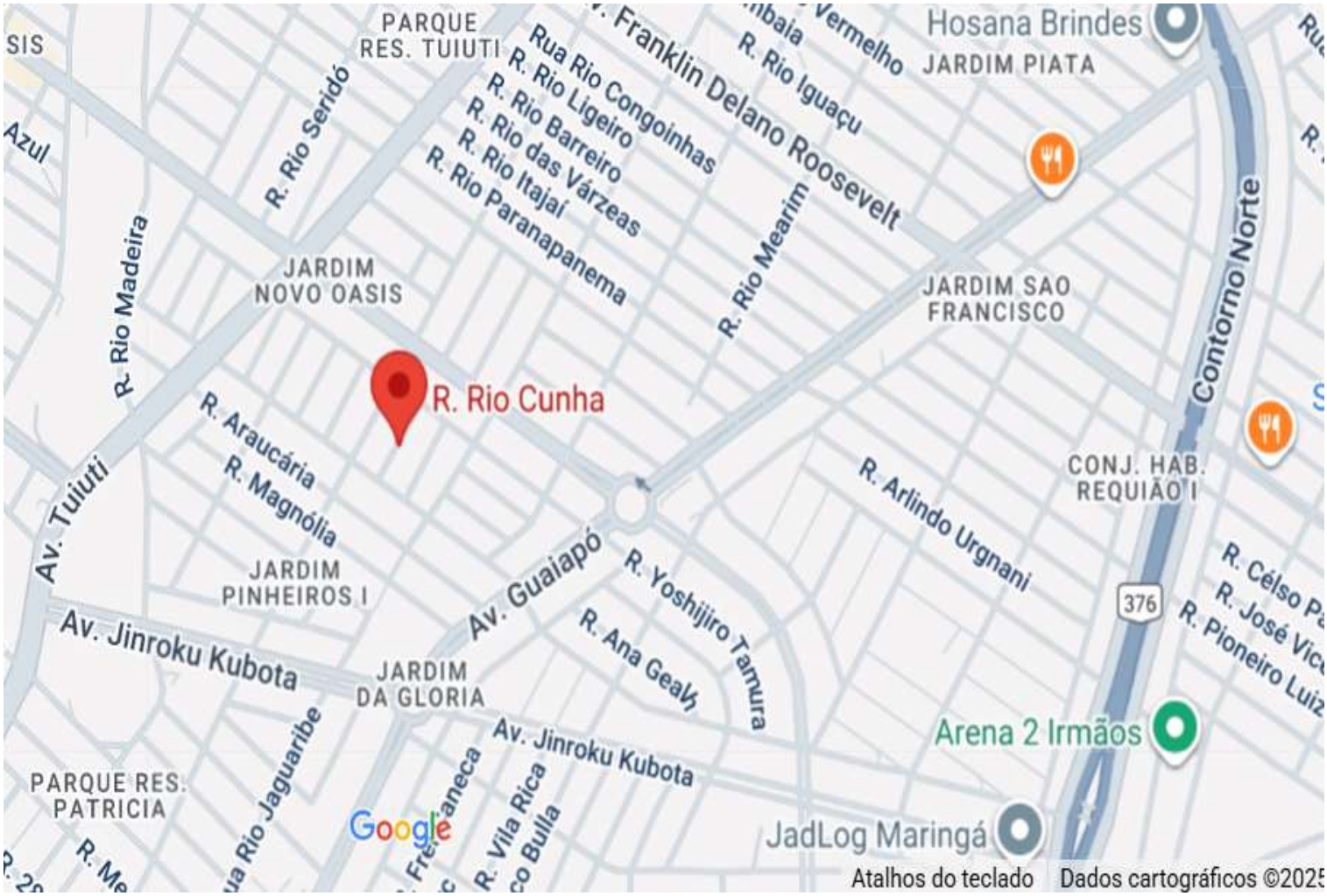
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHARON YURI PERUSSO HORIKAWA, protocolado em 13/08/2025 às 17:29 , sob o número WPIN25701948854
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007682-36.2024.8.26.0011 e código 6qnn3Hh2.

FRENTE DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHARON YURI PERUSSO HORIKAWA, protocolado em 13/08/2025 às 17:29 , sob o número WPIN25701948854
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007682-36.2024.8.26.0011 e código 6qnn3Hh2.

