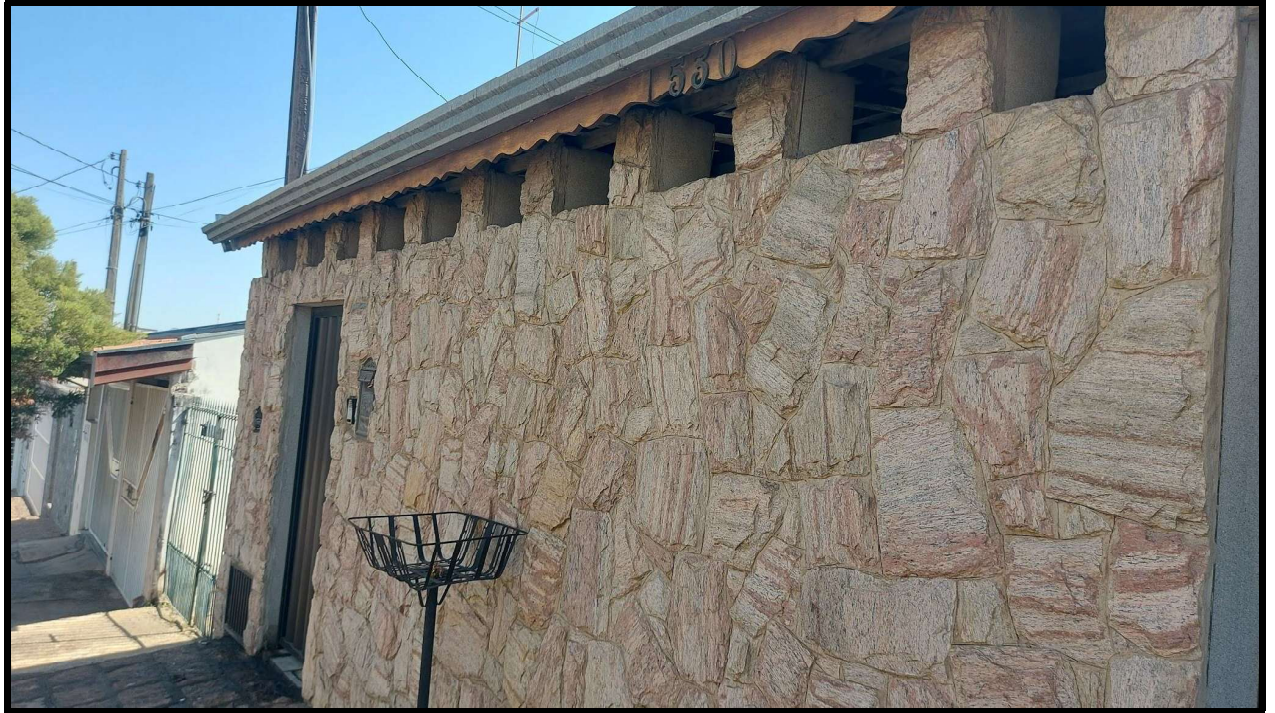


# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



## Bem Avaliando:

Matrícula Imobiliária nº 11.523 - 01º CRI de Indaiatuba/SP  
Rua Rua Cesar Zoppi, 530  
CEP 13.344-411 - Jardim Tropical  
Indaiatuba/ SP

**Finalidade da Avaliação**  
Apuração de Valor de Venda

**Solicitante**  
05º Vara Cível Foro de Indaiatuba/SP

**Processo**  
0003208-24.2023.8.26.0248 - Cumprimento de Sentença

**Metodologia Aplicada**  
Método Comparativo Direto de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2



# Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.2. USO DO IMÓVEL	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	10
2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	11
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	12
4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	22
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	22
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	23
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	23
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	24
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	26
4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	27
4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	27
4.6. VALOR DO IMÓVEL	27
5. ENCERRAMENTO	28
ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 11.523 - 1º CRI Indaiatuba/SP	29
ANEXO 2 - FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL	32
ANEXO 3 - ELEMENTOS COMPARATIVOS	34

