

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Adolfo Rodrigues, 280 - Apartamento 43 - Vaga 61 - Bloco 10 - Condomínio Residencial Altos do Jupiá - Piracicaba/SP.

Solicitante: Espólio de Antonio Carlos Dandon

CPF/CNPJ: 177.301.118-96

Endereço: Rua José Coelhonº 188, Bairro Vila São Lazaro - CEP 18274-792

Data Base: 18/07/2025

Processo: 0001601-80.2022.8.26.0451

Objeto de Estudo

Imóvel 43, instalado no nível três do bloco 10 no residencial Altos do Jupiá, com endereço na Rua Adolfo Rodrigues, nº 280, Piracicaba, São Paulo. A área interna é de 52,14 m², com acréscimo de 5,81 m² comuns, resultando em 57,95 m² de área global.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório Registro Imóveis de Piracicaba sob nº 91.242.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$ 2.893,65.

52.14m² x R\$ 2.893,65/m²

Valor da Avaliação

R\$ 150.875,04

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 18/07/2025 .

Solicitante do parecer técnico: Espólio de Antonio Carlos Dandon.

Inscrito no CNPJ/CPF: 177.301.118-96.

Estabelecido: Rua José Coelhonº 188, Bairro Vila São Lazaro - CEP 18274-792.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 91.242 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba

Descrição: Apartamento número 43, localizado no andar três do edifício 10, pertencente ao conjunto Residencial Altos do Jupiá, na Rua Adolfo Rodrigues, 280, em Piracicaba/SP. O imóvel apresenta 52,14 m² privativos, 5,81 m² vinculados ao uso coletivo e soma 57,95 m² de área total.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 2.864,13 para Julho/2025.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0001601-80.2022.8.26.0451.

Solicitante: Espólio de Antonio Carlos Dandon.

CPF/CNPJ: 177.301.118-96.

Endereço: Rua José Coelho nº 188, Bairro Vila São Lazaro - CEP 18274-792.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 158.572,74



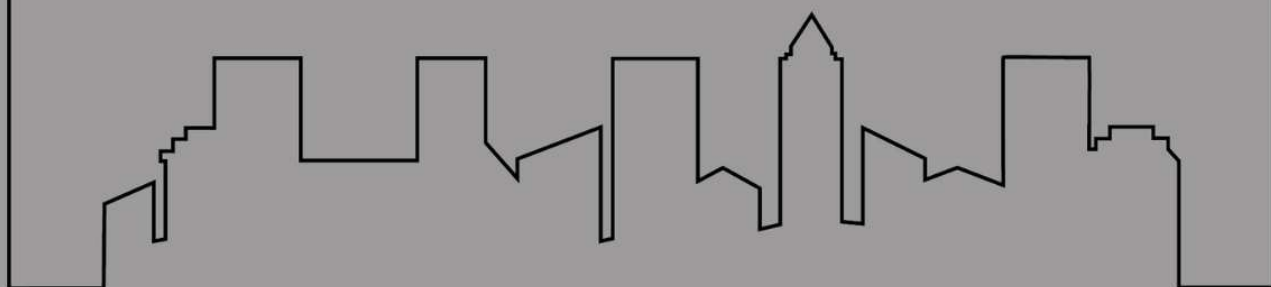
Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	18/07/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Adolfo Rodrigues, 280 - Apartamento 43 - Vaga 61 - Bloco 10 - Condomínio Residencial Altos do Jupiá- Piracicaba/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Apartamento de número 43, correspondente ao terceiro piso do bloco 10, integrante do condomínio Altos do Jupiá, com localização na Rua Adolfo Rodrigues, 280, cidade de Piracicaba/SP. O espaço útil compreende 52,14 metros quadrados, acrescidos de 5,81 metros quadrados compartilhados, perfazendo 57,95 metros quadrados no total.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 91.242 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 3.041,29.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 3.041,29 \times 52.14m^2 = R\$ 158.572,74$

Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



**PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.**

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel.....	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 31/12/2024)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores.....	3
5 – Precificação.....	3
5.1 – Metodologia	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: .

