

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
Rua Argemiro Menezes, casa 121 - Residência Sítio Santo Antônio
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: G
b. Valor de avaliação	fls: G
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: 0007820-43.2020.8.26.0625

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Casa		
Matrícula: 85.115		
Cartório: CRI de Taubaté		
Área construída: 42,28 m ² Área total construída: 180,00 m ²		
Endereço: Rua Argemiro Menezes		Nº: 121
Complemento: casa		Bairro: Residencial Sítio Santo Antônio
CEP: 12072-050	Cidade: Taubaté	UF: SP

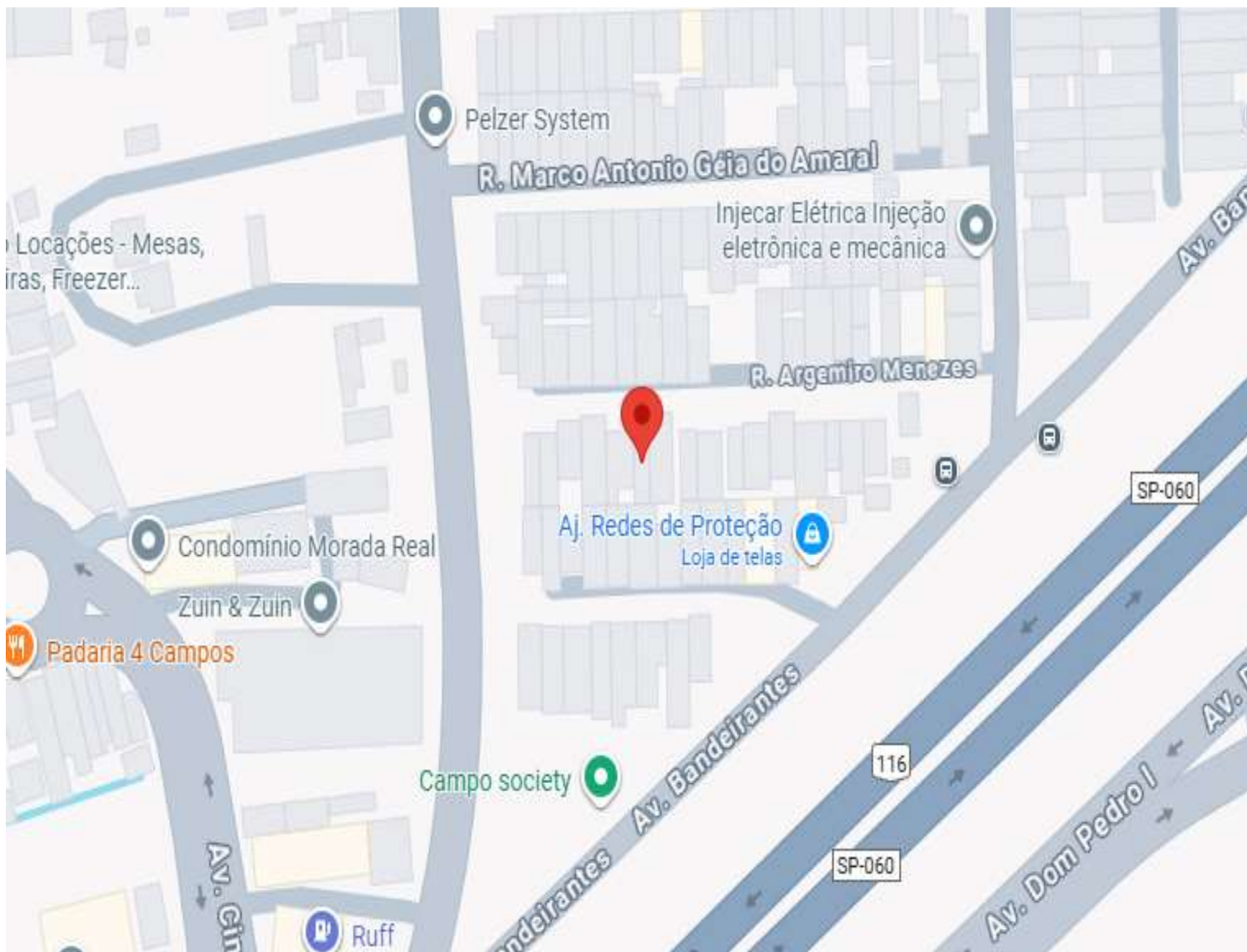
CARACTERÍSTICAS

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

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



https://esajodigital.tjsp.jus.br

1202793C30869129ZXMRA724Y

fls. 439

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que, revendo nesta Serventia Extrajudicial o Livro 2 - REGISTRO GERAL, nele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

CNM: 1202792.0085115-38

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.unir.br/docs/IT22Q8-A-R9CZG-0-S0W7-70U7H

MATRÍCULA Nº

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Meirimar Barbosa Junior
Oficial

MATRÍCULA Nº **85.115** FL. **01** Taubaté, 25 de **Outubro** de 2001

CASA Nº 05 com a área construída de 42,28m², de uso único, e seu respectivo terreno representado pelo lote 05 da Quadra 02 do imóvel denominado CONJUNTO HABITACIONAL SÍTIO SANTO ANTONIO, situado no bairro da Água Quente ou Una, nesta cidade, com frente para a RUA ARGEMIRIO NEMEZEK, antiga rua B, onde mede 8,00m, com fundos correspondentes, onde confronta com a casa nº 24 da Rua A; por 22,50m de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito, de quem da rua oitva o imóvel, com a casa nº 04 da mesma rua, pelo lado esquerdo com a casa nº 06 da mesma rua, perfazendo a área total de 180,0082m².

