ESTUDO OPINATIVO

PROCESSO: 0006899-10.2023.8.26.0066

SOLICITANTE: DR. GREGOR DE PAULA GONÇALVES

IMÓVEL: De acordo com a matrícula 1.170 o imóvel residencial possui 65,95m² de área construída.

No imóvel foi construída benfeitorias de uma casa residencial contendo 03 cômodos, além de banheiro e cozinha**, área construída de 65,95m².**

Endereço: Av. 37, 125 – Vila Jardim Alegria | Guaira-SP – CEP 14790-000

Em atenção à solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, o qual se fundamenta no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 e tem como base a experiência de mercado do corretor subscritor.

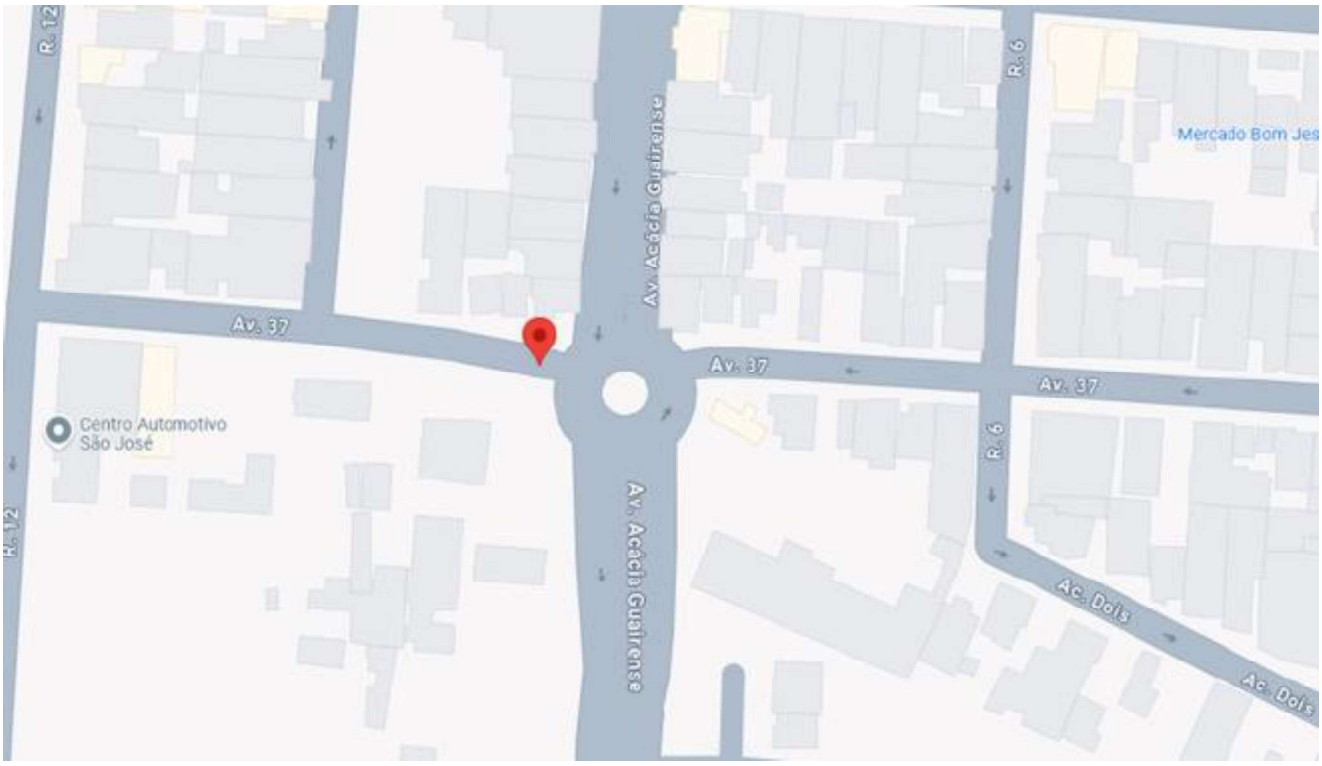
A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

VALOR DO IMÓVEL
R$ 195.000,00 (Cento e Noventa e Cinco Mil Reais)

RODRIGO SOUZA

Creci 207832

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GREGOR DE PAULA GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:27 , sob o número WBRS25701295150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006899-10.2023.8.26.0066 e código AM5KE3Bi.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GREGOR DE PAULA GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:27 , sob o número WBRS25701295150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006899-10.2023.8.26.0066 e código AM5KE3Bi.