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado para venda do imóvel objeto de matrícula imobiliária nº 11.523 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) As documentações disponíveis do imóvel
- b) A localização do imóvel no município de Indaiatuba/SP, e seu estado de conservação;
- c) As ofertas de imóveis semelhantes, no bairro Jardim Morada do Sol, no município de Indaiatuba/SP.
- d) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- e) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar também, que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

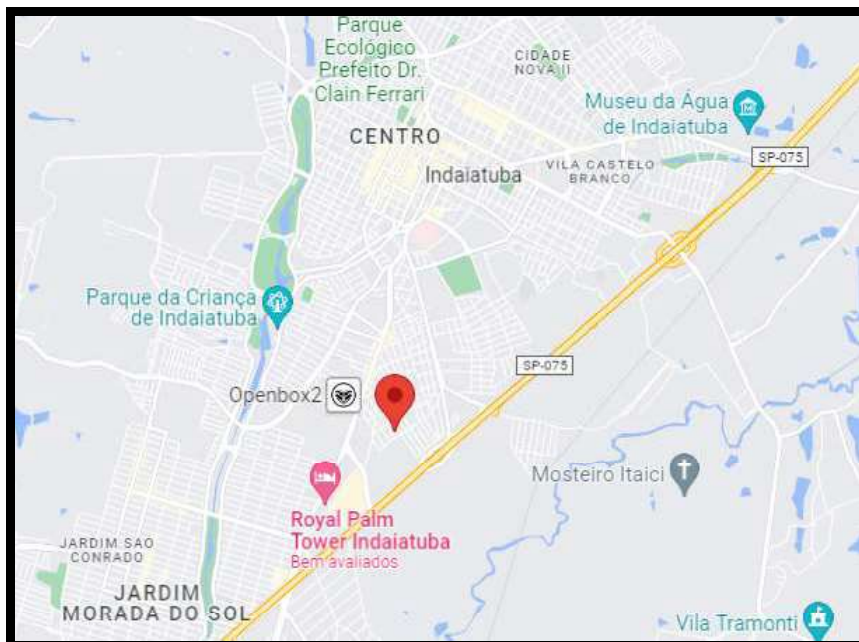
## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 28/08/2024, às 15:00, este perito esteve no imóvel de número 530 da Rua César Zoppi, no bairro Jardim Morada do Sol no município de Indaiatuba/SP para realizar sua vistoria técnica

No local, este perito foi atendido pelo executado Anthony Menezes Berto de Siqueira, que permitiu a vistoria do imóvel, sem qualquer impedimento para a realização dos trabalhos periciais.

### 2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando localiza-se na Rua César Zoppi, 530, bairro Jardim Morada do Sol, município de Indaiatuba /SP.



Google Maps - Rua Cesar Zoppi, 530 Indaiatuba/SP

0003208-24.2023.8.26.0248



Google Maps - Rua César Zoppi, 530 - Indaiatuba/SP



Google Maps - Rua César Zoppi, 530 - Indaiatuba/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2024 às 11:17, sob o número WIDU24701232424. Para conferir o original, acesse o site <http://pje.trf3.jus.br/procotodigital/>, digite o código de verificação 0002208 24 0922 8 26 0248 e confirme a autenticidade no endereço <http://pje.trf3.jus.br/procotodigital/>.

## 2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme constatação, a casa residencial é habitada pelo executado Anthony Menezes Berto de Siqueira e família.

