



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

Condomínio Park Real
Rua Noé Cato, nº 101, quadra 07, lote 35
Jardim Park Real - Indaiatuba/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: 1005591-55.2023.8.26.0248

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Casa

Matrícula: 105633

Cartório: Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP

Área construída: 120,78 - Área total: 150,00m²

Endereço: Rua Noé Cato N°: 101

Complemento: quadra 07, lote 35 Bairro: Jardim Park Real

CEP: 13348-737 Cidade: Indaituba UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos

N/A



Suítes

N/A



Banheiros

N/A



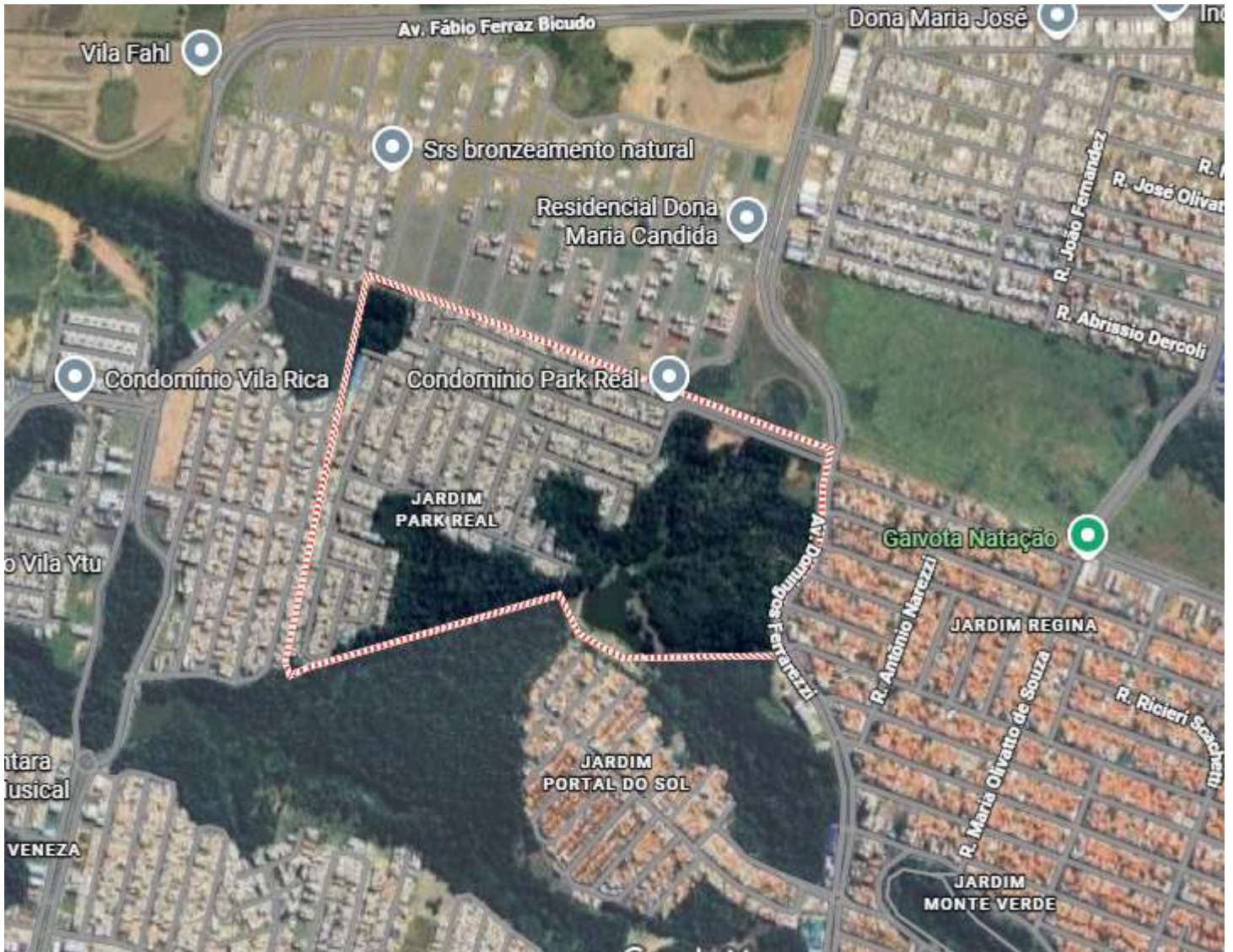
Vagas

N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 00105633

folha 0001

Indaiatuba, 9 de Outubro de 2015

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

Indaiatuba, 9 de Outubro de 2015

Imóvel: Um lote de terra sob nº 35 da quadra 07, do loteamento denominado 'JARDIM PARK REAL', nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 7,50 metros de frente para a rua 08, igual medida nos fundos confrontando com o lote nº 14, por 20,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote nº 36, e do lado oposto na mesma posição acima, com o lote nº 34, perfazendo a área de 160,00 m².

