



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
R. Miguel Barretto Mattar , nº 301 , Jardim Tamoio
Jundiaí - 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: 1006247-57.2022.8.26.0309

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 132.232		
Cartório: 2º CRI de Jundiaí		
Área contruída: 42,50 m²		
Endereço: R. Miguel Barretto Mattar	Nº: 301	
Complemento: Apartamento 212 Edifício 04	Bairro: Jardim Tamoio	
CEP: 13219-325	Cidade: Jundiaí	UF: SP

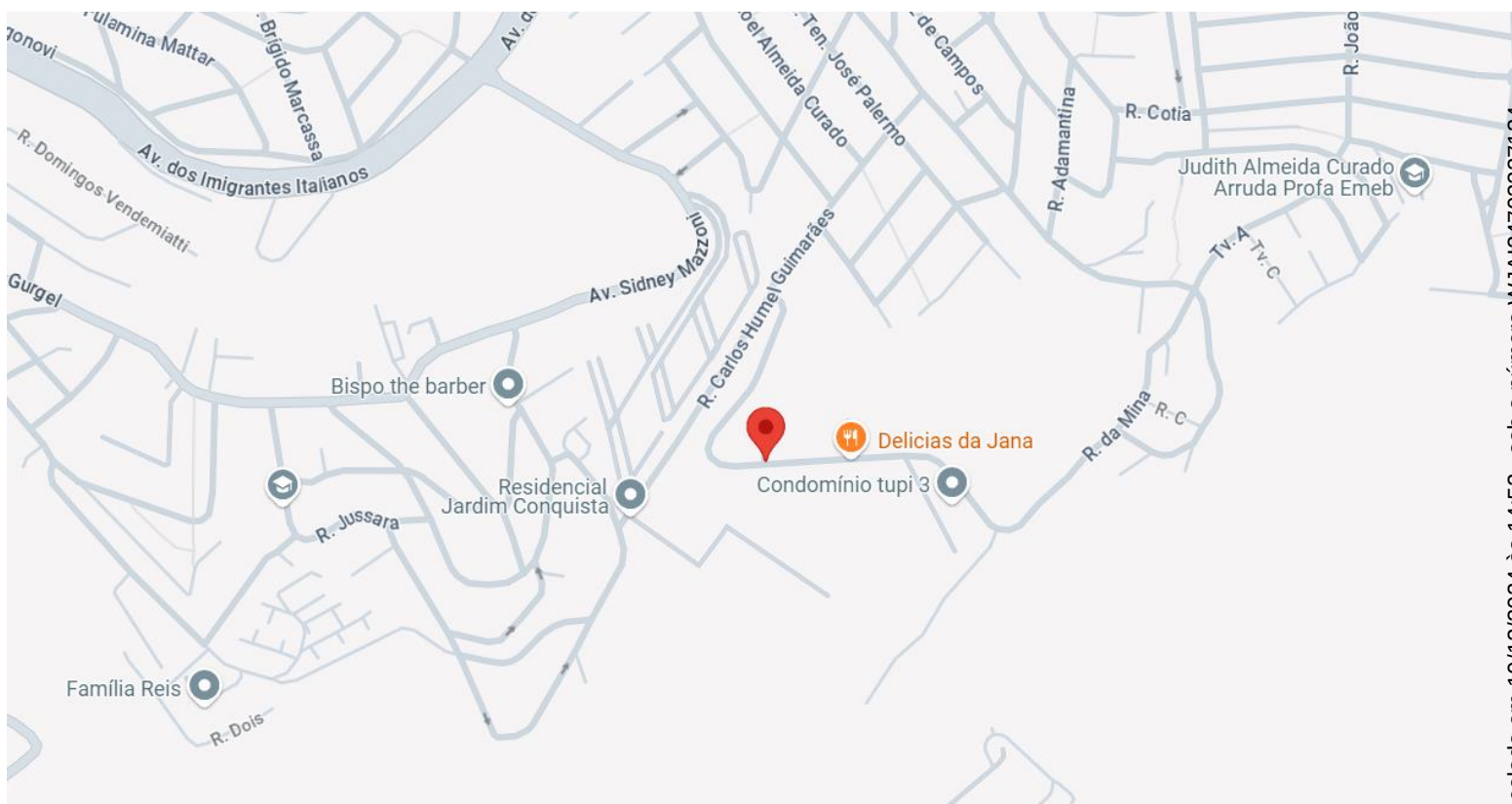
CARACTERÍSTICAS

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

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

20

**Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiá - SP**

Avenida Nove de Julho, nº2960, Bairro Anhangabaú, CEP. 13.208-056 - Pabr (11) 4523-3680
e-mail: zrjundia@zrjundia.com.br

