

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

Condomínio Manuel Ferreira de Souza - Bonsucesso 4
Rua Santo Rizzo, nº 2.212, apto 13, bloco 01
Recanto Novo Cosmópolis - Cosmópolis/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ADOLFO ANDRETTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2026 às 11:59 , sob o número WCMP26700136857
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001346-14.2017.8.26.0150 e código EEj7gmRm.

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. Renata Campos Xavier fls: **10**

c. Maria Paes Fernandes fls: **10**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ADOLFO ANDRETTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2026 às 11:59 , sob o número WCMP26700136857
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001346-14.2017.8.26.0150 e código EEj7gmRm.

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1001346-14.2017.8.26.0150

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 7619

Cartório: C.R.I. de Cosmópolis/SP

Área privativa: 41,840m² - Área comum de divisão proporcional: 88,575m² - Área total: 130,415m²

Endereço: Rua Santo Rizzo Nº: 2.212

Complemento: apto 13, bloco 01 Bairro: Recanto Novo Cosmópolis

CEP: 13152-336 Cidade: Cosmópolis UF: SP

CARACTERÍSTICAS

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ADOLFO ANDRETTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2026 às 11:59 , sob o número WCMP26700136857
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001346-14.2017.8.26.0150 e código EEj7gmRm.

FRENTE DO IMÓVEL





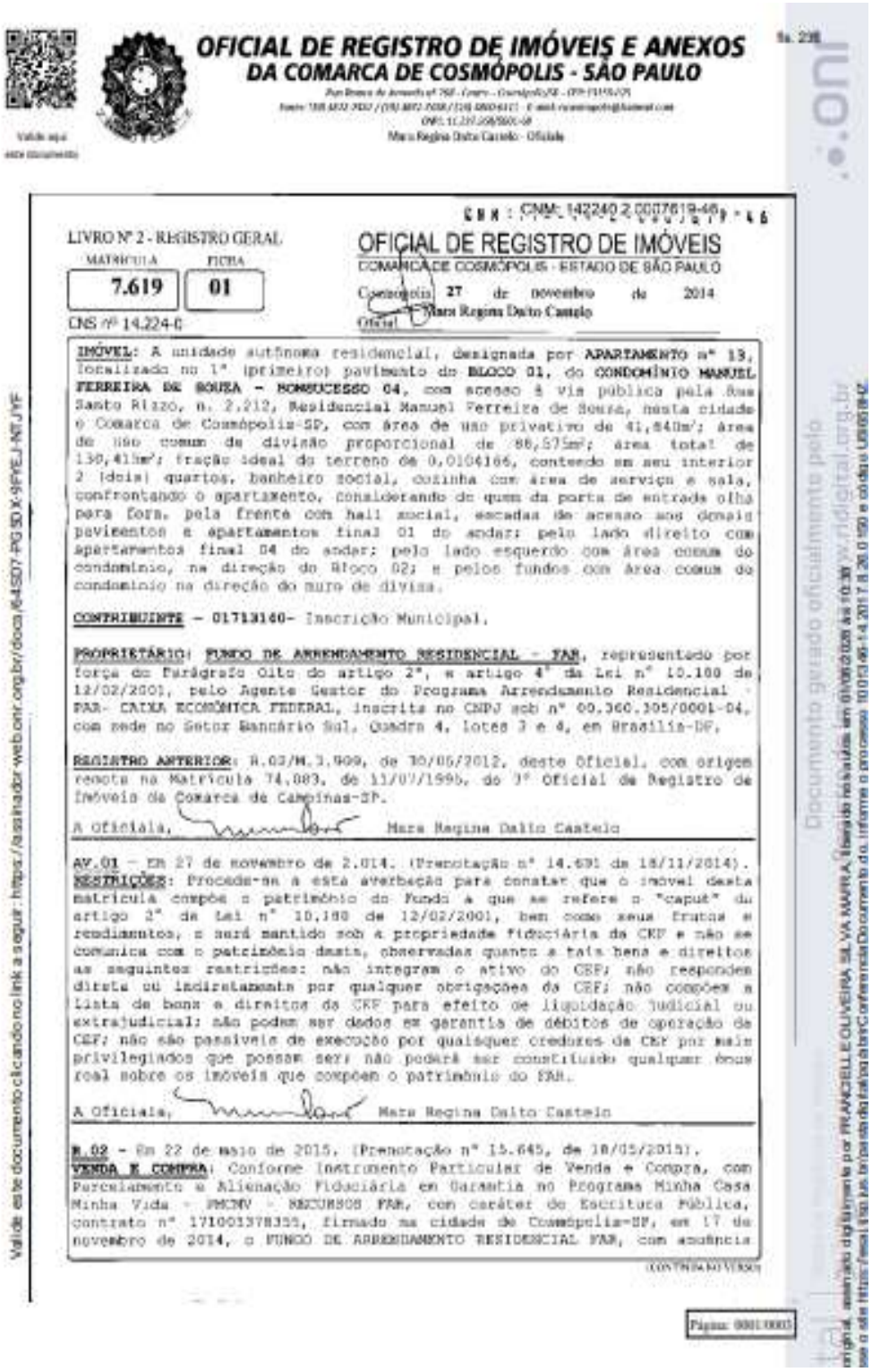
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ADOLFO ANDRETTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2026 às 11:59 , sob o número WCMP26700136857
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001346-14.2017.8.26.0150 e código EEj7gmRm.

