



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
R. Manoel Gregorio Sobrinho, 240 - Jardim Santana, Cajamar - SP

1. 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

2. Documentos

- a. Capa da Matrícula fls: 6

3. Amostras Similares

- a. Amostra 1 fls: 7
- b. Amostra 2 fls: 7
- c. Amostra 3 fls: 7

4. Informações Jurídicas

- a. Metodologia Aplicada fls: 8
- b. Embasamento Legal fls: 8
- c. Conclusão Técnica fls: 8

5. Informações da Avaliação

- a. Cálculo médio do m² fls: 9
- b. Valor médio por m² fls: 9
- c. Cálculo da avaliação fls: 9
- d. Valor de avaliação fls: 9

6. Assinaturas dos Corretores

- a. Assinatura Gabriella Tieri fls: 10
- b. Assinatura Rodrigo Seirelis fls: 10
- c. Assinatura Edilson Pereira fls: 10

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1002042-06.2022.8.26.0108

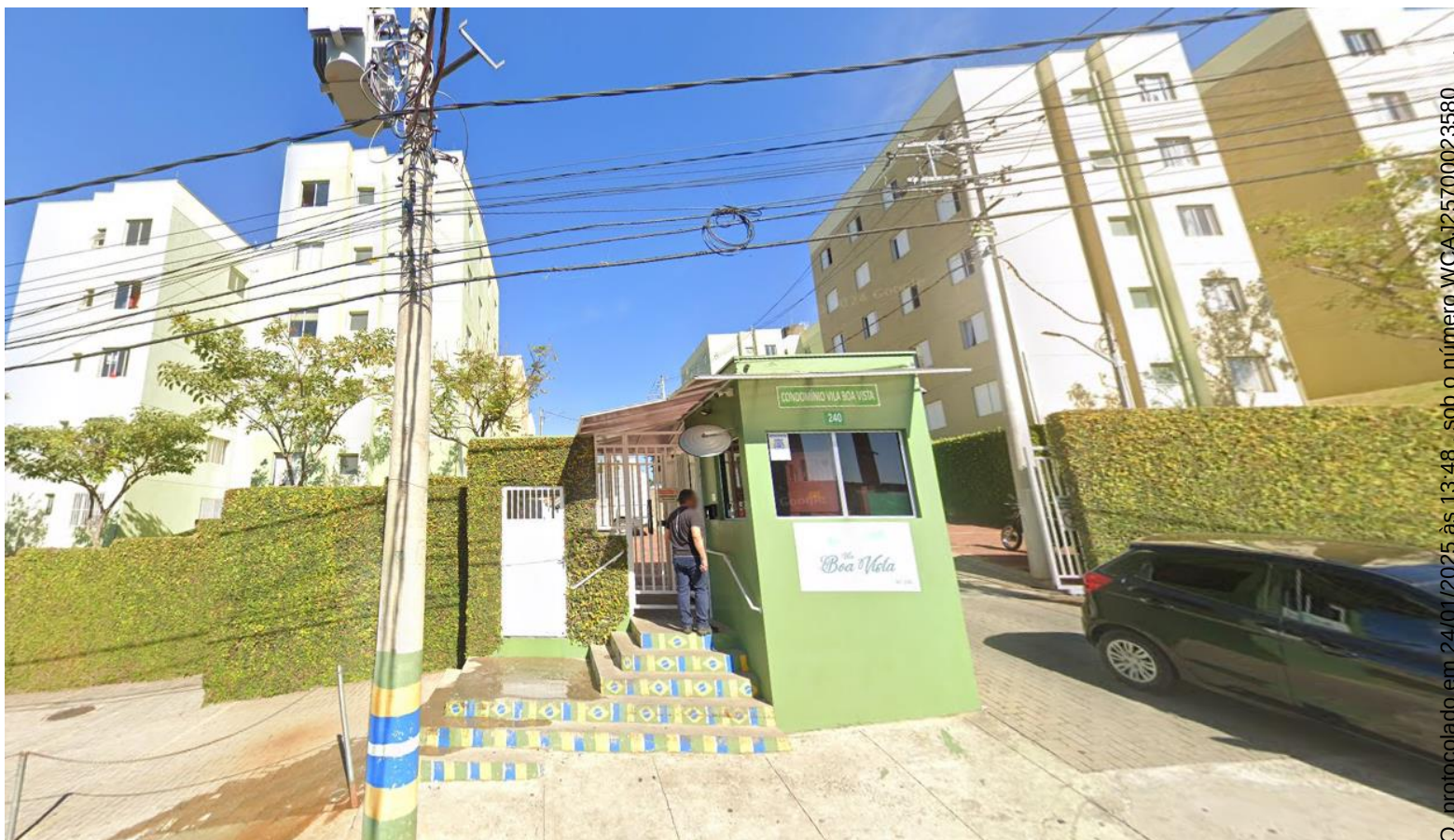
IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 158.941		
Cartório: 2º CRI de Jundiaí		
Área contruída: 46,100 m²		
Endereço: R. Manoel Gregório Sobrinho	Nº: 240	
Complemento: Apartamento 12 Bloco 4	Bairro: Jardim Santana	
CEP: 07793-600	Cidade: Cajamar	UF: SP

