

## COMPARATIVO DE MERCADO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**IMÓVEL AVALIANDO:** apartamento residencial sob nº 12, localizado no 1º Andar ou 2º Pavimento, Bloco nº 30, do Condomínio "RESIDENCIAL UMM SERTÃOZINHO", localizado à R. Joaquim Ferreira, 420 - Jardim Santa Rosa II, Sertãozinho - SP, 14165-352.

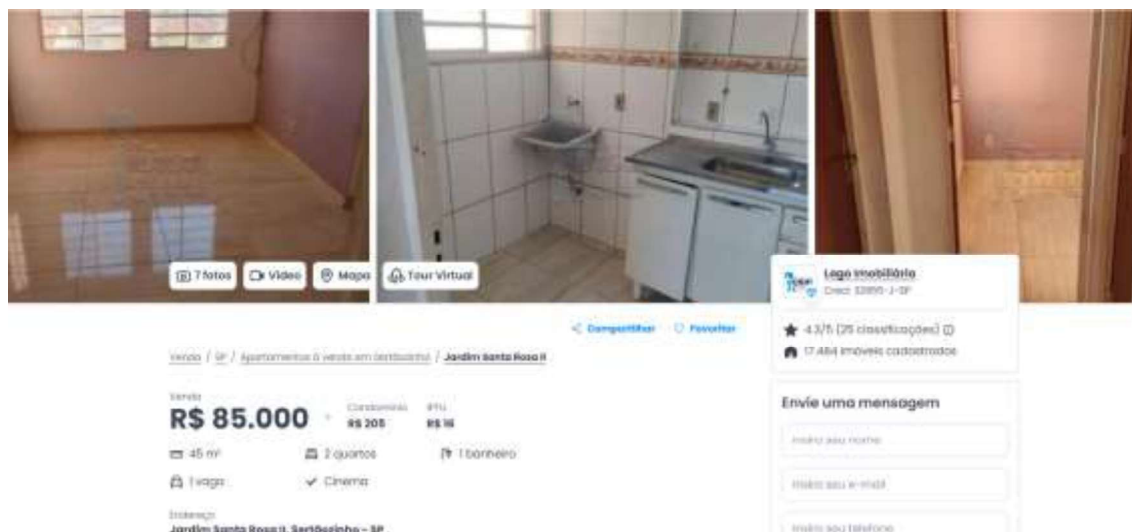
**INTERESSADO:** Condomínio Residencial U M M, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 22.020.907/0001-55, situado na R. Joaquim Ferreira, 420 - Jardim Santa Rosa II, Sertãozinho - SP, 14165-352.

Processo nº 1003352-64.2024.8.26.0597 sob trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro de Sertãozinho/SP.

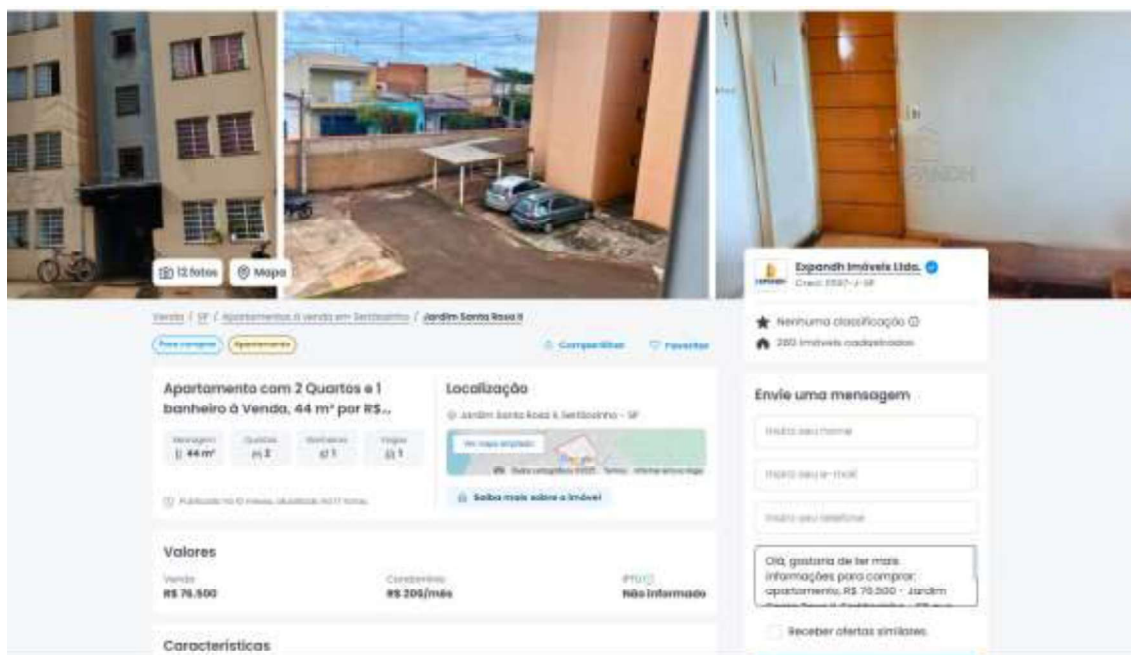
**FINALIDADE DO PARECER:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda.

