

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

Rua Neusa dos Mazer, 210 - Jardim Veneto II
Condomínio Vitta Veneto II - Sertãozinho - 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: 1007306-26.2021.8.26.0597

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 87.589

Cartório: Oficial de Registro de Imóveis de de Sertãozinho/SP

Área Total: 89,41 m² / Área Privativa: 43,06 m²

Endereço: Rua Neusa Ros Mazer

Nº: 210

Complemento: APTO n° 14 / 1° Andar do BL "A" da Torre -3

Bairro: Jardim Veneto II

CEP: 14169-636

Cidade: Sertãozinho

UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos
N/A



Suítes
N/A



Banheiros
N/A

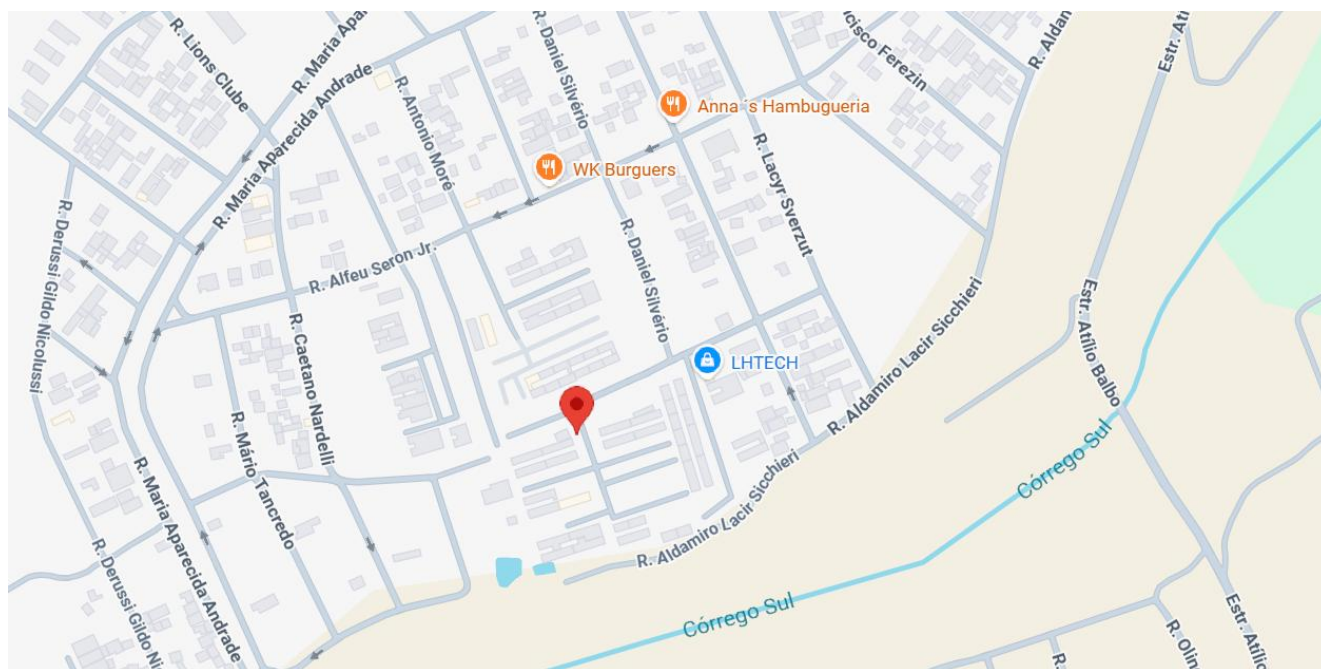


Vagas
N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SERTÃOZINHO - SP
Avenida. Antonio Paschoal nº 175 - Nova Sertãozinho - Fone (16) 3942-5618
Sertãozinho - SP - CEP 14160-005
CNPJ: 51.797.629/0001-45
Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

fls. 226

CNM nº 120386.2.0087589-80

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO CNS nº 12.038-6

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA
87.589

FOLHA
01

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Distrito	SERTÃOZINHO	Urbano (☒) C.P.M.	01272710001103-50211553
Município	SERTÃOZINHO	Rural () INCRA	
Situação	CONDOMÍNIO VITTA VENETO II		
Denominação	RUA NEUSA ROS MAZER Nº 210 - APTO Nº 14 - 1º ANDAR - BLOCO "A" - TORRE 03		

