



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

**Rua Medina, 977 - Vila Iracema
Condomínio Solar das Montanhas - São José dos Campos - 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: 1005835-35.2021.8.26.0577

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 228.903		
Cartório: Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP		
Área Total: 83,67 m ² / Área Privativa: 43,40 m ² / 1 Vaga de garagem		
Endereço: Rua Medina	Nº: 977	
Complemento: APTO n° 302 / 3° Pavim. / Torre - 3	Bairro: Vila Iracema	
CEP: 12228-131	Cidade: São José dos Campos	UF: SP

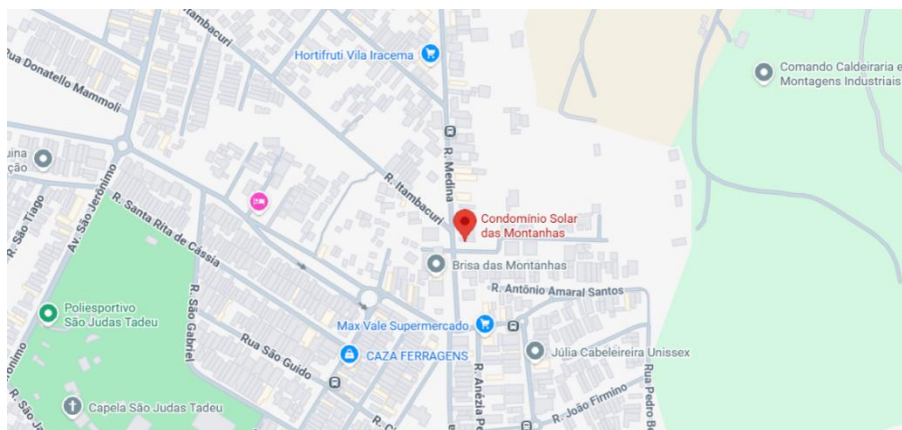
CARACTERÍSTICAS

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

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA

.onr | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis | CNM 111492.2.0228903-13

200.668 / apartamento 302 - Torre 03

Matricula	Ficha
228.903	01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em 16 de janeiro de 2015.

LIVRO NÚMERO DOIS **REGISTRO GERAL**

Imóvel: **CONDOMÍNIO SOLAR DAS MONTANHAS**

O **apartamento nº 302**, localizado no 03º pavimento da **Torre 03**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO SOLAR DAS MONTANHAS**", situado na Rua MEDINA, no Bairro do PUTIM, desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com área privativa coberta de 43,405 metros quadrados, área privativa de sacada de 1,249 metros quadrados, área privativa de garagem de 11,040 metros quadrados, estando vinculada ao apartamento a **vaga nº 108**, localizada no térreo, área de uso comum de divisão proporcional de 83,672 metros quadrados, encerrando a área total de 159,357 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,848833.

Cadastro Municipal: 71.0004.0057.0000 (em maior área).

Proprietária: CONSTRUTORA SIMÃO & SIMÃO LTDA - EPP, CNPJ nº 11.206.863/0001-36, com sede na Rua Cleonice Diniz Barbosa, nº 63, Urbanova, São José dos Campos-SP.

Registro Anterior: Matrícula nº 200.668 em 03/07/2011, com incorporação registrada sob nº 01, desta Cartório.

Protocolo nº 481.347 em 23 de março de 2012.

Eu, Patricia Miguel Araújo, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 01 - Em 16 de janeiro de 2015.

Conforme Art. 01 da matrícula nº 200.668, em 22 de setembro de 2011, consta que empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO SOLAR DAS MONTANHAS**", foi submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos do artigo 32, da Lei nº 4.591/64, estando a unidade autônoma acima descrita, **em construção**. Protocolo nº 481.347 em 23 de março de 2012.

Eu, Patricia Miguel Araújo, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

vide verso

SOLICITADO POR: TELES LTDA - CPF/CNPJ: ***-569-330-**- DATA: 02/10/2024 16:15:48 - VALOR: R\$ 21,51

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 paradigmas 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 pré 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 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: Apartamento	Endereço: Rua Medina - São José dos Campos, SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 215.000,00	Área útil: 44 m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.886,36	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-jose-dos-campos-putim-139m2-RS215000/id-43584870/			

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Medina, 402 - Vila Iracema, São José dos Campos - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 220.000,00	Área útil: 44 m²	Valor R\$/m²: R\$ 5.000,00	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-iracema-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-44m2-venda-RS220000-id-2882730580/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Medina, 977 - Vila Iracema, São José dos Campos - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 225.000,00	Área útil: 45 m²	Valor R\$/m²: R\$ 5.000,00	
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-vila-iracema-sao-jose-dos-campos-sp-45m2-id-2887010192/?source=ranking%2Crp			

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\$ 215.000,00 / 44m² = R\$ 4.886,36m²

Amostra 2: R\$ 220.000,00 / 44m² = R\$ 5.000,00m²

Amostra 3: R\$ 250.000,00 / 45m² = R\$ 5.000,00m²

(R\$ 4.886,36 + R\$ 5.000,00 + R\$ 5.000,00)/3 = R\$ 4.962,12m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 4.962,12m²

(quatro mil novecentos e sessenta e dois reais e doze centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*43,40m² * R\$ 4.962,12m² = R\$ 215.356,00*

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\$ 215.356,00

(duzentos e quinze mil trezentos e cinquenta e seis reais)

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 e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de 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\$ 215.356,00 (duzentos e quinze mil trezentos e cinquenta e seis reais)** 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, 18 de junho de 2026.

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