OPINIÃO TÉCNICA SOBRE PREÇO DE VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido do Doutor **Gregor de Paula Gonçalves** avalio o presente imóvel:

Imóvel: 1.170 – CRI de Guaíra-SP.

Localização: Av. 37, no 125 – Vila Jardim Alegria | Guaíra-SP – CEP 14790-000

Descrição do bem: No imóvel foi construída benfeitorias de uma casa residencial contendo 03 cômodos, além de banheiro e cozinha.
Área construída de 65,95m².

Valor de Mercado: O imóvel aqui avaliado tem como valor de mercado a estimativa de **R$ 205.000,00 (Duzentos e Cinco Mil Reais).**

Os dados obtidos para a avaliação têm como base terrenos semelhantes na localidade.

E, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **JULIO CESAR MILANI DAMASO, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI-SP sob n°139105-F,** assino e certifico este parecer que foi elaborado de acordo com o artigo 3° da Lei n° 6.530/78, tendo validade de aproximadamente 6 meses.

São Paulo, 04 de Dezembro de 2025

CORRETOR JULIO CESAR MILANI DAMASO – CRECI 139105-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GREGOR DE PAULA GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:27 , sob o número WBRS25701295150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006899-10.2023.8.26.0066 e código mQlG3v3K.

FUTURA
REAL ESTATE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMOBILIÁRIA

REQUISITANTE:

DR. GREGOR DE PAULA GONÇALVES

IMÓVEL:

AV. 37, Nº 125
VILA JARDIM ALEGRIA
GUAÍRA-SP
CEP: 14790-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GREGOR DE PAULA GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:27 , sob o número WBRS25701295150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006899-10.2023.8.26.0066 e código 7gz7Rnzl.