## 2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a Matrícula Imobiliária nº 11.523 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP, conforme documento juntado no ANEXO 01.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

<b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b>	<b>CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b>
matrícula <b>11.523</b>	ficha <b>- 01 -</b>
Indaiatuba, 06 de janeiro de 1981.	
<b>IMÓVEL:</b> Um lote de terra sob nº 06 da quadra 22 do loteamento denominado JARDIM MORADA DO SOL, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com 250,00 m <sup>2</sup> , medindo 10,00 m de frente para a Rua 09, igual medida nos fundos, onde divide com o lote 30, por 25,00 m da frente aos fundos de ambos os lados dividindo de um lado com o lote 05 e de outro com o lote 07	
AV5/11.523. Indaiatuba, 08/07/88. Conforme Auto de Vistoria - 147/86, expedido pela P.M.I. em 24/06/86, verifica-se que no imóvel descrito nesta matrícula Juscelino Gomes Lopes construiu o prédio residencial nº530, da Rua Cesar Zoppi (antiga Rua 09), com 80,25m <sup>2</sup> de área construída (Processo 1632/85). Foi apresentada em Cartório a Certidão Negativa de Débito nº. 771289, expedida pelo IAPAS, agência Local em 22/06/88. A construção foi estimada em R\$ 95.221,00. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 56.327. O Esc.Hab. <i>[Assinatura]</i> (Natael Ap.Lopes Pereira). O Of.Maior, <i>[Assinatura]</i> (Luiz Beriam).-	







Na edícula, no piso térreo como no piso superior possui um dormitório, banheiro e sala, sendo que o pavimento superior da edícula é acessado por uma escada externa.

O estado de conservação do imóvel, conforme vistoria realizada, enquadra-se na categoria E, necessitando de reparos simples, de acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia IBAPE.

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

## 2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Jardim Morada do Sol, de zoneamento misto, com predominância de imóveis residenciais de simples padrão

construtivo, conta com comércios e serviços de pequeno e médio porte.

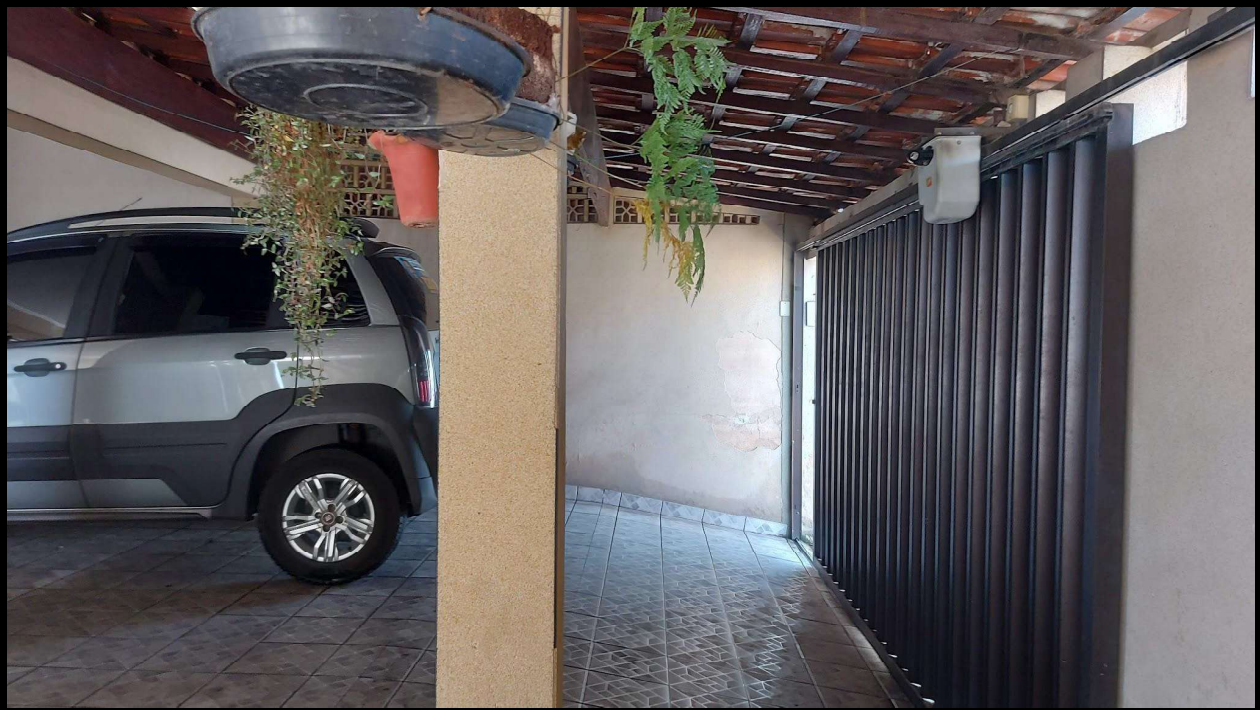
O bairro dispõe de todos os melhoramentos públicos tais como ruas asfaltadas, iluminação pública, calçamento com sarjeta, rede de distribuição de água, coleta de esgoto e de águas pluviais, rede de telefonia e serviço de correio.