MAPA DA REGIÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ADOLFO ANDRETTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2026 às 11:59 , sob o número WCMP26700136857
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001346-14.2017.8.26.0150 e código EEj7gmRm.

CAPA DA MATRÍCULA



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE COSMÓPOLIS - SÃO PAULO

Mara Regina Dalto Castelo - Oficiala

fls. 238

CNM: 142240.2.0007619-46

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
7.619	01

CNS nº 14.224-0

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE COSMÓPOLIS - ESTADO DE SÃO PAULO

Cosmópolis 27 de novembro de 2014
Oficial Mara Regina Dalto Castelo

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial, designada por **APARTAMENTO nº 13**, localizado no 1º (primeiro) pavimento do **BLOCO 01**, do **CONDOMÍNIO MANUEL FERREIRA DE SOUZA - BONSUCESSO 04**, com acesso à via pública pela Rua Santo Rizzo, n. 2.212, Residencial Manuel Ferreira de Souza, nesta cidade e Comarca de Cosmópolis-SP, com área de uso privativo de 41,840m²; área de uso comum de divisão proporcional de 88,575m²; área total de 130,415m²; fração ideal do terreno de 0,0104166, contendo em seu interior 2 (dois) quartos, banheiro social, cozinha com área de serviço e sala, confrontando o apartamento, considerando de quem da porta de entrada olha para fora, pela frente com hall social, escadas de acesso aos demais pavimentos e apartamentos final 01 do andar; pelo lado direito com apartamentos final 04 do andar; pelo lado esquerdo com área comum do condomínio, na direção do Bloco 02; e pelos fundos com área comum do condomínio na direção do muro de divisa.

CONTRIBUINTE - 01713140- Inscrição Municipal.

PROPRIETÁRIO: **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, representado por força do Parágrafo Oito do artigo 2º, e artigo 4º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001, pelo Agente Gestor do Programa Arrendamento Residencial - FAR- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/M.3.909, de 30/05/2012, deste Oficial, com origem remota na Matrícula 74.083, de 11/07/1995, do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas-SP.

A Oficiala, Mara Regina Dalto Castelo

AV.01 - Em 27 de novembro de 2.014. (Prenotação nº 14.691 de 18/11/2014).
RESTRIÇÕES: Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula compõe o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001, bem como seus frutos e rendimentos, e será mantido sob a propriedade fiduciária da CEF e não se comunica com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo do CEF; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigações da CEF; não compõem a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débitos de operação da CEF; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR.