Proprietárias: PAU PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na rua Riachuelo nº 16, ap. 92, Vila Areal, inscrita no CNPJ ME sob nº 01.098.830/0001-66.

Títulos Aquisitivos: R2/39.970 e R2/81.972, feitos nos dias 09 de maio de 1996 e 28 de junho de 2010, sendo o loteamento objeto do R2/83.422, feito no dia 24 de maio de 2013. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV1/105.633 (CLAUSULAS RESTRITIVAS). Indaiatuba, 09 de outubro de 2015. As cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto desta matrícula constam do contrato padrão devidamente arquivado nesta Serventia no processo de loteamento. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV2/105.633 (CADASTRO). Indaiatuba, 29 de maio de 2018. Conforme certidão nº 8902/2018, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 23 de maio de 2018, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 3237.2890.0-3. O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R3/105.633 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 29 de maio de 2018. Por escritura de 08 de novembro de 2018, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (Livro nº 0935, página 131), PAU PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA vendeu para DANIELA BIMENES DUARTE, brasileira, professora, portadora da Cédula de Identidade nº 24.456.808-X SSP SP, inscrita no CPF ME sob nº 149.937.258-25, casada aos 10/07/1993, no regime de comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento expedida na mesma data, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais local, sob nº 9.501, livro B-070, fls. 223, com ANTONIO DUARTE LEAL FILHO, brasileiro, representante comercial, portador da Cédula de Identidade nº 17.505.255-4 SSP SP, inscrito no CPF ME sob nº 093.330.488-08, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Tapuia, 904, Vila Maria Helena, pelo preço de R\$ 95.000,00, o imóvel descrito nesta <VIDE VERSO>.

CNS nº 12.017-C

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIELLA MORESI TIERI, protocolado em 08/04/2026 às 17:27, sob o número WIDU26700316073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005591-55.2023.8.26.0248 e código FB6YRuId.

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 se assistir 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: Rua Pedro Fernandes Bernal 54, Jardim Park Real, Indaiatuba	Quartos: 03	Vagas: 01
Valor: R\$ 880.000,00	Área total: 150m²	Valor R\$/m²: R\$ 5.866,66	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-com-3-quartos-no-condominio-park-real-3030395353.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=7			

AMOSTRA - 2

Tipo: Casa	Endereço: Rua Pedro Moreira de Sousa, 01 - Jardim Park Real, Indaiatuba - SP	Quartos: 03	Vagas: 02
Valor: R\$ 998.000,00	Área total: 140m²	Valor R\$/m²: R\$ 7.128,57	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-park-real-bairros-indaiatuba-com-garagem-140m2-venda-R\$998000-id-2877091256/			

AMOSTRA - 3

Tipo: Casa	Endereço: Jardim Park Real - Indaiatuba/Sp	Quartos: 02	Vagas: 02
Valor: R\$ 820.000,00	Área total: 150m²	Valor R\$/m²: R\$ 5.466,66	
Link: https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/37236/casa-em-condominio-2-quartos-park-real-jardim-park-real-indaiatuba/			

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\$ 880.000,00 / 150m² = R\$ 5.866,66m²

Amostra 2: R\$ 998.000,00 / 140m² = R\$ 7.128,57m²

Amostra 3: R\$ 820.000,00 / 150m² = R\$ 5.466,66m²

(R\$ 5.866,66 + R\$ 7.128,57 + R\$ 5.466,66) / 3 = R\$ 6.153,96m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 6.153,96m²

(seis mil, cento e cinquenta e três reais e noventa e seis centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*150,00m² * R\$ 6.153,96m² = R\$ 923.095,24*

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\$ 923.095,24

(novecentos e vinte e três mil e noventa e cinco reais e vinte e quatro 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\$ 923.095,24 (novecentos e vinte e três mil e noventa e cinco reais e vinte e quatro 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, 07 de abril 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