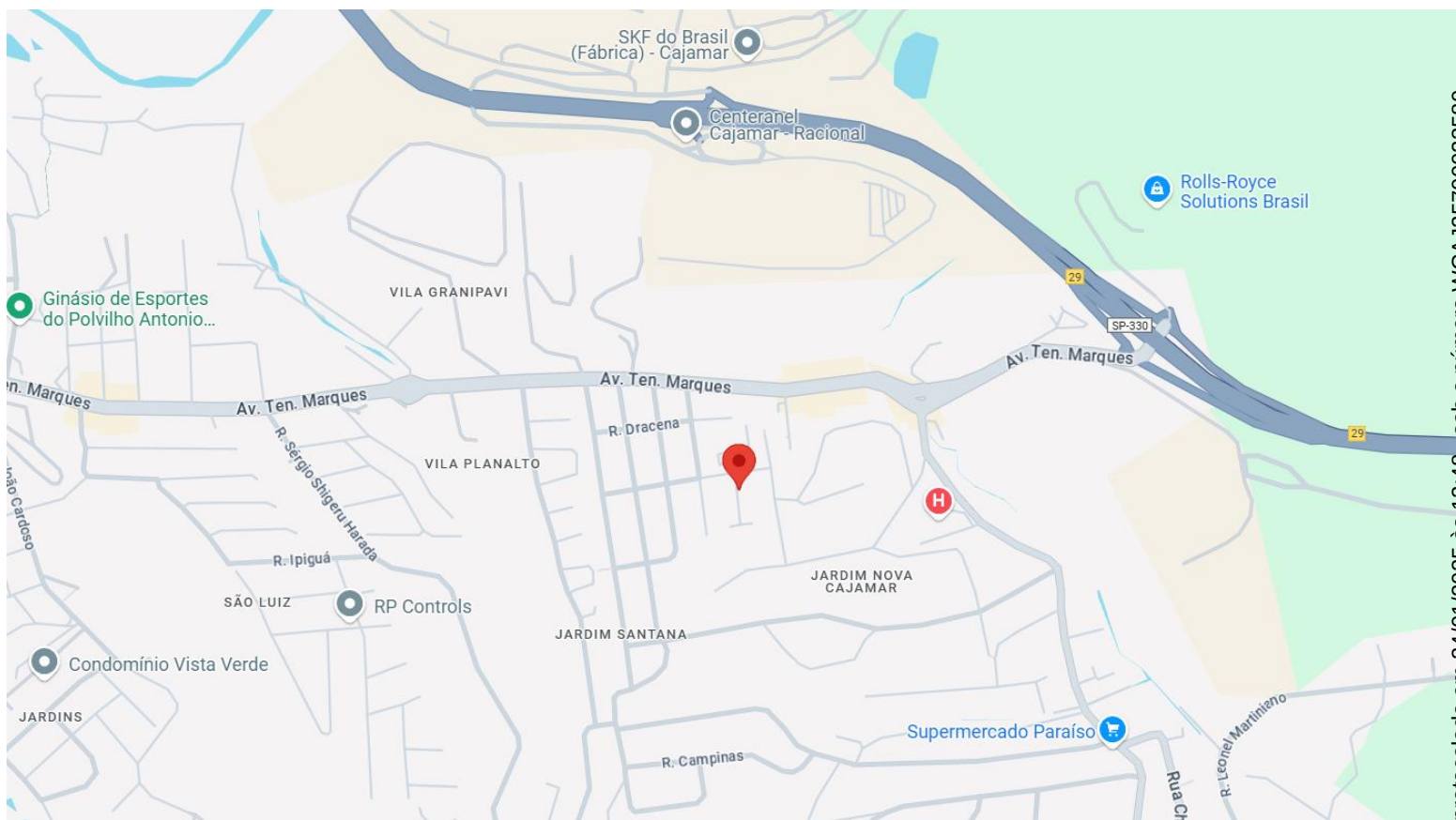
CARACTERÍSTICAS

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

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Valide aqui este documento

fls. 79

CNM 112623.2.0158941-56

Página 1 de 3

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 158.941

FOLHA 01

20

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Jundiaí-SP

CNS 11262-3 28 de junho de 2016

APARTAMENTO n. 12, localizado no 2º pavimento ou 1º andar do BLOCO 4 denominado VISTA ALEGRE, do CONDOMÍNIO VILA BOA VISTA, situado no SÍTIO POLVILHO, município de Cajamar, na RUA MANOEL GREGÓRIO SOBRINHO, n. 240, com a área de uso privativo de 46,100m2, área de uso comum de 66,521m2, encerrando a área total de 112,621m2, correspondendo à fração ideal no terreno de 0,714285% ou 71,424m2, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada descoberta, a qual é inalienável, indivisível, acessória e indissolúvelmente ligada ao apartamento. CONTRIBUINTE PM n. 24414.52.01.0001.00.000. #