### 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local, em 28/08/2024.



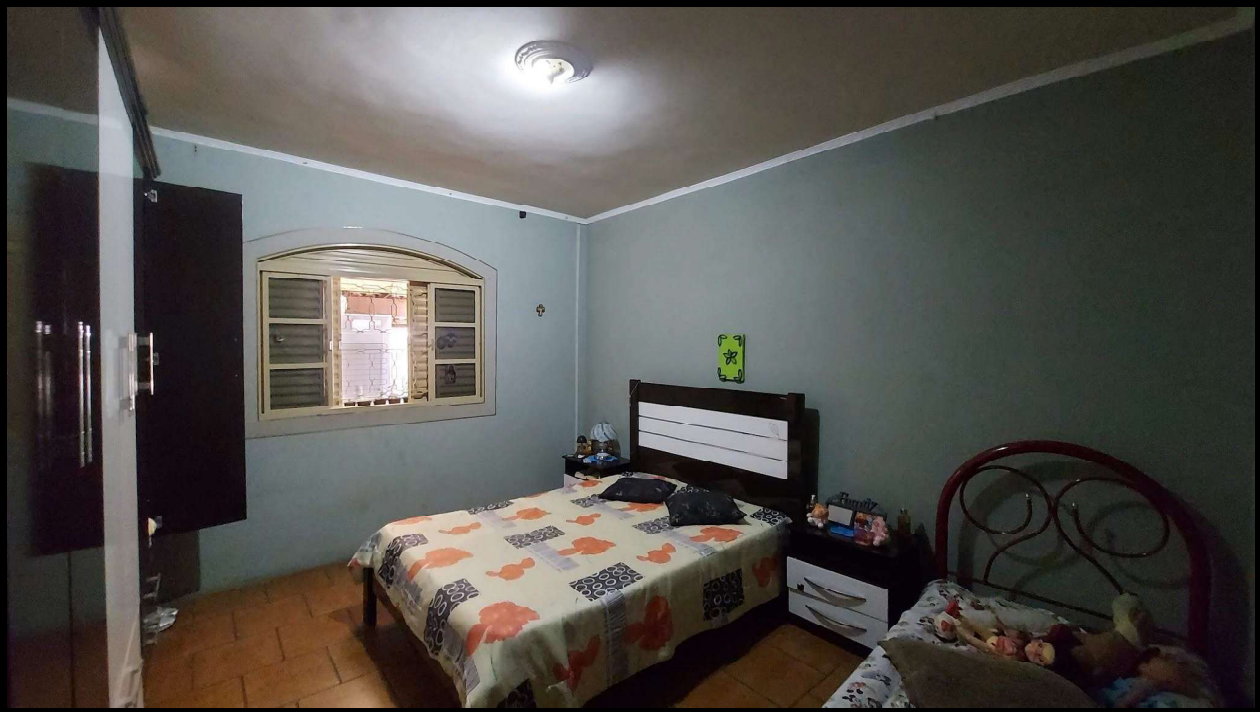
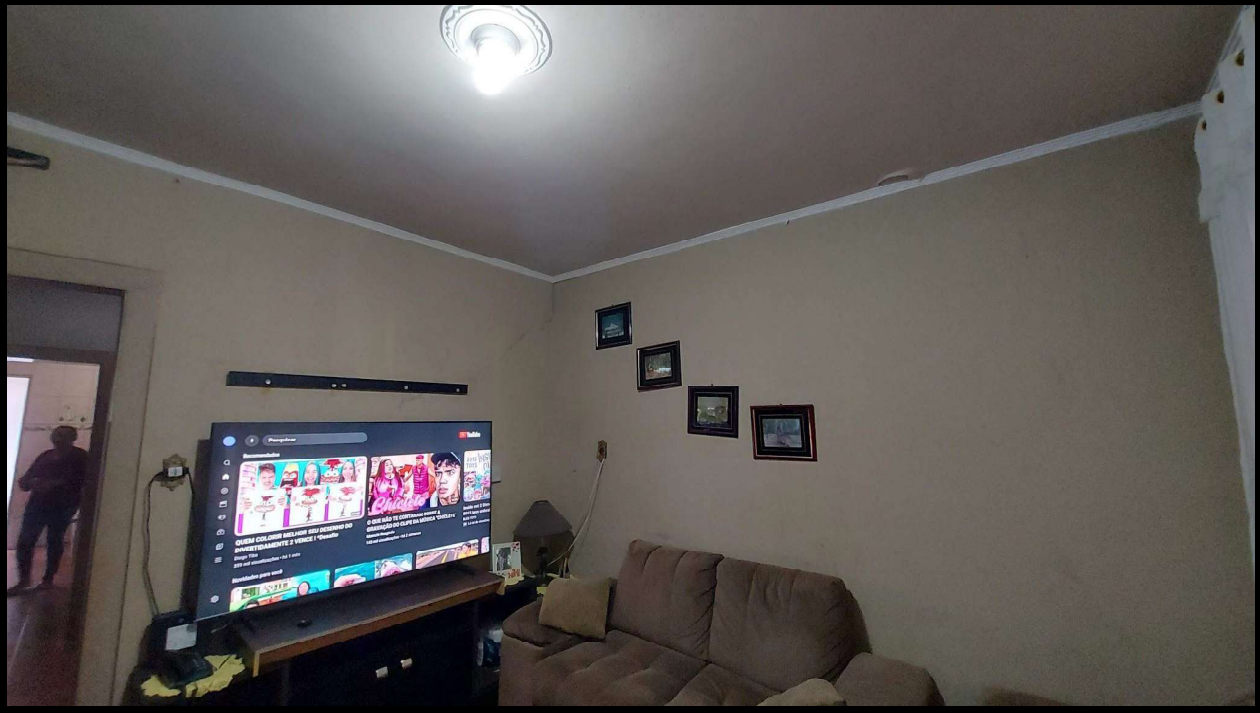
0003208-24.2023.8.26.0248



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2024 às 11:17, sob o número WIDU24701232424. Para conferir o original, acesse o site <http://pje.trf3.jus.br/accotojudicial/acc/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003208-24.2023.8.26.0248 e o código de verificação 15.637-400.



