

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

R. Manoel Quintiliano de Castro - Parque das Aroeiras, São José do Rio Preto - 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. Embazamento 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. Rodrigo Seirelis	fls: 10
c. Edilson Pereira	fls: 10

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0000622-72.2023.8.26.0358

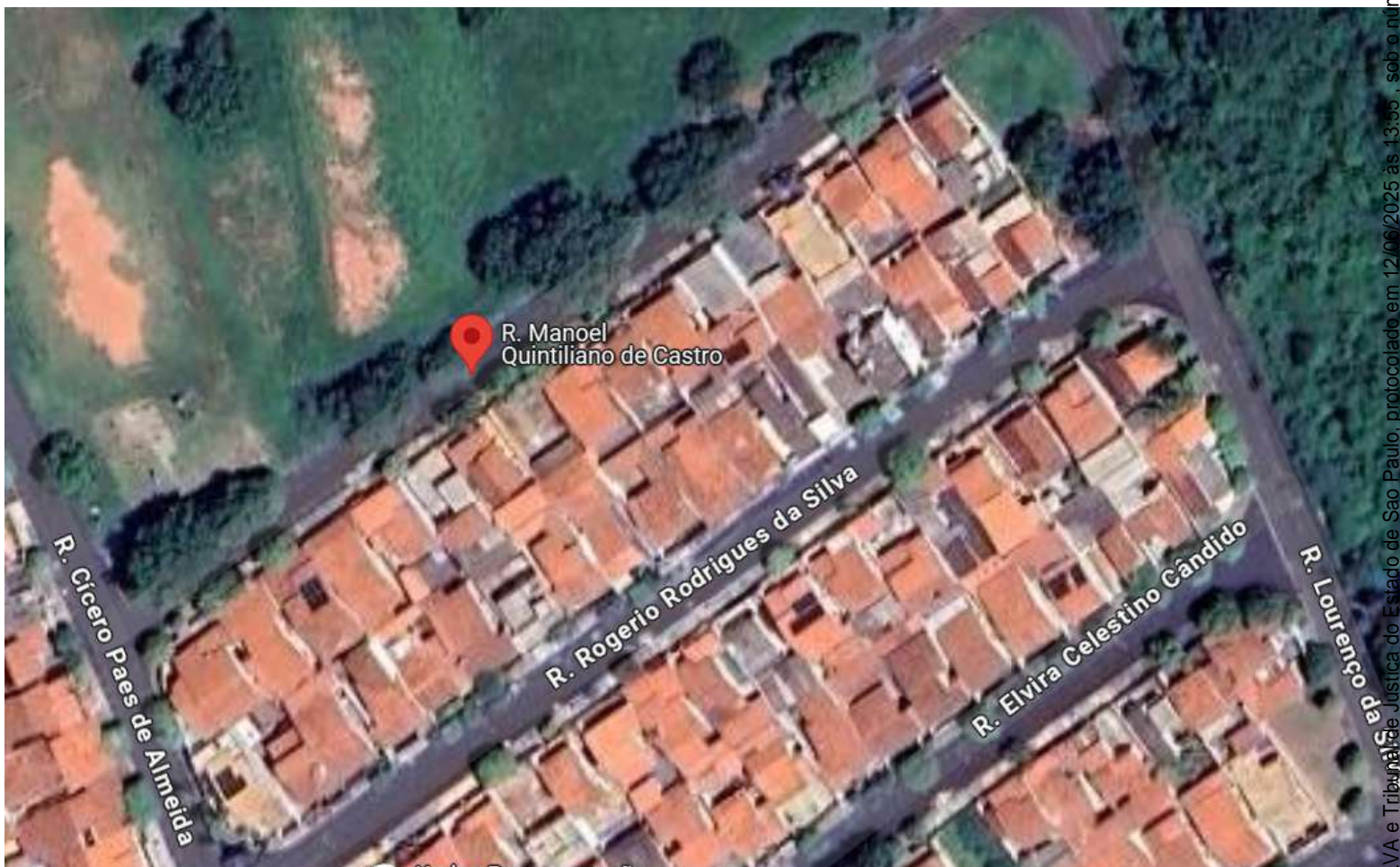
IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Casa	
Matrícula: 75.314	
Cartório: 1º CRI de São José do Rio Preto	
Área contruída: 200 m ²	
Endereço: R. Manoel Quintiliano de Castro	Nº:
Complemento:	Bairro: Parque das Aroeiras
CEP: 15042-084	Cidade: São José do Rio Preto UF:SP