**REGISTRO:** CRI 75.677 do Oficial de registro de imóveis da comarca de Sertãozinho, Estado de São Paulo.

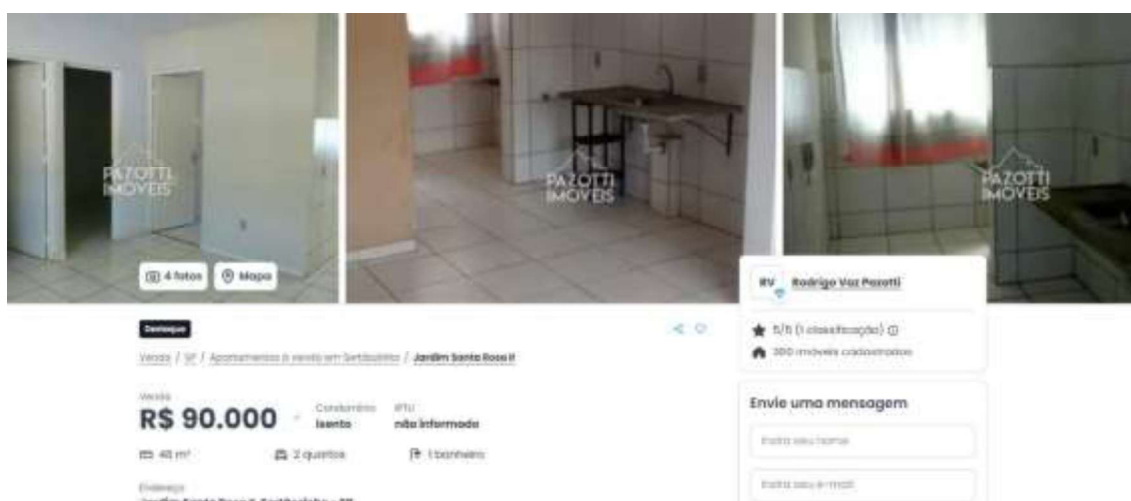
### PESQUISA DE MERCADO:



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-rosa-ii-bairros-sertaozinho-com-garagem-45m2-venda-RS85000-id-2580329327/?source=ranking%2Crp>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-rosa-ii-bairros-sertaozinho-com-garagem-44m2-venda-RS76500-id-2775066350/?source=ranking%2Crp>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-rosa-ii-bairros-sertaozinho-48m2-venda-RS90000-id-2741823381/?source=ranking%2Crp>

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais).** Valor obtido pela média de pesquisa de mercado realizada na região do imóvel avaliando podendo variar 10% (dez pontos percentuais) para mais ou para menos.

**MÉTODO UTILIZADO:** Visando analisar o comportamento do mercado imobiliário da região, conforme suas variações, utilizamos o “Método comparativo de mercado”, com base na média dos valores obtidos por meio dessa pesquisa de mercado.

São Paulo, 28 de novembro de 2025

Documento assinado digitalmente  
 **RAFAEL NASCIMENTO PALADINI**  
Data: 01/12/2025 14:53:11-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

---

Rafael Nascimento Paladini

Corretor de Imóveis – CRECI 211.115F SP

**RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

**IMÓVEL AVALIANDO:** apartamento residencial sob nº 12, localizado no 1º Andar ou 2º Pavimento, Bloco nº 30, do Condomínio "RESIDENCIAL UMM SERTÃOZINHO". localizado à R. Joaquim Ferreira, 420 - Jardim Santa Rosa II, Sertãozinho - SP, 14165-352.

**INTERESSADO:** Condomínio Residencial U M M, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 22.020.907/0001-55, situado na R. Joaquim Ferreira, 420 - Jardim Santa Rosa II, Sertãozinho - SP, 14165-352. Processo nº 1003352-64.2024.8.26.0597 sob trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro de Sertãozinho/SP.

**FINALIDADE DO PARECER:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda.

**REGISTRO:** CRI 75.677 do Oficial de registro de imóveis da comarca de Sertãozinho, Estado de São Paulo.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 87.590,00 (oitenta e sete mil , quinhentos e noventa reais). Valor obtido pela média/m² de pesquisa de mercado realizada na região do imóvel avaliando, multiplicado pela metragem do imóvel.

**MÉTODO UTILIZADO:** Comparativo direto de mercado através de pesquisas em sites de venda de imóveis:

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Amostra 1 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-rosa-ii-bairros-sertaozinho-com-garagem-44m2-venda-RS76500-id-2775066350/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-rosa-ii-bairros-sertaozinho-com-garagem-44m2-venda-RS76500-id-2775066350/?source=ranking%2Crp</a> | R\$ 76.500,00 |
| Amostra 2 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-rosa-ii-bairros-sertaozinho-com-garagem-45m2-venda-RS85000-id-2580329327/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-rosa-ii-bairros-sertaozinho-com-garagem-45m2-venda-RS85000-id-2580329327/?source=ranking%2Crp</a> | R\$ 85.000,00 |
| Amostra 3 | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-rosa-ii-bairros-sertaozinho-com-garagem-43m2-venda-RS70000-id-2749510709/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-rosa-ii-bairros-sertaozinho-com-garagem-43m2-venda-RS70000-id-2749510709/?source=ranking%2Crp</a> | R\$ 70.000,00 |
| Média     | Imóvel Avaliando 50m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | R\$ 87.590,00 |

São Paulo, 28 de novembro de 2025

  
Priscila da Silva

Corretor de Imóveis – CRECI 191.303F SP

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 87.590,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

28/11/2025 a 01/08/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

246 dias

1,037883

Percentual correspondente

246 dias

3,788280 %

Valor corrigido para 01/08/2026

(=)

R\$ 90.908,15

Sub Total

(=)

R\$ 90.908,15

**Valor total**

(=)

**R\$ 90.908,15**

[Retornar](#) [Imprimir](#)