A Oficiala, Mara Regina Dalto Castelo

R.02 - Em 22 de maio de 2015. (Prenotação nº 15.645, de 18/05/2015).
VENDA E COMPRA: Conforme Instrumento Particular de Venda e Compra, com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - RECURSOS FAR, com caráter de Escritura Pública, contrato nº 171003378355, firmado na cidade de Cosmópolis-SP, em 17 de novembro de 2014, o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR, com anuência

(CONTINUA NO VERSO)

Página: 0001/0003

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/64SD7-PG5DX-9FYEJ-NTJYF

Documento gerado oficialmente pelo www.ridigital.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ADOLFO ANDRETTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2026 às 11:59 , sob o número WCMP26700136857 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001346-14.2017.8.26.0150 e código EEj7gmRm.

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 paradigmas 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 pré 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 a comercialização imobiliária cumulado com o artigo 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 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”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ADOLFO ANDRETTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2026 às 11:18 , sob o número WCMP26700136857
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001346-14.2017.8.26.0150 e código EEj7gmRm.

AMOSTRA - 1

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Alberto Anklan, 340 - Recanto Novo Cosmópolis, Cosmópolis - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R$ 100.000,00	Área útil: 52m²	Valor R$/m²: R$ 1.923,07	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-recanto-novo-cosmopolis-bairros-cosmopolis-com-garagem-52m2-venda-RS100000-id-2814022343/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Monte Castelo,2650, Cosmópolis, São Paulo	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R$ 100.000,00	Área útil: 52m²	Valor R$/m²: R$ 1.923,07	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-moderno-no-monte-castelo-i!-3028462628.html?n_src=Listado&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=2			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Paulo Azevedo Filho,580, Recanto Novo Cosmópolis, Cosmópolis	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R$ 80.000,00	Área útil: 42m²	Valor R$/m²: R$ 1.904,76	
Link: https://www.wimoveis.com.br/propriedades/excelente-oportunidade-3028192536.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=9			

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ADOLFO ANDRETTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2026 às 11:59 , sob o número WCMP26700136857
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001346-14.2017.8.26.0150 e código EEj7gmRm.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

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

Amostra 1: R$ 100.00,00 / 52m² = R$ 1.923,07m²

0Amostra 2: R$ 100.000,00 / 52m² = R$ 1.923,07m²

Amostra 3: R$ 80.000,00 / 42m² = R$ 1.904,76m ²

(R$ 1.923,07 + R$ 1.923,07 + R$ 1.904,76)/3 = R$ 1.916,97m²

VALOR MÉDIO DO M²

R$ 1.916,97m²

(um mil, novecentos e dezesseis reais e noventa e sete centavos)

CÁLCULO DA AVALIÇÃO

Cálculo:

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

*41,840m² * R$ 1.916,97m² = R$ 80.206,10*

VALOR DE AVALIAÇÃO

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneizaçao, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

R$ 80.206,10

(oitenta mil, duzentos e seis reais e dez centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ADOLFO ANDRETTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2026 às 11:59 , sob o número WCMP26700136857
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001346-14.2017.8.26.0150 e código EEj7gmRm.

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, incisos I a IV, do Código de Processo Civil, informamos que com base em pesquisa de imóveis de natureza e 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$ 80.206,10 (oitenta mil, duzentos e seis reais e dez 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, 03 de junho de 2026.

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

Nome: Renata Campos Xavier **CRECISP:** 315914

RESPONSÁVEL TÉCNICO **ASS. RESP. TÉCNICO**

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes **CRECISP:** 055771-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ADOLFO ANDRETTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2026 às 11:59 , sob o número WCMP26700136857
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001346-14.2017.8.26.0150 e código EEj7gmRm.