



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

Rua Prudente de Moraes, 487 - Vila Clais
Condomínio Portal de Orion - Bertioga - 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: EXTRAJUDICIAL

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 2278

Cartório: Oficial de Registro de Imóveis de Bertioga/SP

Área Total: 113,33

Endereço: Rua Prudente de Moraes

Nº: 487

Complemento: APTO nº 408 / 5º Pavimento

Bairro: Vila Clais

CEP: 11250-000

Cidade: Bertioga

UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos
N/A



Suítes
N/A



Banheiros
N/A

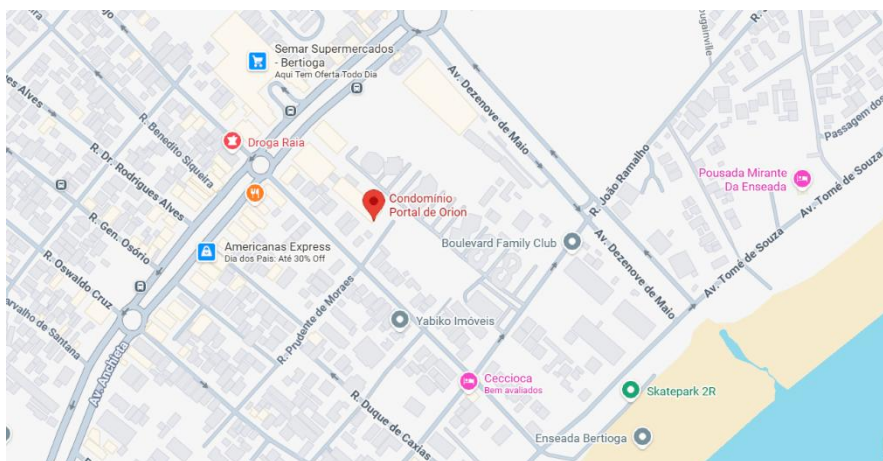


Vagas
N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE BERTIOGA - ESTADO DE SÃO PAULO
 Bel. João Alves Franco
 OFICIAL

CNM: 165555.2.0002278-05
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BERTIOGA - SP
 Oficial - Bel. João Alves Franco
 Bertioiga, 07 de outubro de 2025.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
2278	1

IMÓVEL: A ÁREA II, destacada de área maior, situada na Rua Aprovada 64, CEP 11250-357, no perímetro urbano desta Comarca, com a seguinte descrição: 25,17 metros em linha reta, 14,45 metros em curva e 4,60 metros em linha reta, totalizando 44,22 metros de frente; do lado esquerdo, de quem da citada Rua Prudente de Moraes olha para o lote, mede 23,18 metros em linha reta, formando um ângulo de 84°17'22", com a linha divisória da frente do lote; daí deflete com ângulo de 270° seguindo 8,18 metros em linha reta, daí converge com ângulo 90° seguindo em linha reta de 60,00 metros; daí converge com ângulo de 90° seguindo em linha reta de 10,00 metros; daí deflete com ângulo de 270° seguindo 12,00 metros em linha reta; do lado direito, mede 91,35 metros em linha reta, formando um ângulo de 90°25'51" com a linha divisória da frente do lote e, nos fundos mede 33,26 metros em linha reta formando um ângulo de 95°16'47" com a linha divisória do lado direito, encerrando a área de 4.096,75 m². Cadastrado na Prefeitura Municipal de Bertioiga - Estância Balneária sob nº.90.001.080.000. **PROPRIETÁRIOS:** RUBEN DEL RIO GONZALEZ, com EVANDINEIA DE FÁTIMA SILVA DEL RIO GONZALEZ, do lar, CPF.613.375.796-53, brasileiros, domiciliados nesta cidade, GEOTETO IMOBILIÁRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., CNPJ.01.359.352/0001-09, com sede nesta cidade, MARCELO CALDAS SANTOS, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, CPF.070.017.788-42, domiciliado em Santos-SP., ARIIVALDO LOPES CABRERA ABARCA, CPF.220.213.028-49 e sua mulher APARECIDA BARTOLOMEU ABARCA, CPF.264.850.838-47, brasileiros, aposentados, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei nº.6.515/77, domiciliados em Poá-SP., FELIPE CARLOS TADEU CLEMENTINO DE MORAES, brasileiro, solteiro, relações públicas, CPF.338.431.378-03, domiciliado em São Paulo-SP., ILEIDIANI DE SOUZA FREITAS LISA, educadora física, CPF.082.296.286-10, casada no regime da separação total de bens, posteriormente à Lei nº.6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº.3.594, nesta Serventia, com ANTÔNIO SÉRGIO LISA, cirurgião dentista, CPF.021.840.388-73, brasileiros, domiciliados nesta cidade, VERONICA DE PAULA, brasileira, divorciada, comerciante, CPF.129.982.618-09, domiciliada em São Paulo-SP., FERNANDO RIBEIRO DE SOUSA PAULINO, advogado, CPF.282.968.568-75, casado no regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei nº.6.515/77, com CÉLIA HELENA GOMES CASEIRO PAULINO, professora, CPF.223.123.798-99, brasileiros, domiciliados em Santos-SP., RINALDO DONIZETE DE OLIVEIRA SIMÕES, brasileiro, solteiro, trab. metalúrgico e siderúrgico, CPF.134.901.988-75, "continua no verso"

Página: 0001/0018

Rua Antônio Rodrigues de Almeida nº.321 - Centro - Bertioiga/SP
 Fone: (13) 3150-1167 / 3150-1175 - e-mail: cartorio@registrobertioiga.com.br
 QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

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 Prudente de Moraes, 487 - Vila Clais, Bertioga - SP	Quartos: 03	Vagas: 02
Valor: R\$ 500.000,00	Área útil: 103 m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.854,37	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-bertioga-centro-RS500000/id-33251459/			

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Prudente de Moraes, Bertioga, São Paulo	Quartos: 03	Vagas: 02
Valor: R\$ 500.000,00	Área útil: 121 m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.132,23	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-terreo-a-venda-de-121-m-no-condominio-3008977144.html?n_src=Listado&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=11&n_search_id=5cd10d3e-6bcd-49bc-ad16-8346e269714b			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Condomínio Portal de Orion - Centro, Bertioga - SP	Quartos: 03	Vagas: 02
Valor: R\$ 535.000,00	Área útil: 103 m²	Valor R\$/m²: R\$ 5.194,17	
Link: https://camilaramos.com.br/apartamento-a-venda-no-condominio-portal-de-orion-centro-bertioga/sp			

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\$ 500.000,00 / 103m² = R\$ 4.854,37m²

Amostra 2: R\$ 500.000,00 / 121m² = R\$ 4.132,23m²

Amostra 3: R\$ 535.000,00 / 103m² = R\$ 5.194,17m²

(R\$ 4.854,37 + R\$ 4.132,23 + R\$ 5.194,17)/3 = R\$ 4.726,92m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 4.726,92m²

(quatro mil setecentos e vinte e seis reais e noventa e dois centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*113,33m² * R\$ 4.726,92m² = R\$ 535.701,84*

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\$ 535.701,84

(quinhentos e trinta e cinco mil setecentos e um reais e oitenta 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 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\$ 535.701,84 (quinhentos e trinta e cinco mil setecentos e um reais e oitenta 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, 04 de agosto 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