

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

**Avenida Barretos, nº 344
Jardim América - Várzea Paulista/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: 0001268-31.2024.8.26.0008

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Casa

Matrícula: 4.068

Cartório: CRI de Várzea Paulista/SP

Área total: 269,50m²

Endereço: Avenida Barretos

Nº: 344

Complemento:

Bairro: Jardim América

CEP: 13221-534

Cidade: Várzea Paulista UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos

N/A



Suítes

N/A



Banheiros

N/A



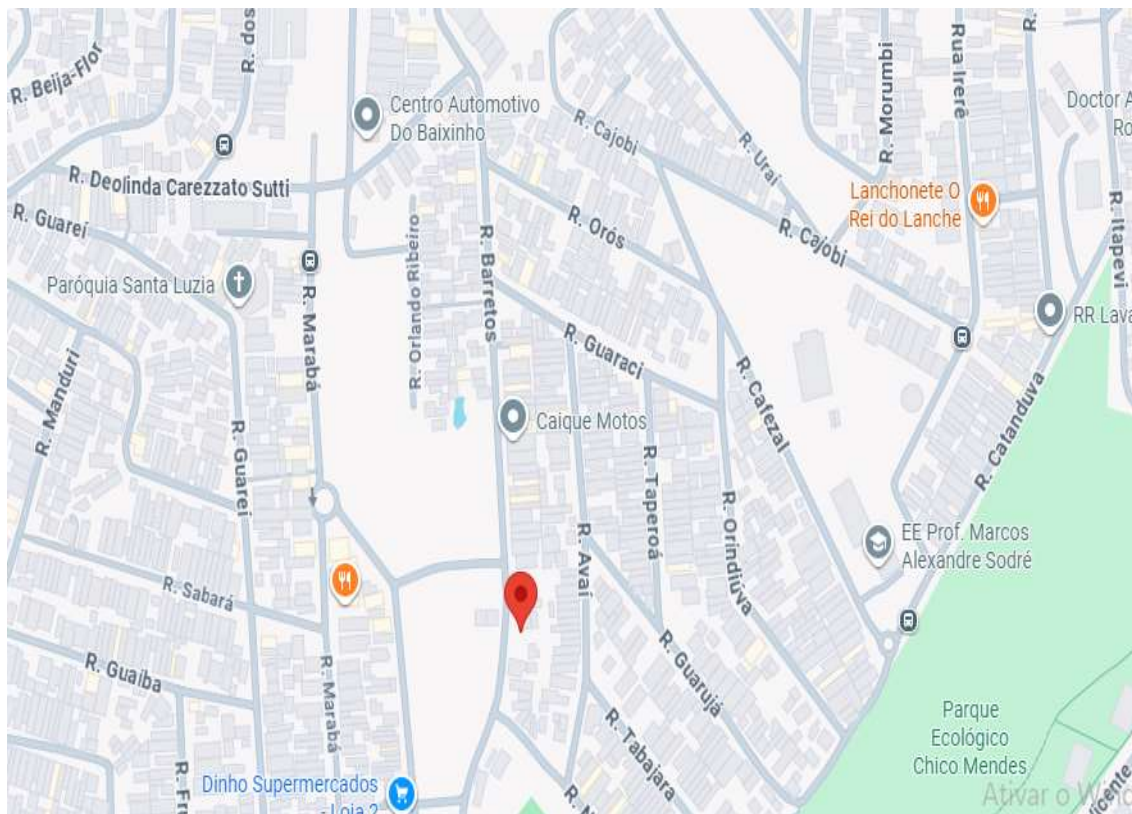
Vagas

N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA

 Operador Nacional
do Sistema de
Registro de Imóveis **LIVRO Nº 2**
REGISTRO GERAL

Matrícula **4.068** Ficha **1**

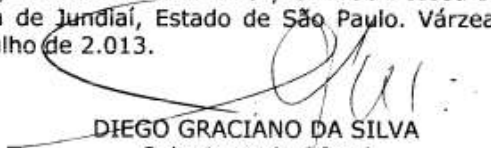
Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica
da Comarca de Várzea Paulista/SP