fls. 291

CNM 112623.2.0132232-61

Página 1 de 3

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRICULA

132.232

20

**Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiá - SP**

FOLHA

01

APARTAMENTO n. 212, tipo, localizado no 2º Pavimento, do Edifício 04, do condomínio denominado RESIDENCIAL TUPI 1, situado nesta cidade, na RUA MIGUEL BARRETTO MATTAR, n. 301, Núcleo Colonial Barão de Jundiá, contendo: área privativa principal de 42,5000m², área privativa de garagem de 12,0000m² e área comum de 4,8512m², totalizando uma área de 59,3512m² correspondente a 0,416667%, equivalente a 74,5188m² do terreno e coisas de uso comum, cabendo-lhe o direito de uso de 01(uma) vaga descoberta e indeterminada, no pavimento térreo, a qual será inalienável, indivisível acessória e indissolúvelmente ligada à unidade autônoma, CONTRIBUINTE PM n. 21.026.0067.####

PROPRIETÁRIO - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ/MF n. 03.190.167/0001-50, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, Brasília - DF. ####

REGISTRO ANTERIOR - R 07, datado de 04 de junho de 2012, da matrícula 124.173, desta Serventia. Conferido por Rodrigo Muniz Arcos Mello. Matriculado por ANA LUCIA DONADEL (Ana Lucia Donadel, escrevente). Jundiá, 04 de junho de 2012. O Oficial, JOSÉ RENATO CHIZZOTTI (José Renato Chizzotti) ####

AV 01- ABERTURA DE MATRÍCULA - Protocolo 299.669, em 22/05/2012. A presente matrícula foi aberta de ofício nos termos do item 45, letra "a" do Cap. XX, Prov. 58/89 das NSCG/JSP. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiá, 04 de junho de 2012. Conferido por Rodrigo Muniz Arcos Mello e averbado por ANA LUCIA DONADEL (Ana Lucia Donadel, escrevente).####

AV 02- RESTRIÇÕES - Protocolo n. 299.669, em 22/05/2012. Conforme AV 03 da matrícula n. 124.173, datada de 21 de setembro de 2011, desta serventia, é a presente para constar as restrições contidas na cláusula 13ª, II "a", "b" e "c", e parágrafos 3º, 4º e 5º, do artigo 2º da Lei 10.188/2011: a) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei 10.188 de 12 de fevereiro de 2011; b) o empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: - não integram o ativo da CEF; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; não compõem a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio da FAR; c) ficará dispensada da apresentação de Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e o CQTF da Receita Federal quando for alienar do imóveis integrantes do patrimônio do fundo, com (continua no verso)

AMOSTRA - 1

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Miguel Barretto Mattar, 451 - Jardim Tupi, Jundiaí - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 170.000,00	Área contruída: 45 m²	Valor R\$/m²: R\$ 3.777,78	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tupi-bairros-jundiai-com-garagem-45m2-venda-RS170000-id-2760013840/			

Responsável técnico: Gabriella Moresi Tieri
CRECISP: 245.844

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Miguel Barretto Mattar, 301 - Jardim Tupi, Jundiaí - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 115.000,00	Área contruída: 45 m²	Valor R\$/m²: R\$ 2.555,56	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tupi-bairros-jundiai-com-garagem-45m2-venda-RS115000-id-2757180731/			

Responsável técnico: Edilson Pires Pereira
CRECISP: 124.107

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Miguel Barretto Mattar - Jardim Tupi, Jundiaí - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 149.000,00	Área contruída: 45 m²	Valor R\$/m²: R\$ 3.311,11	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tupi-bairros-jundiai-com-garagem-45m2-venda-RS149000-id-2734962641/			

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\$ 170.000,00 / 45 m² = R\$ 3.777,78 m²

Amostra 2: R\$ 115.000,00 / 45 m² = R\$ 2.555,56 m²

Amostra 3: R\$ 149.000,00 / 45 m² = R\$ 3.311,11 m²

(R\$ 3.777,78 + R\$ 2.555,56 + R\$ 3.311,11)/3 = R\$ 3.214,81 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 3.214,81 m²

(três mil, duzentos e quatorze reais e oitenta e um centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

42,50 m² * R\$ 3.214,81 m² = R\$ 136.629,63

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 136.629,63

(cento e trinta e seis mil, seiscentos e vinte e nove reais e sessenta e tres centavos)

São Paulo, 05 de Dezembro de 2024

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