0003208-24.2023.8.26.0248

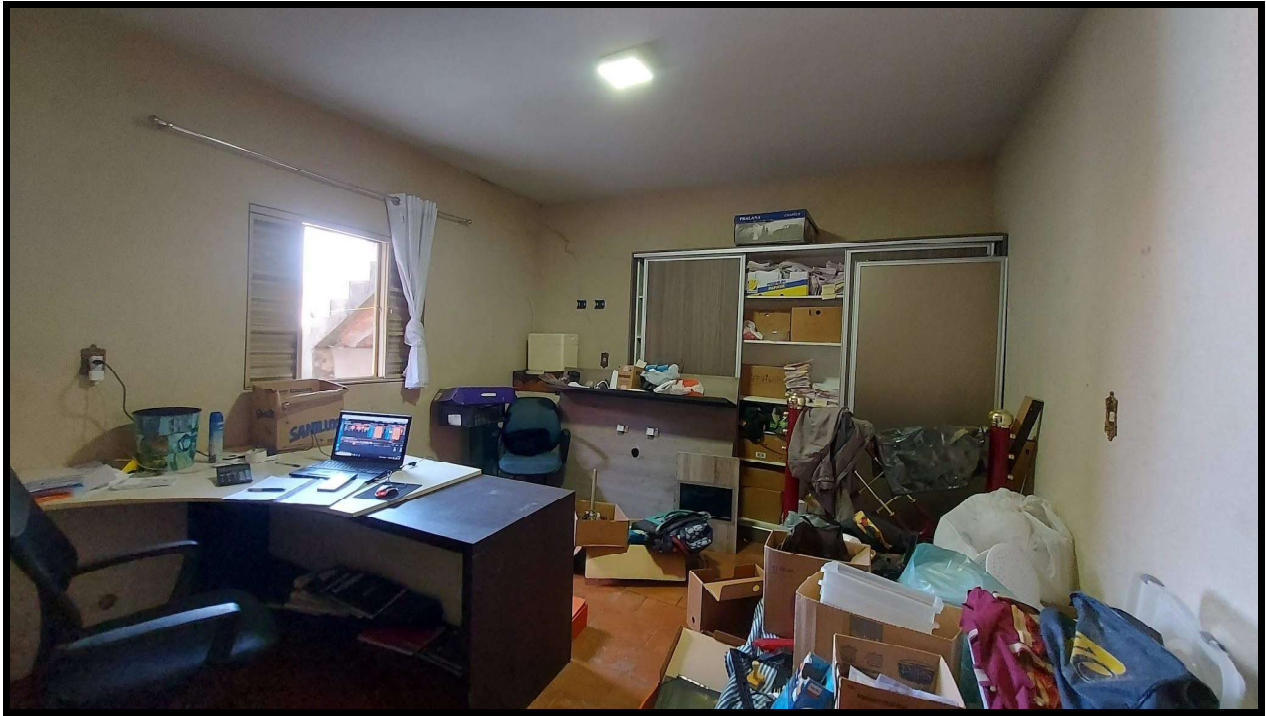


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2024 às 11:17, sob o número WIDU24701232424. Para conferir o original, acesse o site <http://pje.trf3.sp.jus.br/procjud/visualizacao.do?proc=0003208-24.2023.8.26.0248&id=1563740>, com o código de verificação 1563740.













## 4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

### 4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para calcularmos o valor do imóvel, procedeu-se à pesquisa, no bairro Jardim Morada do Sol, município de Indaiatuba/SP, por imóveis residenciais de padrão médios, com características similares ao avaliando, disponibilizados à venda.

Para o cálculo do valor do imóvel, durante a fase de pesquisa de mercado, foram coletados elementos comparativos suficientes para possibilitar a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinar o valor de venda do imóvel.

Os fatores que influenciam os valores do metro quadrado deste imóvel são:

a ) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço da oferta pela respectiva área do comparativo;

b ) FATOR OFERTA: será adotado um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras;

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator "OFERTA", com fator de 0,90

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos que culminaram no seguinte relatório de avaliação.