UM LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, sob o número **21 (vinte e um)**, da quadra 20 (vinte), do loteamento denominado **JARDIM AMÉRICA**, situado nesta cidade e comarca de **Várzea Paulista**, Estado de São Paulo, com a área de 269,50 m² (duzentos e sessenta e nove metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), medindo 10,00 m (dez metros) de frente para a **AVENIDA 02 (DOIS)**; 27,20 m (vinte e sete metros e vinte centímetros) do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, onde confronta com o lote 22 (vinte e dois); 26,70 m (vinte e seis metros e setenta centímetros) do lado esquerdo, onde confronta com o lote 20 (vinte); e 10,00 m (dez metros) nos fundos, onde confronta com o lote 35 (trinta e cinco).

CADASTRO MUNICIPAL: 40.144.034.

PROPRIETÁRIOS: 1) **SAMEA DAYSE CAMPOS**, brasileira, solteira, menor impúbere, estudante, portadora da cédula de identidade - RG nº 46.474.068-X-SSP/SP, domiciliada na Avenida Barreto, nº 344, Jardim América II, nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, **na proporção de metade (1/2) ideal**; e 2) **ACÁCIO HENRY CAMPOS**, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, portador da cédula de identidade - RG nº 36.058.880-3-SSP/SP, domiciliado na Avenida Barreto, nº 344, Jardim América II, nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, **na proporção de metade (1/2) ideal**.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 da matrícula 83.406, feito no dia 13 de abril de 1.998, pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo. Várzea Paulista, 26 de julho de 2.013.


DIEGO GRACIANO DA SILVA
Substituto do Oficial

AV.1 - 26 de julho de 2.013.
DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA
Conforme autorização na escritura pública datada de 20 de

continua no verso...

 **Documento gerado oficialmente pelo**
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

 **Títulos e Registros de Imóveis**
do Brasil em um só lugar

 **ridigital**

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 paradigmáticos 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 ser assistido 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: Casa	Endereço: Avenida Barretos, 1114, Jardim América, Várzea Paulista	Quartos: 03	Vagas: 02
Valor: R\$ 600.000,00	Área total: 276 m²	Valor R\$/m²: R\$ 2.173,91	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-varzea-paulista-jardim-america-276m2-RS600000/id-17214093/			

AMOSTRA - 2

Tipo: Casa	Endereço: Rua Marabá, Jardim América, Várzea Paulista	Quartos: 03	Vagas: 03
Valor:R\$ 550.000,00	Área total: 250 m²	Valor R\$/m²: R\$ 2.200,00	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-varzea-paulista-jardim-america-250m2-RS550000/id-36318254/			

AMOSTRA - 3

Tipo: Casa	Endereço: Rua Curió, Várzea Paulista	Quartos: 03	Vagas: 02
Valor: R\$ 376.000,00	Área total: 250 m²	Valor R\$/m²: R\$ 1.504,00	
Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/893769970/comprar/casa-3-quartos-cidade-nova-ii-varzea-paulista?from_route=%22search_results%22&search_id=%22848211a2-69a4-4c0b-9722-64c15cc15598%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A4%2C%22personalization%22%3Afalse%7D			

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\$ 600.000,00 / 276m² = R\$ 2.173,91m²

Amostra 2: R\$ 550.000,00 / 250m² = R\$ 2.200,00m²

Amostra 3: R\$ 376.000,00 / 250m² = R\$ 1.504,00m²

(R\$ 2.173,91 + R\$ 2.200,00 + R\$ 1.504,00)/3 = R\$ 1.959,30m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 1.959,30m²

(um mil, novecentos e cinquenta e nove reais e trinta centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*269,50 m² * R\$ 1.959,30m² = R\$ 528.032,50*

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\$ 528.032,50

(quinhentos e vinte e oito mil e trinta e dois reais e cinquenta 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\$ 528.032,50 (quinhentos e vinte e oito mil e trinta e dois reais e cinquenta 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, 04 de dezembro de 2025.

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