MAPA DA REGIÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHARON YURI PERUSSO HORIKAWA, protocolado em 13/08/2025 às 17:29 , sob o número WPIN25701948854
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007682-36.2024.8.26.0011 e código 6qnn3Hh2.

CAPA DA MATRÍCULA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHARON YURI PERUSSO HORIKAWA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/04/2025 as 17:32 , sob o número WPIN25700758337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007682-36.2024.8.26.0011 e código 6qnn3Hh2.

fls. 69

Data nº.04, Quadra nº.377, Jardim Novo Oásis | -09.12.98- | -01- | -59.277-

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO DE MARINGÁ

Rua Néo Alves Martins, 2851 - 1º andar

CNM 083881.2.0059277-12

FRANCISCO EMILIO RIBEIRO PLANAS
Titular

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

Data de terras sob nº.04(quatro), da quadra nº.377(trezentos e setenta e sete), com a área de 300,22 metros quadrados, situada no **Jardim Novo Oásis**, nesta cidade, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações:-"DIVIDE-SE: Com a Rua Rio Cunha no rumo SO 32º19'13"NE com uma distância de 12,51 metros; com a data 5 no rumo NO / 58º22'SE com uma distância de 24,00 metros; com a data 18 no rumo NE 32º19'13"SO com uma distância de 12,51 metros; finalmente, com a data 3 no rumo SE 58º22'NO com uma distância de 24,00 metros. Todos os rumos acima mencinados referem-se ao Norte Verdadeiro". PROPRIETÁRIA:- **LOTEAMENTOS ORCELLO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, inscrita no CGC nº.81.450.942/0001-73. Registro Anterior:- Registro nº.02, matrícula nº.46.968 de 28.06.93, deste Registro de Imoveis. O Registrador:-

R.1/ 59.277 — PROTOCOLO Nº.140.776 de 07.12.98. Transmitente:- LOTEAMENTOS ORCELLO LTDA., já qualificada, isenta da apresentação da CND do INSS, conforme Ordem de Serviço nº.182 de 30.01.98 e da Certidão Negativa dos Tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal, conforme Instrução Normativa nº.85, de 21.11.97, em virtude do imóvel / não fazer parte do seu ativo permanente. Adquirentes:- **LEVI FELIX DA SILVA,** brasileiro, divorciado, comerciante, capaz, portador da CI.RG nº.3.249.011-5-PR., e do CPF nº.437.703.129-53, residente e domiciliado na Rua Rio Cunha, 58, Jardim Novo Oásis, nesta cidade; e **NELI RAQUEL NUNES GARCIA,** brasileira, separada judicialmente, capaz, comerciante, portadora da CI.RG nº1489.084-0-PR., e do CPF nº.016.613.189-08, residente e domiciliada na Rua Rio Cunha, 58, Jardim Novo Oásis, nesta cidade. Título:- VENDA E COMPRA - Pública do 4º Tab local, em 17 de novembro de 1.998, livro 203-N, fls.138/140. Valor:- R$.5.276,00(cinco mil e duzentos e setenta e seis reais). Sem condições. Cadastro Fiscal Imobiliário sob nº.37662900. Guia de recolhimento GR-ITBI, recolheram R$.126,09 referente a 2% sobre o valor de R$.6.304,62. Dou fé. Maringá, 09 de dezembro de 1.998. Custas:- 1.710,00 VRC igual a R$. / 128,25. O Registrador:-

AV.2/ 59.277 — PROTOCOLO Nº.140.779 de 09.12.98. Nos termos do requerimento assinado por LEVI FELIX DA SILVA, acompanhado da Certidão de Construção nº.1967/98, expedida pela Prefeitura Municipal local, com CND do INSS nº.151605 de 02.12.98, que ficam arquivados neste Ofício, procedo à esta averbação para constar a construção residencial em alvenaria com a área de 199,52m²no valor R$.8.000,00, conforme projeto aprovado em 24.11.98, constante do alvará de licença nº.4268, habite-se nº.3320/98. Dou fé. Maringá, 09 de dezembro de 1.998. Custas:- 1.305,00 VRC igual a R$. 97,88. O Registrador:-