## 4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rua César Zoppi, 530 - Indaiatuba/SP  
 Área construída: 204,92 m<sup>2</sup>  
 Área de terreno: 250,00 m<sup>2</sup>  
 Tipologia Construtiva: Casa Residencial Padrão Simples  
 Idade Aparente: 50 anos  
 Estado de Conservação: E - Necessitando de reparos simples

## 4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Oferta;

Amostra	Valor Ofertado (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Vlr Unitário	F1	Vlr Homog	Desvio
1	R\$690,000.00	177.00	3898.31	0.90	3508.47	22.88%
2	R\$650,000.00	253.00	2569.17	0.90	2312.25	-19.02%
3	R\$550,000.00	148.00	3716.22	0.90	3344.59	17.14%
4	R\$450,000.00	200.00	2250.00	0.90	2025.00	-29.08%
5	R\$437,000.00	120.00	3641.67	0.90	3277.50	14.79%
6	R\$370,000.00	125.00	2960.00	0.90	2664.00	-6.70%



b) Somatório dos valores homogeneizados =  $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

Sendo:

$V(n)$  = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe =  $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

$N$  = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe =  $At / Ni$

Sendo:

$At$  = Amplitude total;

$Ni$  = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética =  $( V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n) ) / N$

Sendo:

$N$  = Número de Amostras.

$V(n)$  = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio =  $( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M | ) / N$

Sendo:

$V(n)$  = Valores homogeneizados;

$M$  = Média Aritmética;



#### 4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

$D/S \text{ calc.} = (\text{Maior Valor} - \text{Média}) / \text{Desvio Padrão}$

$D/S \text{ calc. para o MAIOR valor} = 1,07$

#### 4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

$D/S \text{ calc.} = (\text{Média} - \text{Menor Valor}) / \text{Desvio Padrão}$

$D/S \text{ calc. para o MENOR valor} = 1,36$

4.5.3) ( $D/S \text{ Menor} \leq D/S \text{ Crítico}$  e  $D/S \text{ Maior} \leq D/S \text{ Crítico}$ )

**TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS**

#### 4.6. VALOR DO IMÓVEL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do imóvel é:

$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2) \times \text{Área constr. (m}^2)$

sendo:

- Valor Arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) = 2.855,30

- Área construída (m<sup>2</sup>) = 204,92

$\text{Valor Total (R\$)} = 2.855,30 \times 204,92 = 585.108,83$

Arredondando, temos

**Valor Total (R\$) = R\$ 585.000,00**





matrícula	ficha
11.523	01

Os direitos e obrigações decorrentes de compromisso que possuam com a SÓ LOTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C Ltda., relativamente a aquisição do imóvel descrito nesta matrícula. O Esc.Hab. Natanael Aparecido Lopes Pereira (Natanael Aparecido Lopes Pereira). O Of. Maior, Luiz Beriam (Luiz Beriam)

R4/11.523. Indaiatuba, 16 de dezembro de 1.985. Por escritura de 16 de setembro de 1.985, lavrada no 4º Cartório de Notas e Ofício de Justiça de Campinas (Livro 384 fls.62) verifica-se que SÓ LOTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. com sede em Campinas, na Rua José Paulino nº1.332, inscrita no CGC.MF sob nº51.876.647/0001-12, vendeu a JUSCELINO GOMES LOPES, brasileiro, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com Cleusa Madalena de Jesus Lopes, industrial, RG 11.236.627-SP e CIC 047.771.742/04, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Seis nº340, Jardim Morada do Sol, pelo preço de Cr\$ 75.000 o imóvel descrito nesta matrícula. Os contratantes consideram cumprido o compromisso objeto do R1/11.523. O Esc.Hab. Natanael Aparecido Lopes Pereira (Natanael Aparecido Lopes Pereira). O Of. Maior, Luiz Beriam (Luiz Beriam).

