



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

Espaço Alecrim

Alameda Rafael Luci, 510 - Granjas Rurais Reunidas São Judas Tadeu, Taubaté - 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: 0001526-33.2024.8.26.0625

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Chácara		
Matrícula: 94.142		
Cartório: Registro de Imóveis de Taubaté		
Área construíta: 530 m²		
Endereço: Rua Rafael Lucci	Nº: 510	
Complemento:	Bairro: Itaim	
CEP: 12086-070	Cidade: Taubaté	UF: SP

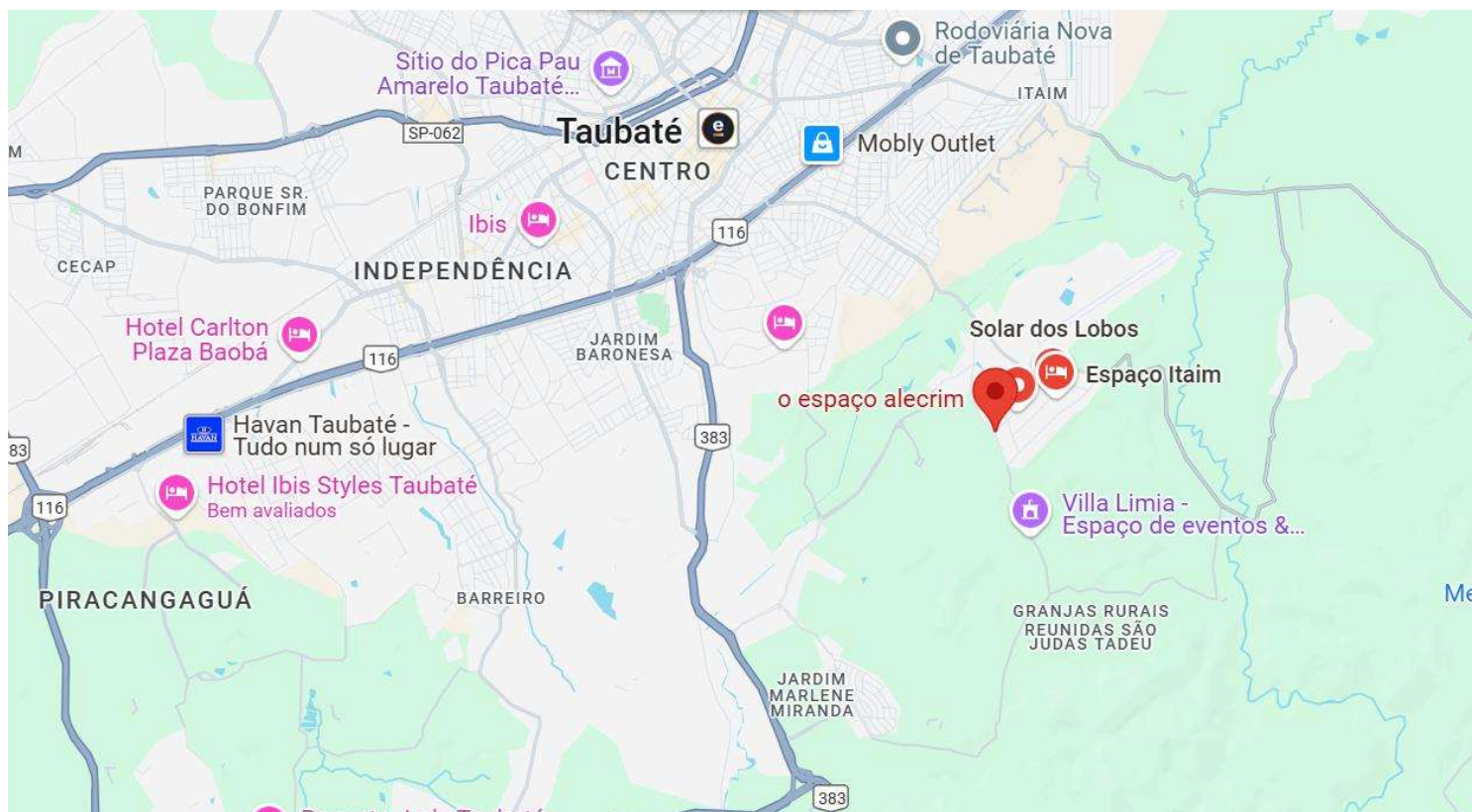
CARACTERÍSTICAS

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

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



Rua Anizio Ortiz Monteiro, 122 | Centro | Taubaté-SP | www.critaube.com.br

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 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: Chácara	Endereço: Alameda Raphael Lucci, 510 - Itaim, Taubaté - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 1.300.000,00	Área construída : 530 m ²	Valor R\$/m ² : R\$	2452,83
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-com-area-de-lazer-itaim-taubate-sp-530m2-id-2712406708/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 2