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 91.242 – 1 Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, nos autos do Processo nº 0001601-80.2022.8.26.0451, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Piracicaba.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Julho.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Adolfo Rodrigues, 280 - Apartamento 43 - Vaga 61 - Bloco 10 - Condomínio Residencial Altos do Jupiá- Piracicaba/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 91.242 - 1 Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba – Cadastro do Imóvel: 1433377 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 52.14m² de área Privativa.

Descrição do bem: Unidade 43, posicionada no terceiro pavimento do bloco 10 do conjunto habitacional Altos do Jupiá, situado na Rua Adolfo Rodrigues, número 280, no município de Piracicaba, estado de São Paulo. A moradia possui metragem interna de 52,14 metros quadrados, além de 5,81 metros quadrados referentes às áreas compartilhadas, totalizando 57,95 metros quadrados.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.038/0001-29 Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2025	
Nº: CVV-001/2025 Chave: C85173D4	
Certifico que, ao imóvel situado a RUA ADOLFO RODRIGUES, Nº 280, JUPIÁ - PIRACICABA/SP - CEP: 13403-338, com 1.270,14 (m²) de área territorial, 0,00 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.29.0141.0481.0000 1433377, foi atribuído para o exercício de 2025 o valor venal de R\$ 207.197,94 (Duzentos e Sete Mil, Cento e Noventa e Sete Reais e Noventa e Quatro Centavos) .	
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:	
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.29.0141.0481.0000 LOGRADOURO: RUA ADOLFO RODRIGUES, Nº 280 BAIRRO: JUPIÁ CEP: 13403-338	
I.C. REDUZIDO: 1433377 COMPLEMENTO: QUADRA: LOTE: BLOCO:	
INFORMAÇÕES DE REGISTRO:	
TIPO REGISTRO	CARTÓRIO
M	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)
M	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)
MATRÍCULA	REGISTRO
62984	11
81639	2
AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
10	02/03/2018
VALOR VENAL:	
TERRENO: 1.270,14 (m²) R\$ 207.197,94 (Duzentos e Sete Mil, Cento e Noventa e Sete Reais e Noventa e Quatro Centavos) EDIFICAÇÃO: 0,00 (m²) R\$ 0,00 (Zero) TOTAL: R\$ 207.197,94 (Duzentos e Sete Mil, Cento e Noventa e Sete Reais e Noventa e Quatro Centavos)	
PARA EFEITO DE ITBI:	
VALOR VENAL ITBI: R\$ 214.116,83 (Duzentos e Quatorze Mil, Cento e Dezesséis Reais e Oitenta e Três Centavos) (Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)	

5 – Precificação

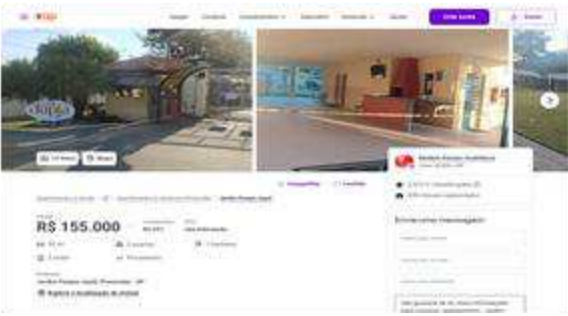
5.1 – Metodologia

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.

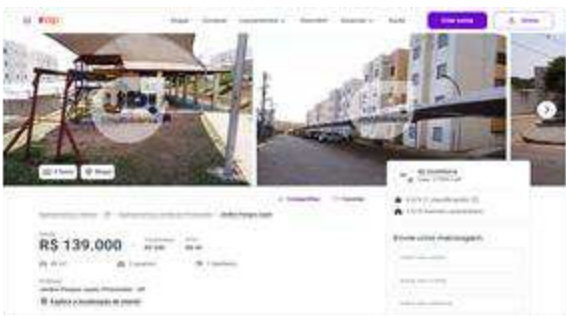
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