R.3/ 59.277 — PROTOCOLO Nº.141.158 de 28.12.98. Transmitentes:- LEVI FELIX DA SILVA e NELI RAQUEL NUNES GARCIA, residentes e domiciliados à Rua Basílio Saultchuk, nº.356, Aptº. 801, Edificio Guarujá, centro, nesta cidade, já qualificados. Adquirentes:- **CARLOS ROBERTO PETTENUCI e sua mulher LILIAN MIELMICZUK PETTENUCI,** brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, em 08.03.86; ele, representante comercial, portador da CI.RG.nº.13.389.605-5-PR e CPF.nº.049.350.898-81; ela, empresária, portadora da CI.RG.nº.13.049.096-9-SP,e CPF.nº. 086.594.658-22, residentes e domiciliados à Rua Rio Cunha, nº.58, nesta cidade. Título:- VENDA E COMPRA - Pública do 3º Serviço Notarial local, em 23 de dezembro de 1.998, livro 245-N, fls.134/141. Valor:- R$.44.500,00(quarenta e quatro mil e quinhentos reais), sendo R$.22.500,00 pagos no ato, e R$.22.000,00 referentes ao valor do financiamento ora concedido. Guia de Recolhimento GR-ITBI, recolheram/ R$.901,27, referente a 2% sobre o valor de R$.45.063,73. Dou fé. Maringá, 30 de dezembro de 1.998. Custas:- 2.153,34 VRC igual a R$.161,60. O Registrador:-

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 a 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 cientifico, 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 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 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.”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHARON YURI PERUSSO HORIKAWA, protocolado em 13/08/2025 às 17:29 , sob o número WPIN25701948854
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007682-36.2024.8.26.0011 e código 6qnn3Hh2.

AMOSTRA - 1

Tipo: Casa	Endereço: Rua Rio Cunha, 58, Jardim Novo Oásis - Maringá, PR	Quartos: 5	Vagas: 4
Valor: R$ 439.000,00	Área construída: 200 m²	Valor R$/m²: R$ 2.195,00	
Link: https://luiztanouecorretor.com.br/imovel/260232			

AMOSTRA - 2

Tipo: Casa	Endereço: ardim Oasis, Maringá - PR	Quartos: 3	Vagas: 5
Valor: R$ 551.000,00	Área construída: 202 m²	Valor R$/m²: R$ 2.727,72	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-oasis-bairros-maringa-com-garagem-202m2-venda-RS551000-id-2782664446/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 3

Tipo: Casa	Endereço: Rua Rio Juruá, 1466 - Jardim Oasis, Maringá - PR	Quartos: 3	Vagas: 5
Valor: R$ 600.000,00	Área construída: 183 m²	Valor R$/m²: R$ 3.278,68	
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-oasis-maringa-pr-183m2-id-2812712935/?source=ranking%2Crp			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 3 amostras em 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHARON YURI PERUSSO HORIKAWA, protocolado em 13/08/2025 às 17:29 , sob o número WPIN25701948854
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007682-36.2024.8.26.0011 e código 6qnn3Hh2.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

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

Amostra 1: R$ 439.000,00 / 200 m² = R$ 2.195,00 m²

Amostra 2: R$ 551.000,00 / 202 m² = R$ 2.727,72 m²

Amostra 3: R$ 600.000,00 / 183 m² = R$ 3.278,68 m²

(R$ 2.195,00 + R$ 2.727,72 + R$ 3.278,68)/3 = R$ 2.733,80 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R$ 2.733,80 m²

(dois mil, setecentos e trinta e três reais e oitenta centavos)

CÁLCULO DA AVALIÇÃO

Cálculo:

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

*199,52 m² * R$ 2.733,80 m² = R$ 545.448,53*

VALOR DE AVALIAÇÃO

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneizaçao, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

R$ 545.448,53

(quinhentos e quarenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e três centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHARON YURI PERUSSO HORIKAWA, protocolado em 13/08/2025 às 17:29 , sob o número WPIN25701948854
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007682-36.2024.8.26.0011 e código 6qnn3Hh2.

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do atigo 871, I e IV do Codigo de Processo Cívil, informamos que com base em pesquisa de imóveis de natureza e 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 é de **R$ 545.448,53 quinhentos e quarenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e três 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 necessário.

Para tanto, subscrevemo-nos.

São Paulo, 11 de agosto 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

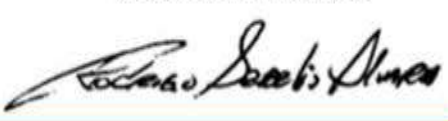


RESPONSÁVEL TÉCNICO

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 SHARON YURI PERUSSO HORIKAWA, protocolado em 12/08/2025 às 12:29 , sob o número WPIA25701948854
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007682-36.2024.8.26.0011 e código 6qnn3Hh2.