PROPRIETÁRIA – L. ANNUNZIATA & CIA. LTDA., inscrita no CNPJ sob n. 44.147.981/0001-70, com sede na Avenida Magalhães de Castro, n. 332, Butantã, São Paulo, SP. #

REGISTRO ANTERIOR – R 12 (instituição e especificação de condomínio), feita aos 28 de junho de 2016, na matrícula 104.857 e convenção de condomínio registrada na livro 3-RA sob n. 12.628, nesta Serventia. Conferido e matriculado por Cleber Antônio Finardi (Cléber Antônio Finardi, escrevente). /O Oficial, José Renato Chizotti. #

AV 01 – SERVIDÃO DE USO/TRASLADAMENTO – Protocolo n. 371.869, em 30/05/2016. Conforme R.10 da matrícula 104.857, feito aos 16 de junho de 2016, a proprietária constituiu uma servidão sobre a área comum deste imóvel, perpétua e gratuitamente em favor da Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S/A. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 28 de junho de 2016. Conferido e averbado por Cleber Antônio Finardi (Cléber Antônio Finardi, escrevente). #

AV 02 - RECADASTRO - Protocolo n. 436.379, em 16/09/2020. Contribuinte recadastrado pela municipalidade sob n. 24414.52.01.0001.04.012. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 13 de outubro de 2020. Digitado por Lucas Vinícius de Oliveira. Conferido e averbado por Aliny Cezarino Alves (Aliny Cezarino Alves, Escrevente). #

Selo digital nº: 112623331RI000250914ST20G.

R 03 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 436.379, em 16/09/2020. Nos termos do contrato por instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - carta de crédito individual FGTS/programa casa verde e amarela - CCFGTS, firmado na cidade de Cajamar - SP, aos 11 de setembro de 2020, a proprietária L. ANNUNZIATA & CIA LTDA., NIRE n. 35200996630, vendeu este imóvel a IGOR FERNANDO SOARES SILVA, brasileiro, solteiro, nascido aos 31 de julho de

(continua no verso)

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ANTONIO PICOLO, protocolado em 19/09/2023 às 09:51, sob o número WCAJ25700023580. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002042-06.2022.8.26.0108 e código G9mfhWDu.

AMOSTRA - 1

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Manoel Gregorio Sobrinho, 711 - Polvilho, Cajamar - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 259.900,00	Área contruída: 55 m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.725,45	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-polvilho-bairros-cajamar-com-garagem-55m2-venda-RS259900-id-2766881220/			

Responsável técnico: Gabriella Moresi Tieri
CRECISP: 245.844

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Manoel Gregório Sobrinho, 240 - Polvilho, Cajamar - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 180.000,00	Área contruída: 47 m²	Valor R\$/m²: R\$ 3.829,79	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-cajamar-jardim-santana-47m2-RS180000/id-10027467/			

Responsável técnico: Edilson Pires Pereira
CRECISP: 124.107

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Paraíso (polvilho) - Cajamar	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 195.000,00	Área contruída: 47 m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.148,94	
Link: https://imovelguide.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-47-m2-em-paraíso-polvilho-cajamar/3584901			

Responsável técnico: Rodrigo Serelis Alvares
CRECISP: 243.497

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo Art. 871, IV do código penal 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.”

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas **3** amostras em um raio de 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\$ 259.900,00 / 55 m² = R\$ 4.725,45 m²

Amostra 2: R\$ 180.000,00 / 47 m² = R\$ 3.829,79 m²

Amostra 3: R\$ 195.000,00 / 47 m² = R\$ 4.148,94 m²

(R\$ 4.725,45 + R\$ 3.829,79 + R\$ 4.148,94)/3 = R\$ 4.234,72 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 4.234,72 m²

(quatro mil, duzentos e trinta e quatro reais e setenta e dois centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

46,100 m² * R 4.234,72 m² = R\$ 195.220,86

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 195.220,86

(cento e noventa e cinco mil, duzentos e vinte reais e oitenta e seis centavos)

São Paulo, 24 de Janeiro de 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


EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859