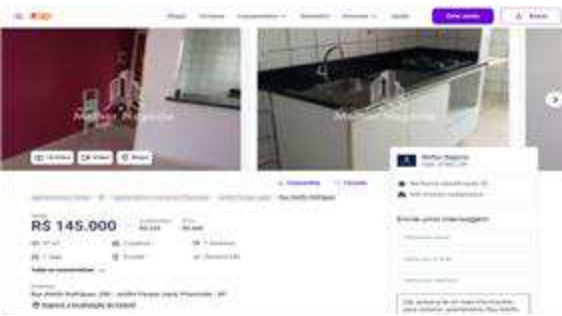
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-porcelanato-jardim-parque-jupia-piracicaba-sp-52m2-id-7532800663/?source=ranking%2Cm>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-parque-jupia-piracicaba-sp-45m2-id-7724537050/?source=ranking%2Cm>

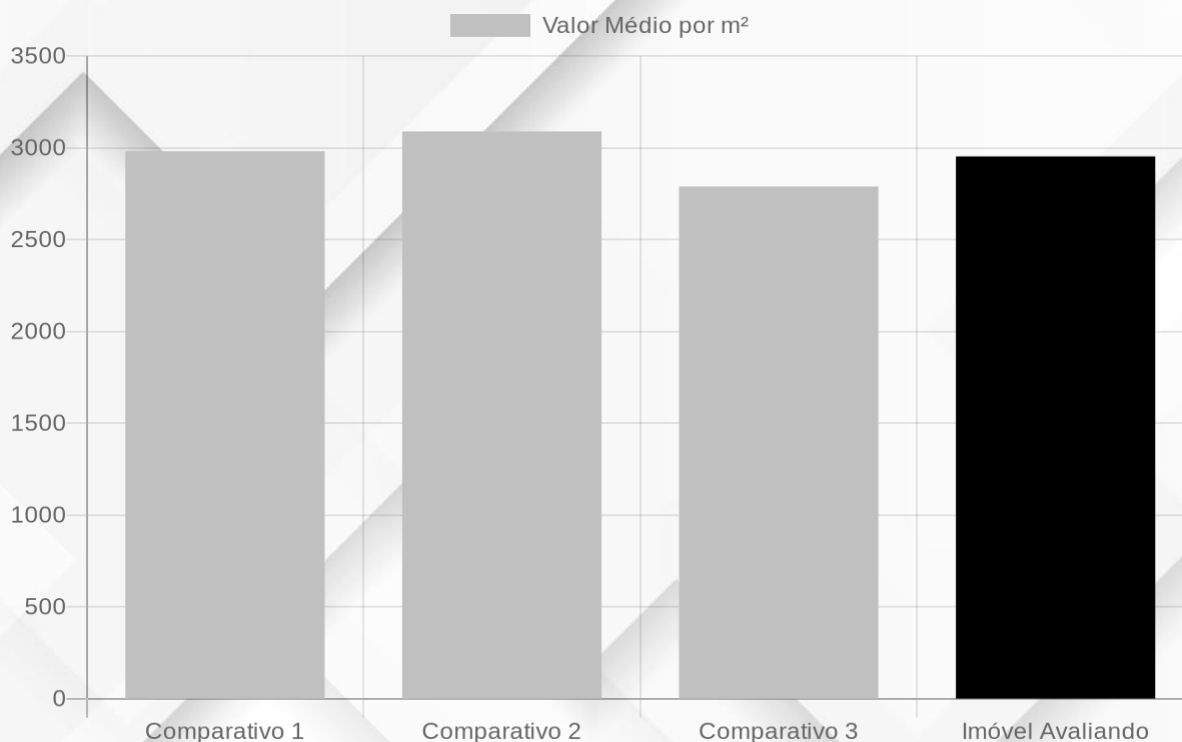
Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-parque-jupia-piracicaba-sp-52m2-id-7724170682/?source=ranking%2Cm>

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.980,77** (dois mil novecentos e oitenta reais e setenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.088,89** (três mil e oitenta e oito reais e oitenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.788,46** (dois mil setecentos e oitenta e oito reais e quarenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.952,71 /m²** (dois mil novecentos e cinquenta e dois reais e setenta centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seugrau 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.

5.5 – Valor do Imóvel

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:

(52.14m² de área Privativa x R\$ 2.952,71)
=
<u>R\$ 153.954,12</u>
(cento e cinquenta e três mil novecentos e cinquenta e quatro reais e onze centavos)
Julho de 2025

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 2.952,71**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 153.954,12**.