



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

**R. Eduardo José Gustavo Rohr -Residencial Monte Verde, São José do Rio Preto
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 Homogenização	fls: 7
c. Embazamento 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. Rodrigo Seirelis	fls: 10
c. Edilson Pereira	fls: 10

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0000622-72.2023.8.26.0358

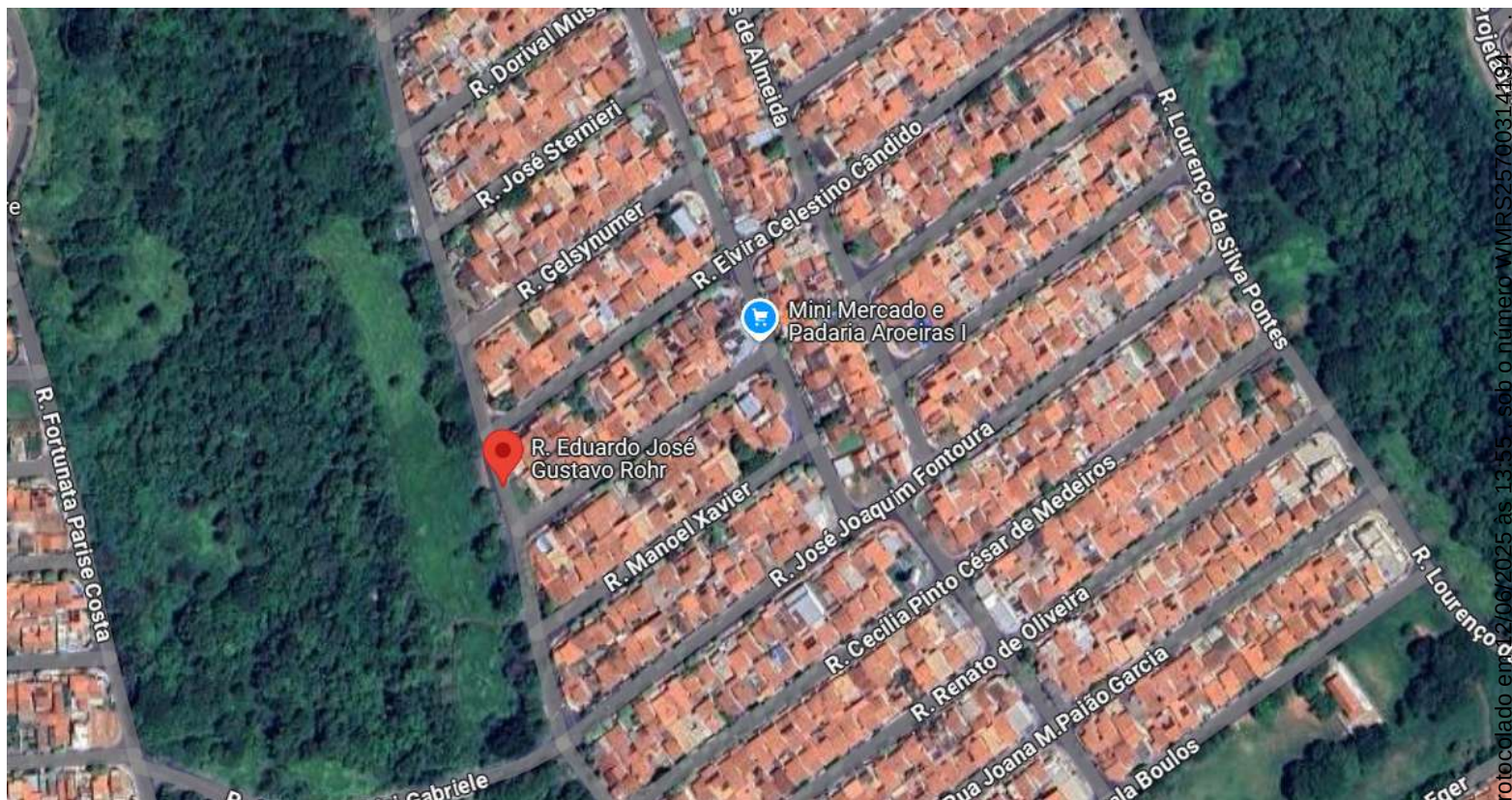
IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Casa		
Matrícula: 117.272		
Cartório: 1º CRI de São José do Rio Preto		
Área contruída: 244,63 m²		
Endereço: R. Eduardo José Gustavo Rohr	Nº: 237	
Complemento:	Bairro: Residencial Monte Verde	
CEP: 15042-091	Cidade: São José do Rio Preto	UF:SP

