

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE
DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
APARECIDA/SP

Autos nº 0001004-27.2019.8.26.0028

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

MARIA DO CARMO ROMA DE PAULA x PAULO EVARISTO
MARQUES JÚNIOR

MARIA DO CARMO ROMA DE PAULA,
já qualificada nos presentes autos, através
de seu advogado e procurador judicial,
adiante assinado, vem, respeitosamente, ante
V. Exª, requerer a juntada das avaliações
requeridas pelo juízo.

Termos em que,

P. deferimento.

Aparecida, 3 de abril de 2025.

HUGO VALLE DOS SANTOS SILVA

OAB/SP 181.789



TABATA NUNES
GESTORA E PERITA IMOBILIÁRIA

PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

TABATA NUNES

Perícia Extrajudicial

CNAI: 47985 – CRECI/SP: 275788-F

- ✓ **Imóvel Avaliando:** Rua Itaguara – nº 270, bairro Itaguaçu - Aparecida/SP.
- ✓ **Finalidade do Parecer:** Determinação do valor mercadológico de venda.
- ✓ **Interessado:** Maria do Carmo Roma de Paula
- ✓ **Avaliador:** Tabata Carvalho dos Santos Nunes
CRECI/SP: 275788-F – CNAI: 47985



Fachada do Imóvel Avaliando - Data: 20/03/2025



SOLICITANTE

MARIA DO CARMO ROMA DE PAULA, brasileira, casada, aposentada, portadora do RG nº 10.218.942-0, inscrita no CPF/MF nº 575.327.968/68, residente na cidade de Aparecida/SP, sito à Rua Santa Rita - nº 84, 1º Andar – bairro Santa Rita.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel da presente avaliação está localizado sito à Rua Itaiguara - nº 270, bairro Itaguaçu - Aparecida/SP, CEP 12.576-610, e encontra-se registrado sob a matrícula nº 7087 no Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida/SP, inscrição Municipal 12.05.0250.01. Consiste em um imóvel residencial urbano constando benfeitorias, dois pavimentos com 265,62 m² de construção avaliada em padrão médio. Seu respectivo terreno mede 10 metros de frente e 25 metros de comprimento, totalizando uma área de 250 m².

Levando em consideração a pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis, e prevendo uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário, presume-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto desta avaliação está acerdado desta conclusão.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Tabata Carvalho dos Santos Nunes, perita de imóveis inscrita no CNAI/COFECI sob nº 47985, CRECI da 2ª Região sob nº 275788-F, assino e certifico este parecer opinativo de comercialização imobiliária, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Atenciosamente;

Guaratinguetá, 20 de março de 2025.



TABATA CARVALHO DOS SANTOS NUNES
CRECI/SP: 275788-F



TABATA NUNES
GESTORA E PERITA IMOBILIÁRIA

PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

TABATA NUNES

Perícia Extrajudicial

CNAI: 47985 – CRECI/SP: 275788-F

- ✓ **Terreno Avaliando:** Avenida Juvenal Arantes, quadra 42 - lote 04, bairro Jardim Paraíba, Aparecida/SP.
- ✓ **Finalidade do Parecer:** Determinação do valor mercadológico de venda.
- ✓ **Interessado:** Maria do Carmo Roma de Paula
- ✓ **Avaliador:** Tabata Carvalho dos Santos Nunes
CRECI/SP: 275788-F – CNAI: 47985



Terreno Avaliando - Data: 20/03/2025



SOLICITANTE

MARIA DO CARMO ROMA DE PAULA, brasileira, casada, aposentada, portadora do RG nº 10.218.942-0, inscrita no CPF/MF nº 575.327.968/68, residente na cidade de Aparecida/SP, sito à Rua Santa Rita - nº 84, 1º Andar – bairro Santa Rita.

TERRENO AVALIANDO

O terreno da presente avaliação está localizado sito à Avenida Juvenal Arantes, quadra 42 - lote 04, bairro Jardim Paraíba, Aparecida/SP, CEP: 12575-174, e encontra-se registrado sob a matrícula nº 6722 no Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida/SP, inscrição Municipal 10.71.0428.01. Consiste em um terreno localizado em bairro residencial urbano sem benfeitorias, plano, com construções residências em todas suas três divisas. Terreno mede 10 metros de frente e 25 metros de comprimento, totalizando uma área de 250 m².

Levando em consideração a pesquisa de terrenos com elementos e características comparáveis, e prevendo uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário, presume-se que o Valor de Mercado do terreno objeto desta avaliação está acerbado desta conclusão.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Tabata Carvalho dos Santos Nunes, perita de imóveis inscrita no CNAI/COFECI sob nº 47985, CRECI da 2ª Região sob nº 275788-F, assino e certifico este parecer opinativo de comercialização imobiliária, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Atenciosamente;

Guaratinguetá, 20 de março de 2025.



TABATA CARVALHO DOS SANTOS NUNES
CRECI/SP: 275788-F

FELIPE CHARLEAUX
AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI Nº 35075
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO N 226.842-F

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada **Maria do Carmo Roma de Paula**, portadora do CPF nº 575.327.968-68 na data de 19/03/2025 comparecemos no Imóvel Residencial Urbano localizado na **Rua Itaguara, nº 270, CEP 12576-610** no bairro Itaguaçu em Aparecida/SP.

