



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
Condomínio Parque das Flores
Rua Itaipu, nº 140, apto 31, tipo A, bloco 18
Jardim Bela Vista - Sumaré/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. Edilson Pires Pereira	fls: 10
c. Maria Paes Fernandes	fls: 10

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1003712-46.2022.8.26.0604

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento	
Matrícula: 177.232	
Cartório: CRI de Sumaré/SP	
Área privativa: 45,63m ² - Área comum coberta: 5,38m ² - Área total coberta: 51,02m ² - Área comum descoberta: 48,74m ² - Área real total: 99,76m ²	
Endereço: Rua Itaipu	Nº: 140
Complemento: apto 31, tipo A, bloco 18	Bairro: Jardim Bela Vista
CEP: 13173-524	Cidade: Sumaré UF: SP

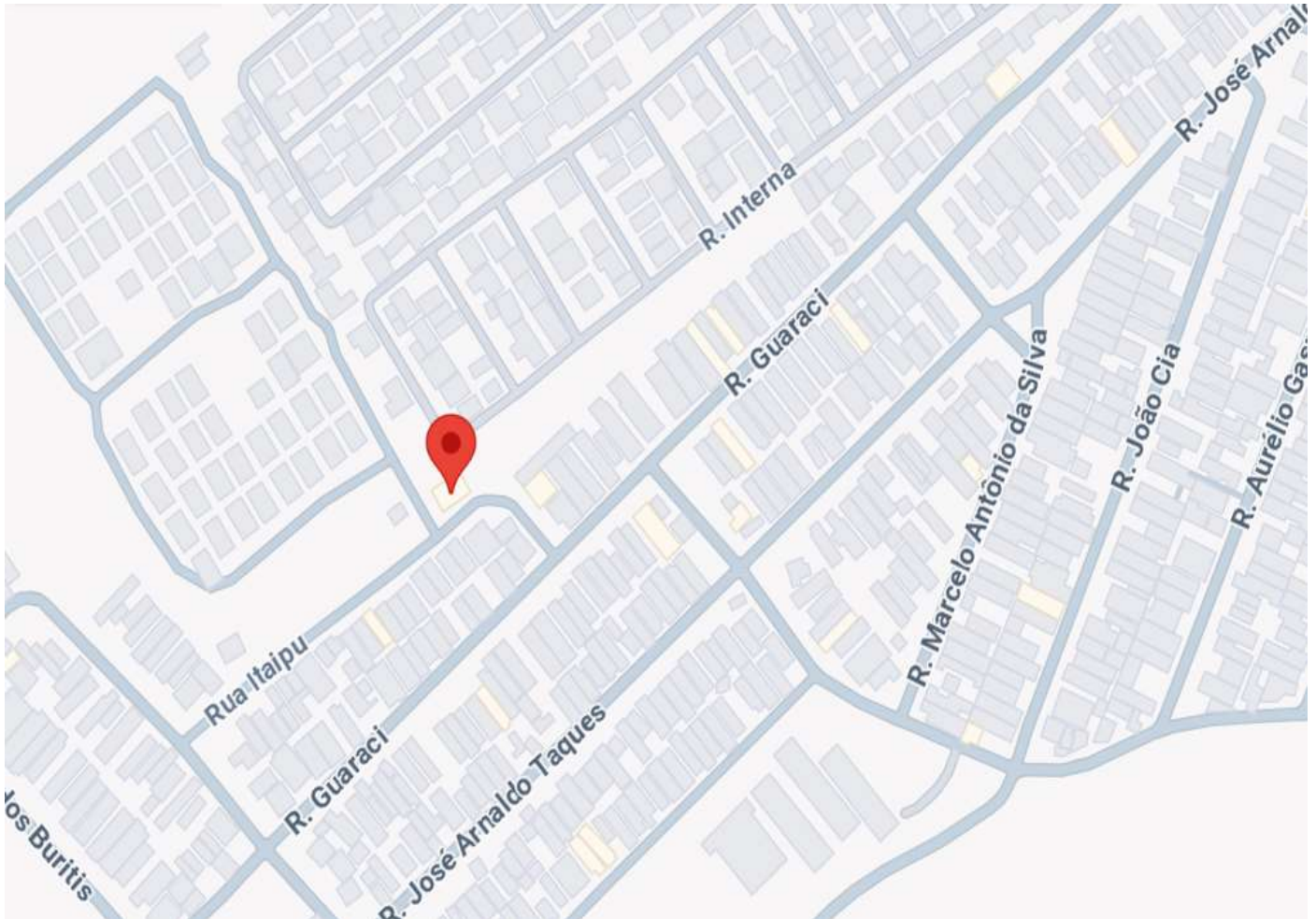
CARACTERÍSTICAS

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

FRENTE DO IMÓVEL



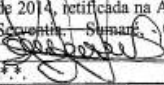
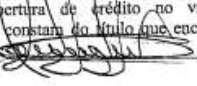
MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA

Visite aqui
o site do documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WBMCZ-TGCTK-M2AZ5-D3JEM>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Sumaré - SP C.N.S. 12.110-3	
matrícula	177.232	folha	01
IMÓVEL: Apartamento nº 31 (Tipo A), localizado no 3º andar do Bloco nº 18, do "CONDOMÍNIO PARQUE DAS FLORES", "em construção", sito na Rua Itaipu nº 140, do Jardim Bela Vista, neste Município e Comarca de Sumaré-SP, contendo as seguintes áreas e fração ideal: Área privativa: 45,638m², Área de uso comum coberta: 5,385m², Área total coberta: 51,023m², Área comum descoberta: 48,740m², Área real total: 99,763m², e Fração Ideal no Terreno de 0,002240; com direito ao uso de uma vaga de garagem para automóvel descoberta, em local indeterminado, na área comum do condomínio. PROPRIETÁRIA: HBAREP 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.413, Conjunto 32- parte, Jardim Paulistano, Edifício Park Plaza, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob nº 16.942.911/0001-78. TÍTULO AQUISITIVO: R.16 de 26 de dezembro de 2013 da matrícula nº 80.120; e Incorporação Imobiliária objeto do R.1 de 12 de fevereiro de 2014, retificada na Av.3 de 16 de junho de 2014, da matrícula nº 151.134, ambas desta Serventia. Sumaré, 06 de fevereiro de 2015. O Escrevente Autorizado:  (André Luiz Saraceni).- Av.1-Sumaré, 06 de fevereiro de 2015. Através do R.4 de 16 de setembro de 2014 da matrícula nº 151.134, aqui transportado, pelo CONTRATO Nº 855553113352, assinado em Sumaré/SP aos 27 de Junho de 2014, a proprietária HBAREP 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, deu em primeira e especial HIPOTECA, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede na Rua Setor Bancário Sul, nº s/n, Quadra 04, Lote 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, o imóvel objeto desta matrícula (em construção), juntamente com as demais frações ideais das unidades autônomas do "CONDOMÍNIO PARQUE DAS FLORES", para garantia da dívida de uma abertura de crédito no valor de R\$20.500.000,00, cujas cláusulas e demais condições constam do título que encontra-se digitalizado nesta Serventia. O Escrevente Autorizado:  (André Luiz Saraceni).- AV.2/Sumaré, 19 de abril de 2016. <i>Título prenotado sob nº 301.575 em 08 de abril de 2016.</i> AVERBAÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETÇÃO: Procede-se a presente averbação para constar que o CONDOMÍNIO PARQUE DAS FLORES foi submetido ao regime de PATRIMÔNIO DE AFETÇÃO, conforme AV.2 de 10/06/2014 da matrícula 151.134 e termos do art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64.-  Daniel Lopes de Souza Escrevente Autorizado  Luciana Aparecida Rodrigues Escrevente Continua no verso			

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Conjurado

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 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 pre-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 comercialização imobiliária cumulado com o artigo 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a se assistir 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 Itaipu, 140 - Residencial Guaira, Sumaré - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 230.000,00	Área útil: 47 m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.893,61	
Link https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-porcelanato-residencial-guaira-sumare-sp-47m2-id-2832302347/			

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Itaipu 140, Residencial Guaira, Sumaré	Quartos: 01	Vagas: 01
Valor: R\$ 275.000,00	Área útil: 45 m²	Valor R\$/m²: R\$ 6.111,11	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-1-dormitorio-a-venda-45-m-por-r\$-3012414149.html			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Residencial Guairá, Sumaré - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 196.000,00	Área útil: 45 m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.355,55	
Link: https://www.buskaza.com.br/imoveis/606419ea-51d2-49ae-8781-bd08740e2e13			

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\$ 230.000,00 / 47 m² = R\$ 4.893,61m²

Amostra 2: R\$ 275.000,00 / 45 m² = R\$ 6.111,11m²

Amostra 3: R\$ 196.000,00 / 43 m² = R\$ 4.355,55m²

(R\$ 4.893,61 + R\$ 6.111,11 + R\$ 4.355,55)/3 = R\$ 5.120,09m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 5.120,09m²

(cinco mil, cento e vinte reais e nove centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*45,63 m² * R\$ 5.120,09m² = R\$ 233.629,91*

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\$ 233.629,91

(duzentos e trinta e três mil, seiscentos e vinte e nove reais e noventa e um 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\$ 233.629,91 (duzentos e trinta e três mil, seiscentos e vinte e nove reais e noventa e um 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, 21 de outubro de 2025.

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: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO

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

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes CRECISP: 055771-F

ASS. RESP. TÉCNICO

Maria Paes Fernandes