

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

R. Alberto Cerruce Neves, 83 - Vila Caldas, Carapicuíba - 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 Homogenização	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: 0009917-60.2017.8.26.0127

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Imóvel Comercial		
Matrícula: 2.859		
Cartório: CRI de Carapicuíba		
Área territorial: 161 m ²		
Endereço: R. Alberto Cerruce Neves	Nº: 83	
Complemento:	Bairro: Vila Caldas	
CEP: 06310-500	Cidade: Carapicuíba	UF: SP

CARACTERÍSTICAS

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

FRENTE DO IMÓVEL



A map of Carapicuíba, Brazil, centered around the intersection of R. Prudente de Morães and R. Nilo Peçanha. A red pin marks the location of Super Sacolão Carapicuíba at this intersection. Other visible streets include R. Washington Luís, Av. Pres. Vargas, R. Celso Meuci, R. Rodrigues Alves, R. Albino de Moraes, R. Antônio Roberto, Av. Sandra Maria, Av. Tâmara, Av. Célestete, R. Maria Siqueira, Tv. Guilherme Tozi, R. Antônio Carlos Sobral, Av. Rui Barbosa, Av. Dr. João Passos, R. Santa Luzia, R. André Ohl, R. Glória Piquini, R. Faráh Dib Bechara, R. Anselmo Perini, R. São Paulo, R. Nelson Neves Fonseca, Av. Francisco Pignatari, Av. Miriam, and R. Mari. Landmarks such as Cobal Supermercados Carapicuíba I, Hotel Coqueiros, Praça das Bandeiras, Magazine Luiza Grandes Oportunidades Magalu, Pernambuco, and Mano's Doces are also labeled. The map shows a grid-like street pattern with various commercial establishments and public spaces.

CAPA DA MATRÍCULA

fls. 150

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2.º 1.º

MATRÍCULA N.º 2856 DATA 26/Agosto/1.976.-

IMÓVEL: Terreno urbano, consistente do lote nº 11 (onze), da quadra "D", situado à Rua Albert Cerruzzi Neves, distrito e município de Carapicuíba, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Albert Cerruzzi Neves, por 23,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, e nos fundos mede também 7,00 metros, emovendo a área de 161,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote 10, de outro com o lote 12 e nos fundos com quem de direito.- PROPRIETÁRIOS: ALFIO MARTELLI NETO, e sua mulher VERA LUCIA RODRIGUES MARTELLI, brasileiros, ele universitário, ela do lar, portador do RG. nº 1.416.435 e CIO. nº 078.017.508, residentes e domiciliados em Londrina-PR, OLGA MARTELLI GENIN, brasileira, casada, proprietária, RG. 2.283.107 e seu marido VICTOR MIGUEL GENIN, brasileiro, proprietário, RG. 2.636.474 e CIO. 007.553.706, residentes à Rua Endock Lobo, 1.447, aptº 51, São Paulo; ANA MARIA MARTELLI RAMIRES, RG. 4.185.033 e seu marido JOSÉ ANTONIO FRANCHINI RAMIRES, brasileiro, ela do lar, ele secretário, RG. 3.385.572 e CIO. 196.060.016, residentes à Rua Guarani, nº 103, 6º andar, aptº 61, em São Paulo, EDSON BECKER PEDROSO, RG. nº 1.782.351 e CIO. nº 111.192.418, e sua mulher dona LIRETE OLIVEIRA PEDROSO, brasileiros, proprietários, residentes à Rua Domingos de Moraes, 770, Bloco 5, conj. 1 e 2, São Paulo.- TÍTULO AQUISITIVO: Transcrições nºs 52.438, 52.628 e 52.608, todas da 1ª Circunscrição da Capital e 2.998, deste Cartório.- O Escrevente: *[Assinatura]*
O Oficial: *[Assinatura]*

REGISTRO Nº 01 - Matr. 2856 - Barueri, 26 de agosto de 1976.- Por escritura de 16 de Janeiro de 1976, de fls. 175/176v, do livro 40, no 1º Cartório de Notas local, os proprietários acima referidos e qualificados, TRANSMITIRAM por venda e compra o imóvel objeto desta matrícula, à ALBERTO ALVES TEIXEIRA, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 359.321.478, residente e domiciliado à Rua José Gasparini, 124, Osasco, pelo valor de Cr\$ 3.000,00 (três mil cruzeiros).- Dou fé.- O Escrevente: *[Assinatura]*
O Oficial: *[Assinatura]*
V.Venal Cr\$ 22.778,00.- Esc. \$160,00.- Ret. \$32,00.- Ap. \$24,00.- T. \$ 216,00.- Guis. 152/764-