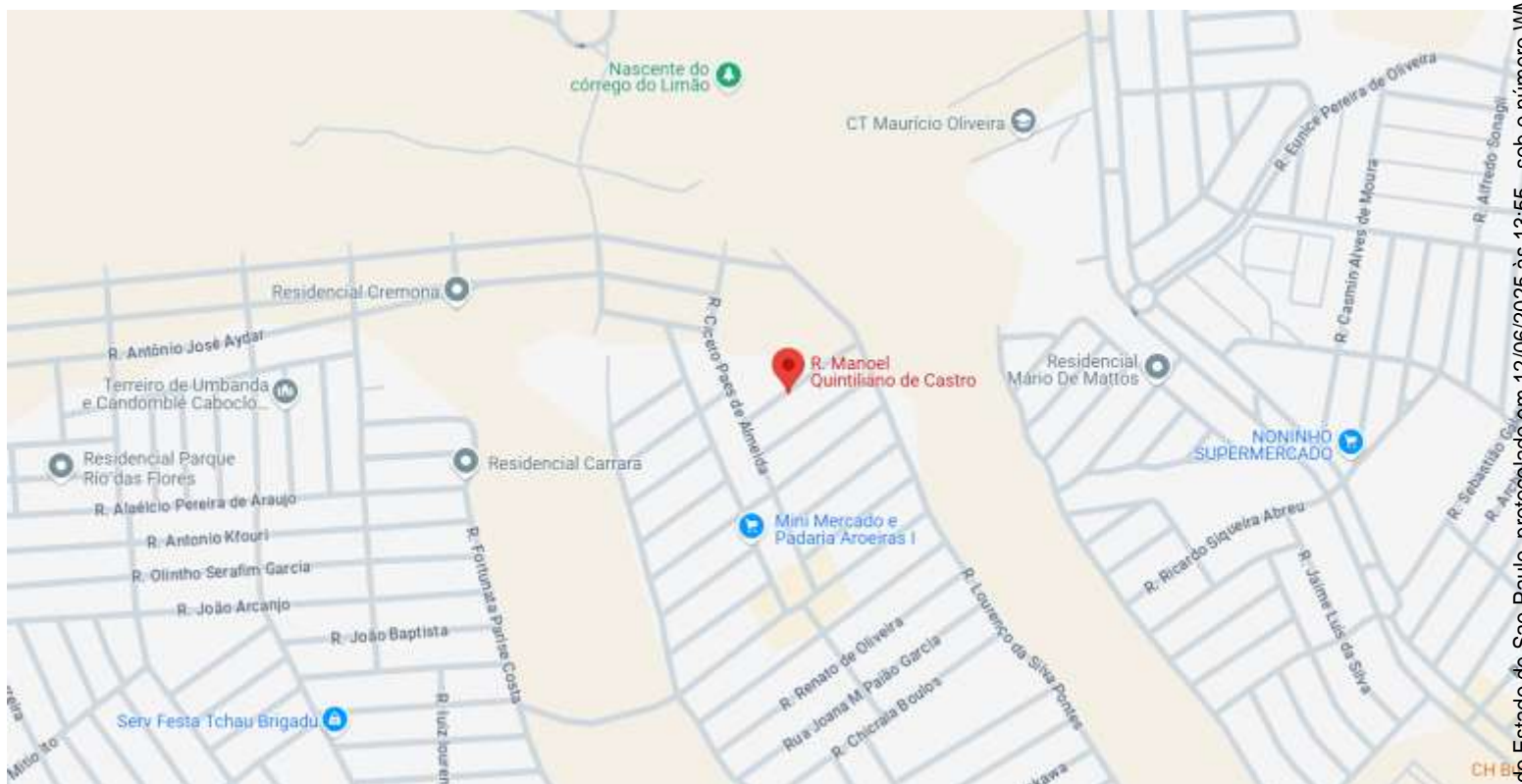
CARACTERÍSTICAS

	Quartos N/A		Suítes N/A		Banheiros N/A		Vagas N/A
---	-----------------------	---	----------------------	---	-------------------------	---	---------------------

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



CNM: 111427.2.0075314-14

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto

Oficial

GUMERCINDO DE SETA

MATRÍCULA

FICHA

75.314

001

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO,

DE

DE 19

IMÓVEL:- Um terreno com frente para a Rua F, constituído pelo lote 184, da quadra 06, situado no **PARQUE DAS AROEIRAS**, bairro desta cidade e comarca de São José do Rio Preto, medindo 10,00 metros de frente para a citada via pública; pelo lado direito de quem da citada via pública observa o imóvel mede 20,00 metros; confrontando com o lote 185; pelo lado esquerdo mede 20,00 metros, confrontando com o lote 183 e pelos fundos mede 10,00 metros, confrontando-se com o lote 181; distando 49,48 metros da esquina da rua M; encerrando uma área superficial de 200,00 metros quadrados. **PROPRIETÁRIOS:**- **CARLOS DE MARQUI**, RG n.5.288.369, brasileiro, médico, casado pelo regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com **SARUET BUISSA DE MARQUI**, RG n.4.182.478, brasileira, do lar, residentes nesta cidade na rua Jaci n. 3126, portadores do CPF n. 041.215.628/87, e **MARIA ALICE APARECIDA SIQUEIRA**, brasileira, divorciada do lar, residente nesta cidade, na rua Fritz Jacobs n. 3.903, portadora do RG n.4.453.309 e do CPF n. 098.059.088/44. **REGISTRO ANTERIOR:**- R.004 da Matrícula n. 63.266 deste Cartório. São José do Rio Preto, 05 de Março de 1998. O Oficial,