FUTURA
REAL ESTATE

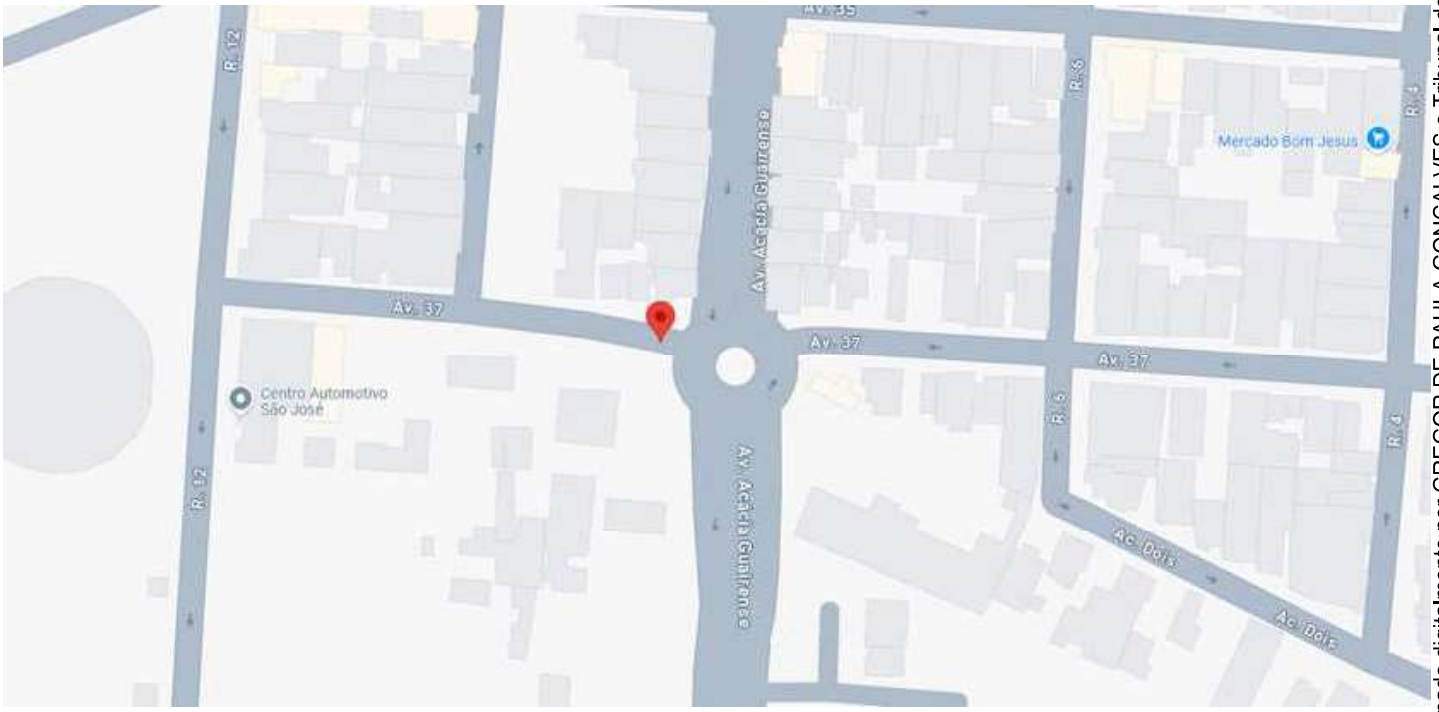
IMÓVEL DE ANÁLISE

MATRÍCULA 1.170

Imóvel: Um terreno correspondente à metade do lote 8 da quadra 2, da mesma planta, e que contados a partir de onze metros da esquina da rua 2, mede cinco (5) metros de frente e fundos, por vinte (20) metros de cada um dos lados e da frente aos fundos, ou sejam 100,00 metros quadrados, e confronta pela frente com a avenida 37, por um lado com o terreno acima, ou seja vendido a Ademir Euripedes Varanda, por outro com o lote 7 e fundos com o lote 6, nas posses de quem de direito.

CARACTERÍSTICAS:

De acordo com a matrícula 1.170 - Av. 2-1170 - Guaíra, 19 de agosto de 1.980
No imóvel foi construída benfeitorias de uma casa residencial contendo 03 comodos, alem de banheiro e cozinha.
Área construída: 65,95m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GREGOR DE PAULA GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:27 , sob o número WBRS25701295150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006899-10.2023.8.26.0066 e código 7gz7Rnzl.

FUTURA
REAL ESTATE

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A finalidade deste parecer é determinar o valor de venda de mercado para o imóvel. Para tanto, foi utilizado o método comparativo direto (ABNT 14653-1, item 8.2.1), que permite a determinação do valor, utilizando como amostra imóveis com características semelhantes. Para tanto, adotamos os seguintes critérios:

- Região;
- Características;
- Metragem útil;

Conforme mencionado acima, para fazer o estudo, utilizamos de critérios objetivos para análise.

Para realização do estudo buscamos casas, com anúncios recentes na região de Guaíra-SP, com características semelhantes ao terreno, objeto desta análise.

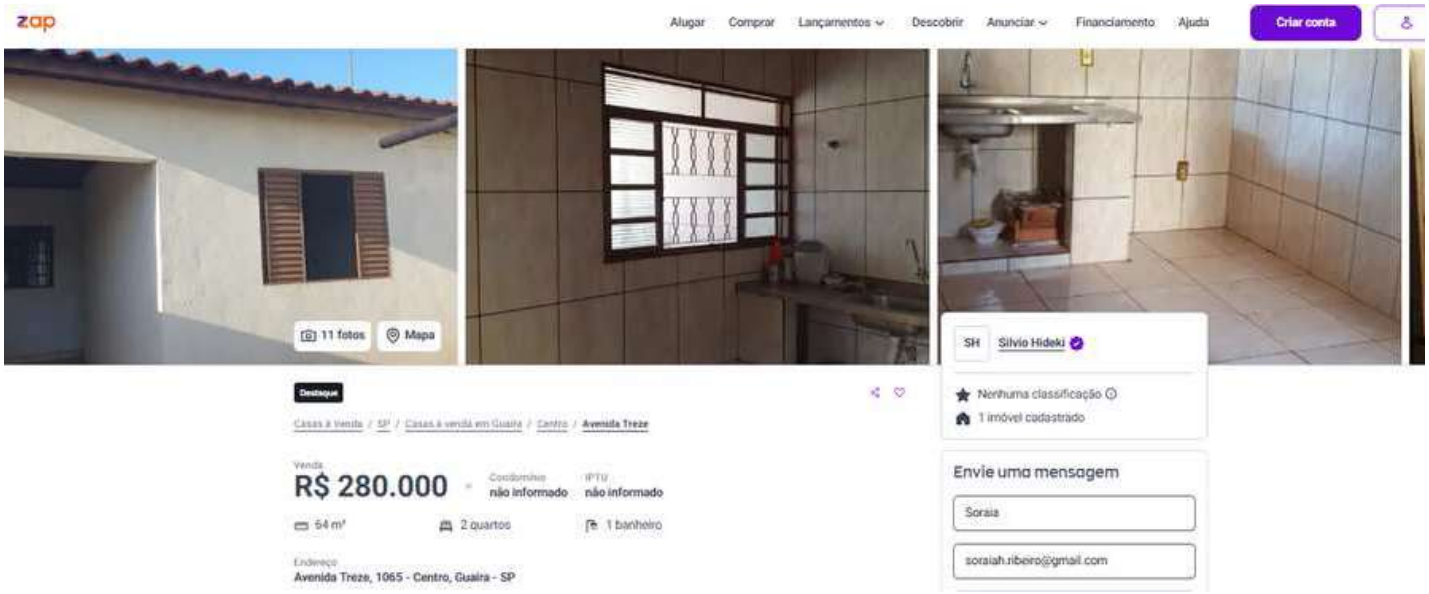
No que se refere à metragem, adotamos imóveis anunciados que tivessem a metragem de 40m² a 400m² de área total.