CARACTERÍSTICAS

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

FRENTE DO IMÓVEL



CAPA DA MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

117.272

FICHA

001

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto

Oficial

GUMERCINDO DE SETA



IMÓVEL:- Um terreno constituído pelo lote 21, da quadra letra E, do loteamento denominado **RESIDENCIAL MONTE VERDE**, bairro desta cidade e comarca de São José do Rio Preto, que assim se descreve:- pela frente mede 2,90 metros e divide-se com a Rua Projetada Nove; 15,13 metros em curva na confluência da Rua Projetada Nove com a Rua Projetada Três; do lado direito de quem da Rua Projetada Nove olha para o imóvel mede 11,40 metros e divide-se com a Rua Projetada Três; do lado esquerdo mede 20,03 metros e divide-se com o lote 22 e finalmente nos fundos mede 12,87 metros e divide-se com parte do lote 20, encerrando a área de 244,63 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 0238696000.

PROPRIETÁRIA:- **LÉCIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS U LTDA**, com sede na Rua Baronesa de Itú, nº 710, conjunto 71, Bairro Higienópolis, na cidade de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.442.944/0001-40. **REGISTRO ANTERIOR:-** R.004 da matrícula nº 63.265 desta unidade de serviço. São José do Rio Preto, 01 de dezembro de 2.010.0 Oficial, ~~_____~~

R.001/117.272:- Por escritura pública lavrada pelo 4º Tabelião de Notas local aos 15 de setembro de 2010, no livro 619, as paginas 047/049, a proprietária **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, à **THENÍCIO SIMÃO DE BRITO**, RG. 216.602-SSP/MT e CPF/MF. 170.294.736/04, brasileiro, aposentado, casado sob o regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com **ANTONIA LUCIA DE BRITO**, RG. 181.669-SSP/MT e CPF/MF. 390.303.421-53, brasileira, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Anhanguera nº12, Jd Paulista, pelo valor de R\$9.823,76 (nove mil, oitocentos e vinte e três reais e setenta e seis centavos). A empresa vendedora deixou de apresentar a CND do INSS e a CQ da Receita Federal, uma vez que o presente imóvel não está no seu ativo permanente e seus objetivos sociais estão de conformidade com o Decreto 3.265 de 29/11/1999, que alterou o art. 257 §8º inciso IV do Decreto 3.048/99 que regulamentou a Lei 8.212/91 e I.N.nº 80 de 23.10.97 da Secretaria da Receita Federal, que declarou na citada escritura.- São José do Rio Preto, 01 de dezembro de 2.010.0 Oficial, ~~_____~~

Página: 0001/0002



11142-7-AA

231451

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São José do Rio Preto - SP

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 e 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.

FATOR DE HOMOGENIZAÇÃO

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, haja 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 Art. 3º da lei 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o Art. 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 do mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor do mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas a estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, 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: Residencial Monte Verde, São José do Rio Preto - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 320.000,00	Área contruída: 120 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 2.666,66	
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-residencial-monte-verde-sao-jose-do-rio-preto-sp-120m2-id-2731699836/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Residencial Monte Verde, São José do Rio Preto - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 350.000,00	Área contruída: 308 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 1.136,36	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-monte-verde-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-308m2-venda-RS350000-id-2648564455/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Residencial Monte Verde, São José do Rio Preto - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 130.000,00	Área contruída: 200 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 2.150,00	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-jose-do-rio-preto-residencial-monte-verde-200m2-RS430000/id-30674276/			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 3 amostras em 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\$ 320.000,00 / 120 m² = R\$ 2.666,66 m²

Amostra 2: R\$ 350.000,00 / 308 m² = R\$ 1.136,36 m²

Amostra 3: R\$ 430.000,00 / 200 m² = R\$ 2.150,00 m²

(R\$ 2.666,66 + R\$ 1.136,36 + R\$ 2.150,00)/3 = R\$ 1.984,34 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 1.984,34 m²

(um mil, novecentos e oitenta e quatro reais e trinta e quatro centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

244,63 m² * R\$ 1.984,34 m² = R\$ 485.429,92

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\$ 485.429,92

(quatrocentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e nove reais e noventa e dois centavos)

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, 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 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, 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 necessário.

Para tanto, subscrevemo-nos.

São Paulo, 12 de Junho de 2025

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



EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOANA LUCIA DA SILVA, sob o número 0000622-72.2023.8.26.0358 e código 93yHH0Rn. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000622-72.2023.8.26.0358 e código 93yHH0Rn.