R.001/75.314:-Por escritura pública, passada no 2º Tabelionato local, em 24 de março de 1997, no livro 539 as folhas 65, consta que os proprietários do imóvel objeto desta matrícula, **DERAM EM HIPOTECA ao MUNICIPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, entidade de direito público, com sede nesta cidade, na Avenida Alberto Andaló nº 3030, inscrito no CGC/MF nº 46.588.950/0001-80, para garantia da execução de obras de infra-estrutura em loteamento, estimado o seu valor em R\$ 1.283.000,00 (hum milhão e duzentos e oitenta e tres mil reais), resgatável em vinte e quatro (24) meses da data da expedição do Alvará de loteamento e sem juros. São José do Rio Preto, 05 de Março de 1998. O Oficial,

AV.002/75.314:- Faz-se a presente para constar, que o credor **MUNICIPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO APRETO**, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob n.001, nesta matrícula, nos termos da Certidão nº0525/03, expedida em 29 de Abril de 2003, pela municipalidade local.- São José do Rio Preto, 29 de Julho de 2.005. O Oficial,

AV.003/75.314:- Requereu-se em 23 de Outubro de 2007, a presente para constar que, a co-proprietária **MARIA ALICE APARECIDA DE SIQUEIRA**, contraiu matrimônio com **JORGE BUISSA**, RG.9.209.662-SSP-SP e CPF/MF.151.259.638/87, brasileiro, empresário, sob o regime de separação total de bens, na vigência da lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 13.802, no 2º Oficial de Registro de Imóveis desta comarca, na qual o contraente continuará a assinar o mesmo nome e a contraente em virtude do casamento passou a assinar o nome de **MARIA ALICE APARECIDA DE SIQUEIRA BUISSA**, (...CONTINUA NO VERSO...)

Página: 0001.0004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTA CIDRAO DOS SANTOS CASANOVAS, liberado nos autos em 01/04/2025 às 15:56.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000622-72.2023.8.26.0358 e código vek32vPb.

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 e paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro 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.

FATOR DE HOMOGENIZAÇÃO

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, haja 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 Art. 3º da lei 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o Art. 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 do mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor do mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas a estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, 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: Parque das Aroeiras, São José do Rio Preto - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 350.000,00	Área construída: 200 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 1.750,00	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-das-aroeiras-ii-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-200m2-venda-RS350000-id-2731701160/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 2

Tipo: Casa	Endereço: Parque das Aroeiras, São José do Rio Preto - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 270.000,00	Área construída: 140 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 1.928,57	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-das-aroeiras-ii-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-140m2-venda-RS270000-id-2620724920/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 3

Tipo: Casa	Endereço: Parque das Aroeiras, São José do Rio Preto - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 310.000,00	Área construída: 200 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 1.550,00	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-das-aroeiras-ii-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-200m2-venda-RS310000-id-2735773022/?source=ranking%2Crp			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 3 amostras em 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\$ 350.000,00 / 200 m² = R\$ 1.750,00 m²

Amostra 2: R\$ 270.000,00 / 140 m² = R\$ 1.928,57 m²

Amostra 3: R\$ 310.000,00 / 200 m² = R\$ 1.550,00 m²

$(R\$ 1.750,00 + R\$ 1.928,57 + R\$ 1.550,00) / 3 = R\$ 1.984,34 \text{ m}^2$

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 1.742,85 m²

(um mil, setecentos e quarenta e dois reais e oitenta e cinco centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

200 m² * R\$ 1.742,85 m² = R\$ 348.571,42

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\$ 348.571,42

(trezentos e quarenta e oito mil, quinhentos e setenta e um reais e quarenta e dois centavos)

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, 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 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, 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 em disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessário.

Para tanto, subscrevemo-nos.

São Paulo, 12 de Junho de 2025

<p>RESPONSÁVEL TÉCNICO</p> <p>Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado</p> <p>Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844</p>	<p>ASS. RESP. TÉCNICO</p> 
---	--

<p>RESPONSÁVEL TÉCNICO</p> <p>Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado</p> <p>Nome: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107</p>	<p>ASS. RESP. TÉCNICO</p>  <p><small>EDILSON PIRES PEREIRA Corretor e Perito Avaliador CRECI-SP 124.107 CNAI 15859</small></p>
--	--

<p>RESPONSÁVEL TÉCNICO</p> <p>Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado</p> <p>Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497</p>	<p>ASS. RESP. TÉCNICO</p> 
--	--