Tipo: Chácara	Endereço: Itaim - Taubaté	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 1700.000,00	Área construída: 700 m ²	Valor R\$/m ² : R\$	2.428,57
Link https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-3-dormitorios-a-venda-1400-m-por-r\$-3013777994.html			

AMOSTRA - 3

Tipo: Chácara	Endereço: Itaim - Taubaté	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: 1.000.000,00	Área construída: 450 m ²	Valor R\$/m ² : R\$	2222,22
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-taubate-granjas-rurais-reunidas-sao-judas-tadeu-2400m2-RS1000000/id-21317165/			

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IVO ANTUNES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2025 às 16:08, sob o número WTBT25701545598. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001526-33.2024.8.26.0825 e código 61Zulhau.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra 1: R\$ 1.300.000,00 / 530 m² = R\$ 2.452,83 m²

Amostra 2: R\$ 1.700.000,00 / 700 m² = R\$ 2.428,57m²

Amostra 3: R\$ 1.000.000,00 / 450m² = R\$ 2.222,22 m²

(R\$ 2.452,83 + R\$ 2.428,57+ R\$ 2.222,22 /3 = R\$ 2364,54 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 2.364,54m²

(Dois mil, trezentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

530 m² * 2.364,54 = R\$1.253.206,20

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\$ 1.253.206,20

(Um milhão, duzentos e cinquenta e três mil, duzentos e seis reais e vinte centavos)

CONCLUSÃO

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

Para tanto, subscrevemo-nos.

São Paulo, 15 de Julho 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

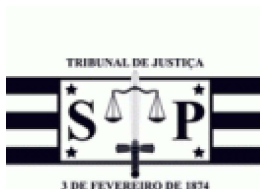
RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO




TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TAUBATÉ
FORO DE TAUBATÉ
2ª VARA CÍVEL

 Rua José Licurgo Indiani, Sala 110, Jardim Maria Augusta - CEP
 12070-070, Fone: (12) 2124-9224, Taubaté-SP - E-mail:

upj1a5cvtaubate@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Nitidamente, portanto, preclusa a impugnação genérica à avaliação, razão pela qual, para os atos expropriatórios, atribuo ao imóvel penhorado o valor de R\$ 1.253.206,20, tendo como parâmetro o mês de julho de 2025.

IV- Dessa forma, DEFIRO a alienação eletrônica postulada (fls. 906/908), nos termos do art. 880 do CPC, o qual será realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

No entanto, a fim de possibilitar a efetividade do ato, fica a parte credora intimada a indicar, no prazo de 5 dias, o nome, a qualidade, o endereço e a forma de cientificação daqueles que devem ser cientificados da alienação eletrônica, conforme preceitua o art. 889 do CPC, sob pena de cancelamento do ato (alienação eletrônica) e remessa dos autos ao arquivo, o que fica desde logo determinado na hipótese de descumprimento da presente ordem.

Com o cumprimento, deverá ser observado pela serventia o abaixo determinado, nos termos do Provimento CSM nº 1625/09, artigos 886 a 903, todos do CPC, assim como art. 250 e seguintes das NSCGJ do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

a) NOMEIO e fica designado, para divulgação e venda, o leiloeiro EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN (juridico@hastavip.com.br e fernanda.alonso@hastavip.com.br), matriculado na JUCESP sob o n. 464, que cuidará das medidas prévias e da própria alienação em conformidade com as regras do provimento referido e do CPC e deverá atentar às disposições dos arts. 250 a 280 das NSCGJ, naquilo que lhe for aplicável/exigível para a lisura de todo procedimento.

Providencie a serventia o cadastro dos dados necessários do processo e do leiloeiro no Portal de Auxiliares da Justiça (participação 416 no processo: Gestor do Leilão Eletrônico), dispensado o envio de e-mail diretamente à nomeada, cabendo ao auxiliar observar o Comunicado Conjunto n. 315/2023 para peticionamento.

IV.1- Aceita a nomeação, servirá a presente decisão como alvará para que o leiloeiro ou pessoa que regularmente o represente solicite à Prefeitura Municipal da localidade do imóvel, à Fazenda da União (Procuradoria Regional nesta cidade)/Receita Federal e, se o caso, à instituição financeira credora fiduciária, com documento

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 1.253.206,20

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Julho/2025 a Agosto/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

396 dias

1,048606

Percentual correspondente

396 dias

4,860589 %

Valor corrigido para 01/08/2026

(=)

R\$ 1.314.119,41

Sub Total

(=)

R\$ 1.314.119,41

Valor total

(=)

R\$ 1.314.119,41

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



-50%

-65%

-65%

-70%

-37%

R\$ 69,90

R\$ 29,90

R\$ 34,90

R\$ 34,90

R\$ 59,90

R\$ 49,90