Consistente em um Imóvel Residencial Urbano com benfeitorias, sendo dois pavimentos, padrão construtivo médio, com área de terreno de 250,00 m², área construída aproximadamente de 265,62 m² **Inscrição Municipal 12.05.0250.01 e Matrícula nº 7087 no Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida:**



A fim de proceder a sua Avaliação para fins de Comercialização Imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de **R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)**.

Finalmente podemos ainda, estabelecer um intervalo de confiança de até 10% na variação dos valores encontrados, tal procedimento poderá reduzir a precisão da avaliação, entretanto, aumenta a certeza de que os valores de mercado encontrados estão dentro dos intervalos estabelecidos.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Felipe Augusto Charleaux Gouvêa Costa Rodrigues, Avaliador de Imóveis inscrito no CNAI/COFECI sob nº 35075, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 226.842-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Aparecida, 19 de Março de 2025



FELIPE CHARLEAUX
AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI Nº 35075
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO N 226.842-F

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada **Maria do Carmo Roma de Paula**, portadora do CPF nº 575.327.968-68 na data de 19/03/2025 comparecemos no Imóvel Terreno Urbano localizado na **Av. Juvenal Arantes, s/n, CEP 12575-174** no bairro Jardim Paraíba em Aparecida/SP.

Consistente em um Imóvel Terreno Urbano sem benfeitorias, plano, residências dos dois lados, e nos fundos, com área de terreno de 250,00 m², sendo 10,00 m de frente, 25,00 m de ambas as laterais e 10,00 m de fundos. **Inscrição Municipal 10.71.0428.01 e Matrícula nº 6722 no Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida:**



A fim de proceder a sua Avaliação para fins de Comercialização Imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**.

Finalmente podemos ainda, estabelecer um intervalo de confiança de até 10% na variação dos valores encontrados, tal procedimento poderá reduzir a precisão da avaliação, entretanto, aumenta a certeza de que os valores de mercado encontrados estão dentro dos intervalos estabelecidos.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Felipe Augusto Charleaux Gouvêa Costa Rodrigues, Avaliador de Imóveis inscrito no CNAI/COFECI sob nº 35075, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 226.842-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Aparecida, 19 de Março de 2025



PTAM- PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Imóvel Avaliado: Imóvel residencial localizado na rua Itaiguara, nº 270, CEP: 12576-610, Aparecida – SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliado.

Solicitante: Maria do Carmo Roma de Paula.

Sr(a). Maria do Carmo,

Eu, Jefferson Stuart, Corretor de Imóveis, CRECI-SP 197278-F e CNAI 37740, atendendo vossa solicitação, venho apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Aparecida, 20 de março de 2025.



FINALIDADE

A finalidade do presente parecer técnico é determinar o valor do imóvel avaliado.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial localizado na rua Itaiguara, nº 270, bairro Itaguaçu, Aparecida – SP, CEP: 12576-610.

Área construída de 265,62 m² (duzentos e sessenta e cinco metros quadrados e sessenta e dois centímetros quadrados), área total do terreno 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), conforme IPTU 2025.

IMÓVEL AVALIADO



METODOLOGIA UTILIZADA

Foi utilizado o método evolutivo, onde o valor total do imóvel é composto pela combinação do valor do terreno e da construção de acordo com o CUB (Custo Unitário Básico) valores de mercado comercializados no mesmo bairro e região, para identificação do valor do terreno, de acordo com a ABNT NBR 14.653-2

CONCLUSÃO:

Com base nos dados da pesquisa de mercado, respeitando as 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\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais)** admitindo-se uma variação de **até 5% (cinco por cento)**, para mais ou para menos, ou seja, **Valor de Especulação R\$ 920.000,00 (novecentos e vinte mil reais)** e **Valor de Venda R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais)**.



JEFFERSON STUART
CRECI-SP: 197278-F
CNAI: 37740

PTAM- PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Imóvel Avaliado: Imóvel residencial localizado na Avenida Juvenal Arantes, s/n, Jardim Paraíba, Aparecida – SP, CEP: 12575-174.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliado.

Solicitante: Maria do Carmo Roma de Paula.

Sr(a). Maria do Carmo,

Eu, Jefferson Stuart, Corretor de Imóveis, CRECI-SP 197278-F e CNAI 37740, atendendo vossa solicitação, venho apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Aparecida, 20 de março de 2025.



FINALIDADE

A finalidade do presente parecer técnico é determinar o valor do imóvel avaliado.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial localizado na Avenida Juvenal Arantes, s/n, Jardim Paraíba, Aparecida – SP, CEP: 12575-174.

Terreno com área total de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), Q (Quadra) 42 (quarenta e dois) L (Lote) 04 (zero quatro) conforme IPTU 2025.

IMÓVEL AVALIADO



METODOLOGIA UTILIZADA

Foi utilizado o método comparativo de avaliação de imóveis, os valores dos imóveis comercializados no mesmo bairro e região, utilizando a homogeneização dos dados de acordo com os imóveis que foram identificados através de ofertas e registro de negócios realizados com imóveis da mesma faixa e localização de padrões semelhantes, de acordo com a ABNT NBR 14.653-2.



CONCLUSÃO:

Com base nos dados da pesquisa de mercado, respeitando as 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\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)** admitindo-se uma variação de **até 5% (cinco por cento)**, para mais ou para menos, ou seja, **Valor de Especulação R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)** e **Valor de Venda R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**.



JEFFERSON STUART
CRECI-SP: 197278-F
CNAI: 37740