De acordo com os critérios estabelecidos, as fontes de buscas foram os principais portais de anúncios imobiliários mais vistos do Brasil como o Viva Real e Imobiliarias locais como RMV Imóveis e Primal Imóveis.

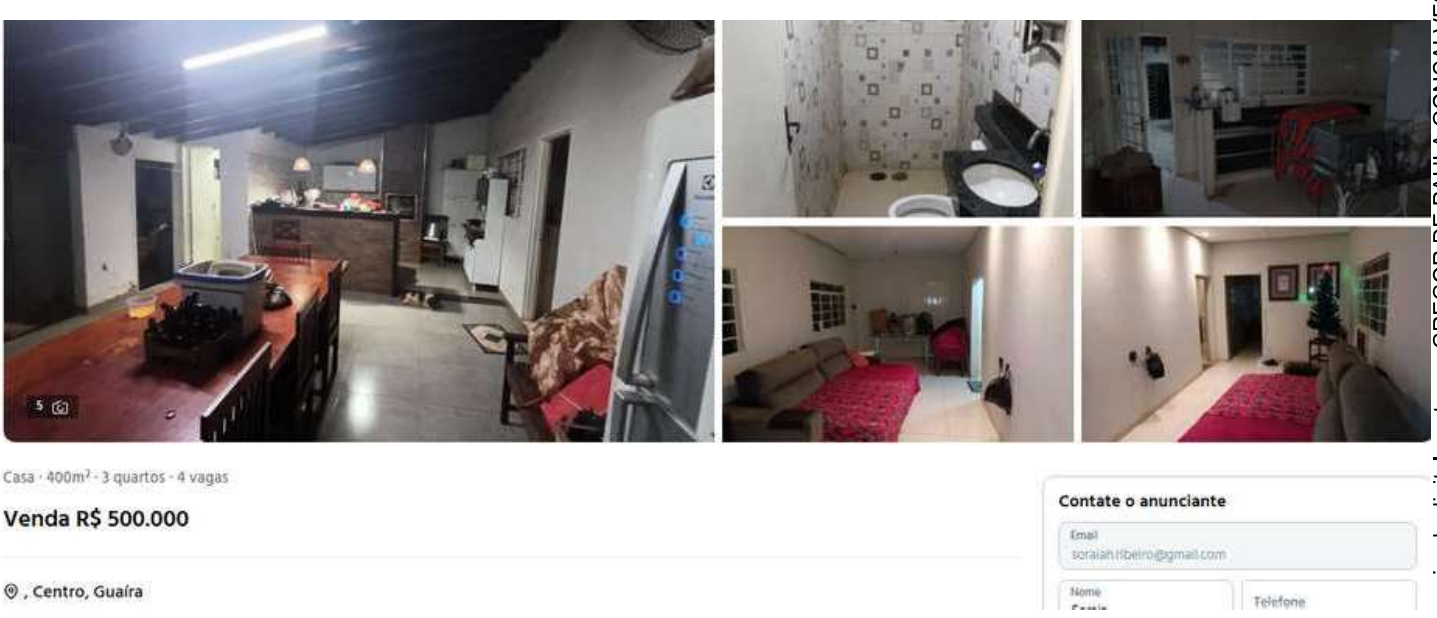
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GREGOR DE PAULA GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:27 , sob o número WBRS25701295150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006899-10.2023.8.26.0066 e código 7gz7Rnzl.