MATRÍCULA Nº 87.589 - Protocolo nº 184.254 (13/12/2019) - 20 DE JANEIRO DE 2020
IMÓVEL: O apartamento residencial sob nº 14 (quatorze), localizado no 1º andar do Bloco "A" da Torre 03 do Condomínio "VITTA VENETO II", situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, na RUA NEUSA ROS MAZER Nº 210 (DUZENTOS E DEZ), contendo 02 (dois) dormitórios, banheiro, circulação, sala e cozinha/área de serviço; com área real privativa de 43,060 metros quadrados, área de uso comum de divisão proporcional de 46,357 metros quadrados, totalizando uma área real de 89,417 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,002976190 no terreno e nas coisas comuns; confrontando pela frente com o hall social e áreas comuns do condomínio; pelo lado direito com o apartamento nº 12; pelo lado esquerdo com o apartamento nº 12 do bloco "B"; e, pelos fundos com áreas comuns do condomínio, cabendo a essa unidade o direito ao uso de uma (01) vaga de garagem, considerada como área comum do condomínio, cujo uso será disciplinado em assembleia geral. O terreno onde se assenta o edifício contém 17.882,66 metros quadrados e está devidamente descrito na matrícula nº 78.973. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 01.2727.1.0001.103, código 50211553.
PROPRIETÁRIA: BRUNA TAIANA DA SILVA, RG nº 48.324.499-5/SP e CPF nº 392.586.998/07, brasileira, solteira, maior, trabalhadora dos serviços de contabilidade, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Antonio Milan nº 01, fundos, Jardim Santa Bárbara.
REGISTROS ANTERIORES: R.632/78.973, de 29 de agosto de 2018; Instituição e Especificação do Condomínio registrada sob nº R.816/78.973, do Livro 2 - Registro Geral e Convenção do Condomínio registrada sob nº 12.901, do Livro 3 - Registro Auxiliar, ambos nesta data; todos deste Ofício. Selo Digital: 1203863F1000000005294520X
Sertãozinho, 20 de janeiro de 2020. A Substituta do Oficial:

Andréa Cristina Corbo Mussin Storto

AV.1/ 87.589 - 20 DE JANEIRO DE 2020 - Prot. 184.254 (13/12/2019) - (transporte de ônus)
Procede-se a esta averbação ex-officio para constar que, existe gravando o imóvel desta matrícula a Alienação Fiduciária, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, originada pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta vinculada do FGTS do Devedor, de nº 8.7877.0369457-3, objeto do R.632/78.973, no valor de R\$ 84.636,38, que será pago em 360 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis, no valor total inicial de R\$ 471,86, vencendo a primeira prestação em 24 de agosto de 2018, amortizado pela Tabela Price - TP, sendo o prazo de carência para expedição da intimação de trinta (30) dias. Para efeitos do artigo 24, Inciso VI da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula foi avaliado em R\$ 142.000,00. Selo Digital: 1203863F10000000052605207
Sertãozinho, 20 de janeiro de 2020. A Substituta do Oficial:

Andréa Cristina Corbo Mussin Storto

(continua no verso)

Página: 0001/0003

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QFQ3H-ZCCPS-GPE57-VZ3HM>

Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA DE OLIVEIRA ARRUDA, liberado nos autos em 15/05/2026 às 11:43:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007306-26.2021.8.26.0597 e código 14GFmpKx.

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 ser assistido 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: Apartamento	Endereço: Rua Neusa Ros Mazer, N. 210 APTO. 14 BL C T04 - Jardim Veneto, Sertãozinho - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 98.816,00	Área total: 43 m²	Valor R\$/m²: R\$ 2.298,05	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-veneto-bairros-sertaozinho-com-garagem-43m2-venda-RS98816-id-2891262984/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Neusa Ros Mazer, 210 - Jardim Veneto II, Sertãozinho - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 98.816,00	Área total: 43 m²	Valor R\$/m²: R\$ 2.298,05	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sertaozinho-jardim-veneto-ii-89m2-RS98816/id-42520841/			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Neusa Ros Mazer, 210 - Jardim Veneto, Sertãozinho - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 146.000,00	Área total: 53 m²	Valor R\$/m²: R\$ 2.754,72	
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-jardim-veneto-sertaozinho-sp-53m2-id-2888852475/?source=ranking%2Crp			

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\$ 98.816,00 / 43m² = R\$ 2.298,05m²

Amostra 2: R\$ 98.816,00 / 43m² = R\$ 2.298,05m²

Amostra 3: R\$ 146.000,00 / 53m² = R\$ 2.754,72m²

(R\$ 2.298,05 + R\$ 2.298,05 + R\$ 2.754,72)/3 = R\$ 2.450,27

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 2.450,27m²

(dois mil quatrocentos e cinquenta reais e vinte e sete centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*43,06m² * R\$ 2.450,27m² = R\$ 105.508,62*

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\$ 105.508,62

(cento e cinco mil quinhentos e oito reais e sessenta e dois 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\$ 105.508,62 (cento e cinco mil quinhentos e oito reais e sessenta e dois 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, 25 de junho 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



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 105.508,62
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Junho/2026 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	92 dias	1,000684
Percentual correspondente	92 dias	0,068365 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R\$ 105.580,75
Sub Total	(=)	R\$ 105.580,75
Valor total	(=)	R\$ 105.580,75

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	105.508,62
Data inicial	01/06/2026
Data final	01/09/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	105.941,21
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	106.004,77
01/08/2026	01/09/2026	-0,4000 (%)	105.580,75
Acréscimos de juro, multa e honorários			
Sub Total	(=)		R\$ 105.580,75
Valor total	(=)		R\$ 105.580,75

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