AV5/11.523. Indaiatuba, 08/07/88. Conforme Auto de Vistoria - 147/86, expedido pela P.M.I. em 24/06/86, verifica-se que no imóvel descrito nesta matrícula Juscelino Gomes Lopes construiu o prédio residencial nº530, da Rua Cesar Zoppi (antiga Rua 09), com 80,25m2 de área construída (Processo 1632/85). Foi apresentada em Cartório a Certidão Negativa de Débito nº. 771289, expedida pelo IAPAS, agência Local em 22/06/88. A construção foi estimada em Cr\$ 95.221,00. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 56.327. O Esc.Hab. Natanael Ap. Lopes Pereira (Natanael Ap. Lopes Pereira). O Of. Maior, Luiz Beriam (Luiz Beriam).-

R6/11.523. Indaiatuba, 08/07/88. Por escritura de 11/05/89, lavrada no 4º Cartório de Notas de Campinas (Lº 392 fls.300), verifica-se que JUSCELINO GOMES LOPES, industrial, RG nº. 11.236.627-SP e s/m CLEUSA MADALENA DE JESUS LOPES, do lar, - RG 16.124.844-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, CIC em comum nº.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b2629f1-35cd-4055-b474-bcf6a6dcdf5cb

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2023 às 09:06, sob o número WIDU23701562822. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.br/webapp/guest/viewDocumento.do>, informe o processo 0003208-24.2023.8.26.0248 e código X0XMqht1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2024 às 11:17, sob o número WIDU24701232424. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.br/webapp/guest/viewDocumento.do>, informe o processo 0003208-24.2023.8.26.0248 e código X0XMqht1.

0003208-24.2023.8.26.0248

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE INDAIATUBA - SP

matricula  
11.523

ficha  
02

Indaiatuba, 08 de julho de 19 88.

nº 047.771.742-04, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Genaro França nº338 - Jardim Morada do Sol, venderam a ANTONIO BERTO DE SIQUEIRA NETO, brasileiro, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com Maria Sônia Menezes Berto de Siqueira (brasileira, do lar), encarregado de zingagem, RG 10.693.808-SP e CIC 992.207.258/00, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Cezar Zoppi nº530 - Jardim Morada do Sol, pelo preço de Cr\$ 22.200,00, o imóvel - descrito nesta matrícula, PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 56.328. O Esc.Hab. Nataniel Ap.Lopes Pereira (Nataniel Ap.Lopes Pereira). O Of.Maior, Luiz Beiriam (Luiz Beiriam).

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f92629f1-35cd-4055-b474-bcf6a6d6fcb

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISMAEL GIL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2023 às 09:06, sob o número WIDU237013. Para conferir o original, acesse o site [https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisa/consultar\\_documento.asp](https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisa/consultar_documento.asp), informe o processo 0003208-24.2023.8.26.0248 e código XXXMqH1.

Safer Serviço de Atendimento  
Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2024 às 11:17, sob o número WIDU24701232424. Para conferir o original, acesse o site [https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisa/consultar\\_documento.asp](https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisa/consultar_documento.asp), informe o processo 0003208-24.2023.8.26.0248 e código XXXMqH1.



19/09/2024, 20:01 Prefeitura Municipal de Indaiatuba

CONTRATO PADRÃO:

- OMISSO

DECRETO MUNICIPAL:

- OMISSO

**OBSERVAÇÃO**

---

<https://www.indaiatuba.sp.gov.br/imprimir/ficha-do-imovel/> 2/2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2024 às 11:17, sob o número WIDU24701232424. Para conferir o original, acesse o site <http://portal.doj.sp.gov.br/portal/abrir-protocolo>, informe o processo 0003208-24.2023.8.26.0248 e confira as informações Documentos de Inform. e Processos 0003208-24.2023.8.26.0248 e 06410001563VZ400.

### ANEXO 3 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

•Elemento comparativo 01



Link do anúncio de venda

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/35002/casa-3-quartos-jardim-morada-do-sol-indaiatuba/>

•Elemento comparativo 02



Link do anúncio de venda

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/34424/casa-2-quartos-jardim-morada-a-do-sol-indaiatuba/>





Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 585.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Setembro/2024 a Fevereiro/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	518 dias	1,063343
Percentual correspondente	518 dias	6,334328 %
Valor corrigido para 01/02/2026	(=)	R\$ 622.055,82
Sub Total	(=)	R\$ 622.055,82
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 622.055,82</b>

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