FUTURA
REAL ESTATE

AMOSTRAS



https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-centro-guaira-sp-64m2-id-2785740677/?source=ranking%2Cfp

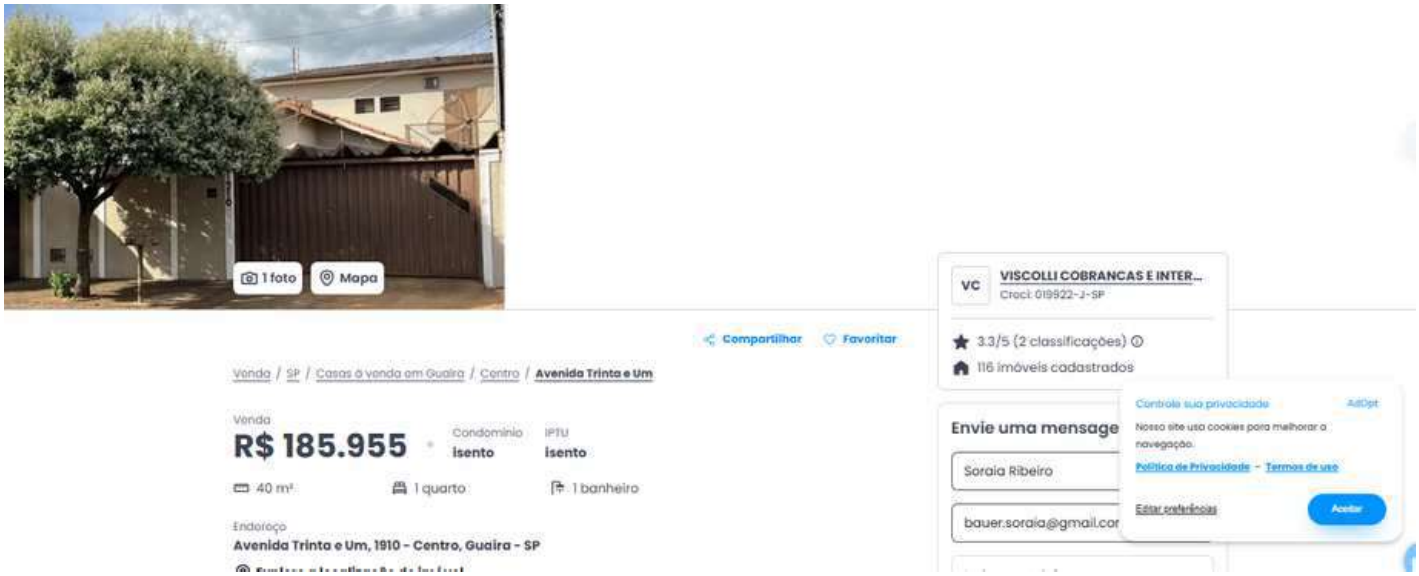


https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-centro-3-dormitorios-3-2997849297.html

