



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
R. Antônio Fiocco, 350 - Jardim Adelina, Leme - 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: 1006585-95.2019.8.26.0451

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Casa		
Matrícula: 47.309		
Cartório: CRI de Leme		
Área contruída: 125 m²		
Endereço: R. Antônio Fiocco		Nº: 350
Complemento:		Bairro: Jardim Adelina
CEP: 13617-670	Cidade: Leme	UF: SP

CARACTERÍSTICAS

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

FRENTE DO IMÓVEL



CAPA DA MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LEME - SP

Rua Antonio Mourão, 140 - Centro - CEP: 13.610-090 Fone: (19) 3554-8162
CNPJ: 11.205.188/0001-20

fls. 235

LIVRO N. 2 - REGISTRO
GERAL
MATRÍCULA 47.309
FICHA 01

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE LEME - SP

Código Nacional de Matrícula: 120902.2.0947309-75

Leme, 22 de julho de 2013.

Imóvel: O terreno, constituído por parte do lote n. 134 (cento e trinta e quatro) da quadra "F" (designada parte 02), do loteamento denominado "Jardim Vanessa", no município e comarca de Leme - SP, de forma retangular, medindo 5,00 metros de frente para a Rua Antonio Fiocco, lado par, com igual medida nos fundos, onde confronta com o lote n. 153; da frente aos fundos, em ambos os lados, mede 25,00 metros, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote n. 133, e do lado esquerdo com parte do lote n. 134 (designada parte 01 - matriculada sob n. 47.308), encerrando a área de 125,00 metros quadrados. Distante 92,00 metros da esquina formada pelo encontro da Rua Antonio Fiocco com a Rua João Januário da Luz.

Registro anterior: R.03 (de 23/05/2012) da Matrícula n. 23.720, desta Serventia.

Proprietários: a) **JOSÉ PINHEIRO DA CRUZ**, brasileiro, trabalhador rural, RG n. 24.296.754-1-SSP/SP, CPF/MF n. 070.417.618-19, casado com **MARLY FERREIRA DOS SANTOS**, brasileira, do lar, RG n. 30.076.203-3-SSP/SP, CPF/MF n. 248.393.418-85, residentes e domiciliados na Rua Antonio Fiocco, n. 350 - Jardim Adelina, neste município; e b) **WILIAN ALVES SOARES**, brasileiro, solteiro, nascido em 27/07/1986, trabalhador rural, RG n. M-15.641.557-SSP/MG, CPF/MF n. 086.696.976-45, residente e domiciliado na Rua Antonio Fiocco, n. 350 - Jardim Adelina, neste município.

O Oficial,  (Diego Burate Sodré).

Prenotação n. 126.386, de 19 de junho de 2013.

AV.01 - TRANSPORTE - PACTO ANTENUPCIAL: Consta averbado sob n. 04 (feito em 23/05/2012) na matrícula n. 23.720 - Livro 02 (registro anterior) desta Serventia, que os proprietários **JOSÉ PINHEIRO DA CRUZ** e **MARLY FERREIRA DOS SANTOS** são casados sob o regime da **COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS** (casamento realizado em 17/04/1997), conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob n. 1.991, no Livro 03-B, do Oficial de Registro de Imóveis de Minas Novas/MG, Leme, 22 de julho de 2013.

Eu,  (Bianca Salvato Franco) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

O Oficial,  (Diego Burate Sodré).

Prenotação n. 126.386, de 19 de junho de 2013.

AV.02 - CADASTRO MUNICIPAL: Atendendo ao requerimento firmado neste município, em 12/07/2013, e à vista da Certidão de Desdobro (Prot. n. 2350/13) expedida em 04/03/2013, pelo Núcleo do Cadastro Imobiliário deste município, averba-se que o imóvel está inscrito neste município sob n. **5.0316.0205.01-0**. Leme, 22 de julho de 2013.

Eu,  (Bianca Salvato Franco) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

O Oficial,  (Diego Burate Sodré).

ficar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ada83d80-5e5b-4ab8-9911-5f3555d8df42b

Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
TATIANA BURATE SODRÉ, liberado nos autos em 19/02/2024 às 14:01
JULIA SOARES ALVES, inscrita no CPF nº 088.451.408-11, inscrita no RGI nº 26.045.1 e inscrita no RGI nº 26.045.1 e inscrita no RGI nº 26.045.1

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 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: Casa	Endereço:	Jardim Adelina, Leme - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 330.000,00	Área construída:	121 m ²	Valor R\$/m ² : R\$	2.727,27
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-para-venda-em-parque-residencial-itamaraty-de-3012982272.html				

AMOSTRA - 2

Tipo: Casa	Endereço:	Jardim Adelina, Leme - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 180.000,00	Área construída:	125 m ²	Valor R\$/m ² : R\$	1.440,00
Link: https://sp.mgmoveis.com.br/vendo-casa-aceito-carro-moto-no-negocio-venda-sp-leme-300502616				

AMOSTRA - 3

Tipo: Casa	Endereço:	Jardim Adelina, Leme - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 240.000,00	Área construída:	119 m ²	Valor R\$/m ² : R\$	2.016,80
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-adelina-bairros-leme-com-garagem-119m2-venda-RS240000-id-2811982028/?source=ranking%2Crp				

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\$ 330.000,00 / 121 m² = R\$ 2.727,27 m²

Amostra 2: R\$ 180.000,00 / 125 m² = R\$ 1.440,00 m²

Amostra 3: R\$ 240.000,00 / 119 m² = R\$ 2.016,80 m²

(R\$ 2.727,27 + R\$ 1.440,00 + R\$ 2.016,80)/3 = R\$ 2.061,35 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 2.061,35 m²

(dois mil e sessenta e um reais e trinta e cinco centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

125 m² * R\$ 2.061,35 m² = R\$ 257.669,97

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\$ 257.669,97

(duzentos e cinquenta e sete mil, seiscentos e sessenta e nove reais e noventa e sete 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 das 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, 18 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

