

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
Av. Laurindo Pereira, 721 - Jundiapéba, Mogi das Cruzes - 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: 1019761-81.2023.8.26.0361

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 94.463

Cartório: 2° CRI de Mogi das Cruzes

Área contruída: 49,66 m²

Endereço: Av. Laurindo Pereira

Nº: 721

Complemento: Apartamento 2 Bloco D

Bairro: Jundiapéba

CEP: 08752-050

Cidade: Mogi das Cruzes

UF: SP

CARACTERÍSTICAS

 Quartos
2

 Suítes
N/A

 Banheiros
1

 Vagas
1

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Valide aqui
este documento

fls. 127

CNM 112557.2.0094463-08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca
de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7

MATRÍCULA

94.463

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 11 de janeiro de 2016

Matrícula nº 82.501-BJ - Ap.02 - Bl.D
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KRLF-8GCXQ-GGJTD-FG46X>

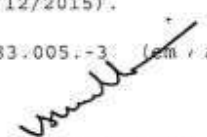
IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 02 (EM CONSTRUÇÃO)**, que se localiza no pavimento térreo do BLOCO D, do "VILLAGIO VENEZA", na Rua Laurindo Pereira, nº 721, no lugar denominado Campo do Aterrado Grande, Estação de Santo Ângelo, Distrito de Jundiapéba, perímetro urbano desta cidade, e possui as seguintes características: 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala de estar/jantar, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 terraço; com a área real privativa de 49,66m², área de garagem de 10,35m², área privativa total de 60,01m², área comum de 25,03m², **área total de 85,04m²** e coeficiente de proporcionalidade de 0,008339; confronta, tomando-se como referência de quem da entrada do apartamento o olha, pela sua frente com o hall de circulação comum e unidade de final "1" do mesmo bloco, e em sua lateral direita seguindo a mesma orientação, confronta com a unidade de final "3" do mesmo bloco, em sua lateral esquerda com a área de circulação de pedestres e área permeável de lazer infantil, e pelos fundos com o espaço comum de circulação de pedestres: **A esta unidade autônoma (em construção) está vinculada a vaga de garagem descoberta designada como vaga 72.**

PROPRIETÁRIA: FDR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Suzano-SP, na Rua Konoe Endo, nº 33, Vila Bela Vista, sala 63-D, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.243.706/0001-26 e NIRE/JUCESP sob nº 35225119209.

REGISTRO ANTERIOR: R.02 referente à incorporação imobiliária, e Av.03 referente à abertura de ficha complementar, todos da Matrícula nº 82.501, desta Serventia. (Protocolo de Incorporação nº 230.770 em 24/11/2015, reapresentado em 17/12/2015).

CADASTRO MUNICIPAL: 18.033.003.-5 e 18.033.005.-3 (em área maior).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:


VALTER ALVES DE MELLO
Av.01/ **VENDA E COMPRA (TRANSPORTE)**

Conforme R.05, feito em 05/03/2018, à margem da matrícula nº 82.501, desta Serventia, procedo a presente averbação para constar que por escritura de 28/09/2016, lavrada no 1º Tabelião

Continua no verso.

Documento assinado digitalmente por SAMIRALOPES BORGES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/07/2024 às 00:15, sob o número WMCZ24709609749

saec

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, 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: Apartamento	Endereço: Jundiapéba, Mogi das Cruzes - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 225.000,00	Área contruída: 49 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 4.571,42	
Link: https://lopeseduardoimoveis.com.br/imovel/RE0994282/apartamento-2-quartos-venda-49m%C2%B2-jundiapéba-mogi-das-cruzes-sp/			

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Jundiapéba, Mogi das Cruzes - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 250.000,00	Área contruída: 49 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 5.102,04	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapéba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-49m2-venda-RS250000-id-2804453828/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Jundiapéba, Mogi das Cruzes - SP	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 230.000,00	Área contruída: 49 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 4.693,87	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-mogi-das-cruzes-jundiapéba-RS230000/id-19584620/			

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\$ 224.000,00 / 49m² = R\$ 4.571,42 m²

Amostra 2: R\$ 250.000,00 / 49m² = R\$ 5.102,04 m²

Amostra 3: R\$ 230.000,00 / 49m² = R\$ 4.693,87 m²

(R\$ 4.571,42 + R\$ 5.102,04 + R\$ 4.693,87)/3 = R\$ 4.789,11 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 4.789,11 m²

(quatro mil, setecentos e oitenta e nove reais e onze centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*49,82 m² * R\$ 4.789,11 m² = R\$ 238.593,74*

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\$ 238.593,74

(duzentos e trinta e oito mil, quinhentos e noventa e três reais e setenta e quatro centavos)

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, 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, 04 de julho de 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	



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA CÍVEL

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 20, Centro Cívico -
CEP 08780-210, Fone: (11) 2823-8240, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
mogicruzes1cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1019761-81.2023.8.26.0361**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Villagio Veneza**
Executado: **Maycon dos Santos Oliveira**

Juiz(a) de Direito: Dr(a): **EDUARDO KENJI YAMAMOTO.**

Vistos.

1) Diante da avaliação de fls. 229/238 e da inércia do executado, fixo como valor de avaliação do bem **R\$ 238.593,74** (duzentos e trinta e oito mil e quinhentos e noventa e três reais e setenta e quatro centavos) em julho/2025.

2) Junte o exequente, no prazo de cinco dias, a certidão de matrícula atualizada, para fins do art. 889 do CPC.

3) Determino a alienação do(a) imóvel penhorado(a) por intermédio de corretor credenciado para a realização de leilão eletrônico **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian** – Jucesp nº 464 (www.hastavip.com.br - contato@hastavip.com.br).

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados, nos termos do art. 17 do Provimento CSM 1625/2009.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil.

Deverá constar do edital, também:

- o valor do débito com impostos municipais, os quais deverá o leiloeiro apurar mediante solicitação de certidão negativa de débitos municipais;

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo		
Valor Nominal	R\$ 238.593,74	
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.	
Período da correção	Julho/2025 a Abril/2026	
	Dados calculados	
Fator de correção do período	274 dias	1,023613
Percentual correspondente	274 dias	2,361276 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 244.227,60
Sub Total	(=)	R\$ 244.227,60
Valor total	(=)	R\$ 244.227,60

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