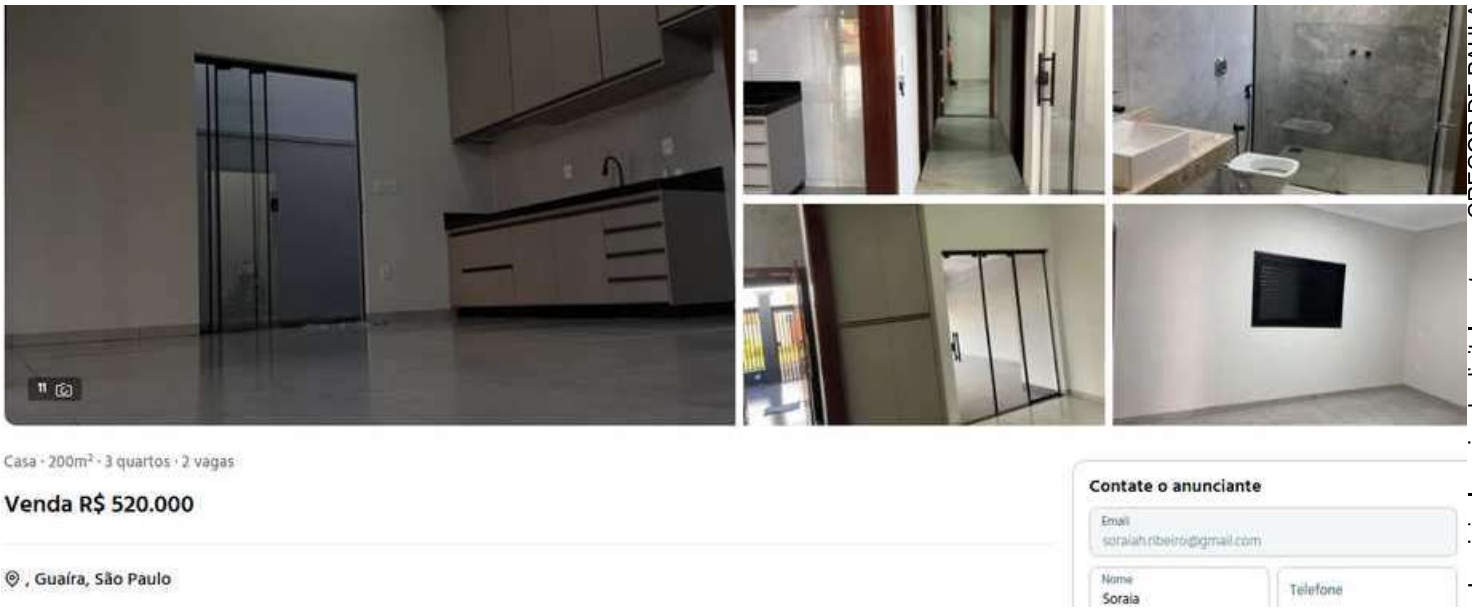
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GREGOR DE PAULA GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:27 , sob o número WBRS25701295150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006899-10.2023.8.26.0066 e código 7gz7Rnzl.

FUTURA
REAL ESTATE

AMOSTRAS



https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-centro-bairros-guaira-40m2-venda-RS185955-id-2786807718/?source=ranking%2Crp



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-antonio-manoel-3-2992641387.html

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GREGOR DE PAULA GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:27 , sob o número WBRS25701295150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006899-10.2023.8.26.0066 e código 7gz7Rmzl.

FUTURA
REAL ESTATE

CONCLUSÃO

VALOR DO ANÚNCIO	M²	VALOR M²	ENDEREÇO
280.000,00	64	4.375,00	Centro Guaira-SP
500.000,00	400	1.250,00	Centro | Guaira-SP
185.955,00	40	4.648,88	Av Trinta e Um, 1910 - Centro | Guaira SP
520.000,00	200	2.600,00	Guaira SP

VALOR DA MÉDIA ABSOLUTA DAS AMOSTRAS	MÉDIA DO TAMANHO DAS ÁREAS ANUNCIADAS	VALOR MÉDIO DO M²	VALOR do M² multiplicado pelo tamanho da unidade (101,50m²)
R$ 371.488,75	176	R$ 2.110,73	R$ 214.239,25

O presente laudo foi elaborado pela Imobiliária FUTURA REAL ESTATE LTDA, CRECI nº 45080-J, através de seu responsável técnico, Ronivaldo de Souza Silva, CRECI nº 183684-F.

O método utilizado foi o Método Comparativo Direto em consonância com a norma da ABNT 14653-1, em seu item 8.2.1, cuja redação diz que o método comparativo direto de dados de mercado, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Foram analisadas 04 (quatro) amostras de terrenos na mesma região do Município de Guaíra-SP, com características parecidas, cuja metragem varia de 40m² a 400m².

O valor obtido da média do m² de mercado foi de R$ 2.110,73, este valor multiplicado pelo tamanho do terreno analisado (101,50m²), temos R$ 214.239,25. Utilizamos este critério de análise, por serem amostras parecidas em características e tamanho.

Portanto, atribuo o valor de **R$ 214.239,25** como valor de mercado para o imóvel analisado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GREGOR DE PAULA GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:27 , sob o número WBRS25701295150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006899-10.2023.8.26.0066 e código 7gz7Rnzl.

FUTURA
REAL ESTATE

AGENTE ESPECIALISTA

Corretor especialista em vendas de imóveis residenciais. Corretor Técnico responsável na IMOBILIÁRIA FUTURA REAL ESTATE LTDA.

São Paulo, 27 de Novembro de 2025



RONIVALDO S SILVA
CRECI 183684-F

11 97648-8316

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GREGOR DE PAULA GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2025 às 16:27 , sob o número WBRS25701295150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006899-10.2023.8.26.0066 e código 7gz7Rnzl.