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL MONTENHO LORATO, sociedade de civil sem fins lucrativos, inscrita no CGC/MF sob nº 51.375.491/0001-96, com sede na Av. dos Bandeirantes, altura do nº 1.885, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.3 e AV.10, feitos aos 08.08.1991 e 18.11.1996, respectivamente, na matrícula 11.306, deste Registro Imobiliário.

A Escrevente, *N. C. RODRIGUES*
- ME AUX. N. C. RODRIGUES -

R.1/M-85.115 em 25 de outubro de 2001 (Mic.204.760=AR)
Venda e ONDEZ
Por instrumento particular com força de escritura pública de 25.09.1995 na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 de 21.08.1964, alterada pela Lei nº 9.049 de 29.06.1996, a proprietária devidamente representada, vendeu o imóvel pelo valor de R\$-20.021,28 sendo R\$-17.865,09 mediante financiamento da CEF e o restante pagos a título de sinal e princípio de pagamento a VALDIVO PINTO, brasileiro, industrial, RG/SP nº 24.384.926-6, CPF/MF nº 715.327.659-91 e sua mulher ELENYTA ALVES SANTANA PINTO, brasileira, do lar, RG/SP nº 10.139.419, CPF/MF nº 138.384.858-07, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Pica-Pau Amarelo nº 358, Chácara do Viscon de. Consta do título que a vendedora apresentou as CNDs do INSS, da Receita Federal e da dívida ativa União. Dou fé. A Escrevente *N. C. RODRIGUES*
- ME AUX. N. C. RODRIGUES -

R.2/M-85.115 em 25 de outubro de 2001 (Mic.204.760=AR)
Hipoteca
Pelo instrumento particular referido no R.1 acima, os proprietários deram o imóvel em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, a favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadras 3/4, Lote 34, inscrita no CGC/MF sob nº 00.360.305/0001-04, devidamente representada, para garantia de uma dívida no valor de R\$-17.865,09 pagáveis em 300 prestações mensais, reajustáveis pelo Sistema Francês de Amortização FRA/CE, aos juros nominais de 7,5000% a.a. e efetivos de 7,7632% a.a., CES 1.13, vencendo-se a primeira prestação em 25.10.1995, no valor total inicial de R\$-186,09, tendo sido imóvel, para efeitos do artigo 818 do CCB, avaliado em R\$-20.021,28; constando do título as demais cláusulas e condições. Dou fé. A Escrevente *N. C. RODRIGUES*
- ME AUX. N. C. RODRIGUES -

AV.3/M-85.115 em 03 de abril de 2002 (Mic.208.860=AR)
Cancelamento da hipoteca
Por requerimento de 19.03.2002 e instrumento particular de quitação de 22.01.2002, é feita a presente para constar que pela creditei-VIDE VERSO

Documento assinado digitalmente por FABRICIO DOS REIS BRANDAO no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 03:33, sob o número WTBT25701609219. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007820-43.2020.8.26.0625 e código JAUV442u.

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMOVEL

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, 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 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: Sítio Santo Antônio em Taubaté	Quartos: 3	Vagas: 1
Valor: R\$ 350.000,00	Área contruída: 42 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 8.333,33	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-taubate-residencial-sitio-santo-antonio-180m2-RS350000/id-32143404/			

AMOSTRA - 2

Tipo: CASA	Endereço: Avenida Manoel José de Siqueira Mattos, 25, Residencial Sítio Santo Antônio, Taubaté	Quartos: 2	Vagas: 4
Valor: R\$ 298.000,00	Área contruída: 48 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 6.208,33	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-residencial-sitio-santo-antonio-de-3016104288.html?duplicated=true			

AMOSTRA - 3

Tipo: CASA	Endereço: Residencial Sítio Santo Antônio - Taubaté	Quartos: 3	Vagas: 0
Valor: R\$ 390.000,00	Área contruída: 42 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 9.285,71	
Link: https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/imoveis/casa-com-3-quartos-a-venda-residencial-sitio-santo-antonio-taubate-1425914701?lis=listing_1001			

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-se ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

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

Amostra 1: R\$350.000,00 / 42 m² = R\$ 8.333,33 m²

Amostra 2: R\$ 298.000,00 / 48 m² = R\$ 6.208,33 m²

Amostra 3: R\$ 390.000,00 / 42 m² = R\$ 9.285,71m²

(R\$ 8.333,33 + R\$ 6.208,33 + R\$ 9.285,71)/3 = R\$ 7.942,46 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 7.942,46 m²

(sete mil, novecentos e quarenta e dois reais e quarenta e seis centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*42,28 m² * R\$ 7.942,46 m² = R\$ 335.807,22*

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\$ 335.807,22

(trezentos e trinta e cinco mil, oitocentos e sete reais e vinte e dois centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRÍCIO DOS REIS BRANDAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/08/2025 às 10:33:03. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007820-43.2020.8.26.0625 e código JAAVU42u.

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 é de **R\$ 139.442,22 (cento e trinta e nove mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e vinte e dois 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 necessário.

Para tanto, subscrevemo-nos.

São Paulo, 05 de agosto 2025

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

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

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



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 139.442,22
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2025 a 01/05/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	273 dias	1,033855
Percentual correspondente	273 dias	3,385517 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 144.163,06
Sub Total	(=)	R\$ 144.163,06
Valor total	(=)	R\$ 144.163,06

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