REGISTRO Nº 02 - Matr. 2.856 - Barueri, 11 de maio de 1977.- Por escritura pública de 26 de abril de 1977, lavrada as folhas 330, do livro número 123, no 3º Cartório de Notas de cidade e comarca de Osasco, deste Estado, os proprietários ALBERTO ALVES TEIXEIRA, RG. nº 11.090.195-SP e sua mulher dona JARDINA TEIXEIRA, iguéis no CPF nº 359.321.478-49, brasileiros, proprietários, casados pelo regime de comunhão de bens, TRANSMITIRAM o imóvel objeto desta matrícula, a ALZIRO ALVES DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, capaz, do comércio, portador do RG. nº 2.902.087-SP e do CPF nº 120.626.188, residente e domiciliado à Praça Antonio Manck, centro, em Osasco, pelo valor de Cr\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil cruzeiros), sem quaisquer condições. Dou fé. O Escrevente Habilitado: *[Assinatura]*
O Oficial: *[Assinatura]* Esc. \$230,00. Est. \$46,00. Aps. \$34,50. Soma \$310,50.- Guis. nº 108/127.-

R.03/ 2.856 - Barueri, 11 de abril de 1984.- Por escritura pública lavrada aos 24 de Janeiro de 1984, as folhas 234/235, do livro nº 36, no Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Jardim Belval, desta Comarca, o proprietário ALZIRO ALVES DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, portador do RG. nº 2.902.087-SSP-SP, e do CPF nº 120.626.188/91, residente e domiciliado à Rua Jgana P'Arc nº 360, Vila Aires, em Osasco-SP, TRANSMITIU a título de venda e compra, o imóvel objeto desta matrícula, a LEONIL DO ROCHA PEZZUTTO, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com DIRCE TEIXEIRA PEZZUTTO, técnica mecânica, portador do RG. nº 3.960.987-SSP-SP, e do CPF nº 098.450.038-34, residente e domiciliado à Rua São Maurício, nº 68, Km. 18, em Osasco-SP, pelo valor ajustado de Cr\$ 900.000,00 (novecentos mil cruzeiros), sem condições.- A Escrevente Autorizada, *[Assinatura]* (Zilda Ranzilha de Lima).

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis 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 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: Imóvel Comerciais	Endereço: Vila Caldas, Carapicuíba - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 850.000,00	Área construída: 177 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 4.802,25	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-granja-viana-bairros-carapicuiiba-com-garagem-177m2-venda-RS850000-id-2776651942/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 2

Tipo: Imóvel Comerciais	Endereço: Vila Caldas, Carapicuíba - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 1.450.000,00	Área construída: 225 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 6.444,44	
Link: https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/galpao-comercial-a-venda-225m-no-jardim-santo-estevao-carapicuiiba-sp-1412867444?lis=listing_1120			

AMOSTRA - 3

Tipo: Imóvel Comerciais	Endereço: Vila Caldas, Carapicuíba - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 1.900.000,00	Área construída: 390 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 4.871,79	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-predio-comercial-1-salao-e-3-salas.-2995214341.html			

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\$ 850.000,00 / 177 m² = R\$ 4.802,25 m²

Amostra 2: R\$ 1.450.000,00 / 225 m² = R\$ 6.444,44 m²

Amostra 3: R\$ 1.900.000,00 / 390 m² = R\$ 4.871,79 m²

$(R\$ 4.802,25 + R\$ 6.444,44 + R\$ 4.871,79)/3 = R\$ 5.372,83 \text{ m}^2$

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 5.372,83 m²

(cinco mil, trezentos e setenta e dois reais e oitenta e três centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

161 m² * R\$ 5.372,83 m² = R\$ 865.026,12

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\$ 865.026,12

(oitocentos e sessenta e cinco mil e vinte e seis reais e treze centavos)

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I, 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 das 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, 26 de Junho de 2025

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO


EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO

