



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

Condomínio Edifício Fuad Farah
Avenida Sampaio Vidal, Nº 618, 620 e 624 - 7º andar
Centro, Marília/SP.
CEP: 17500-020

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

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1003668-60-2024.8.26.0344

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: apartamento

Matrícula: 54.528

Cartório: 2º Oficial de Registro de Imóveis de Marília

Área privativa: 165,9446m² - Área comum: 5,11m² - Área Total: 238,6617m²

Endereço: Avenida Sampaio Vidal N°: 618, 620 e 624

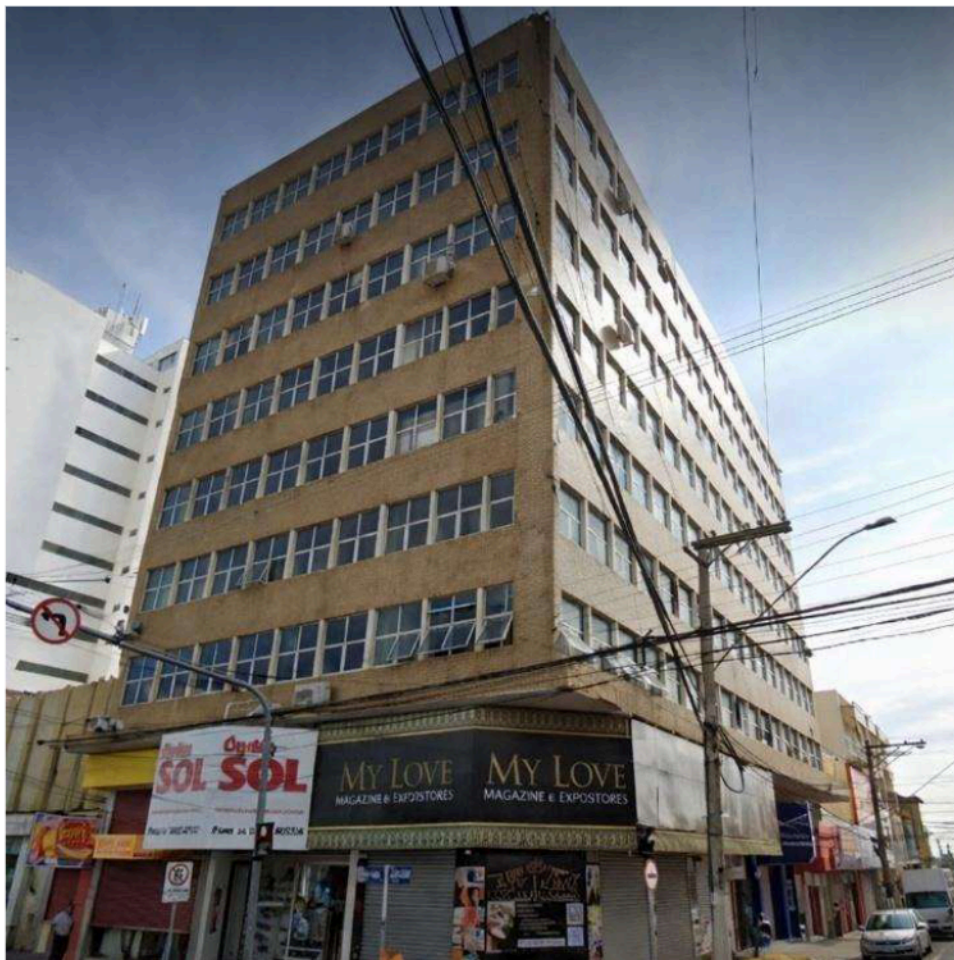
Complemento: 7º andar Bairro: Centro

CEP: 17500-020 Cidade: Marília UF: SP

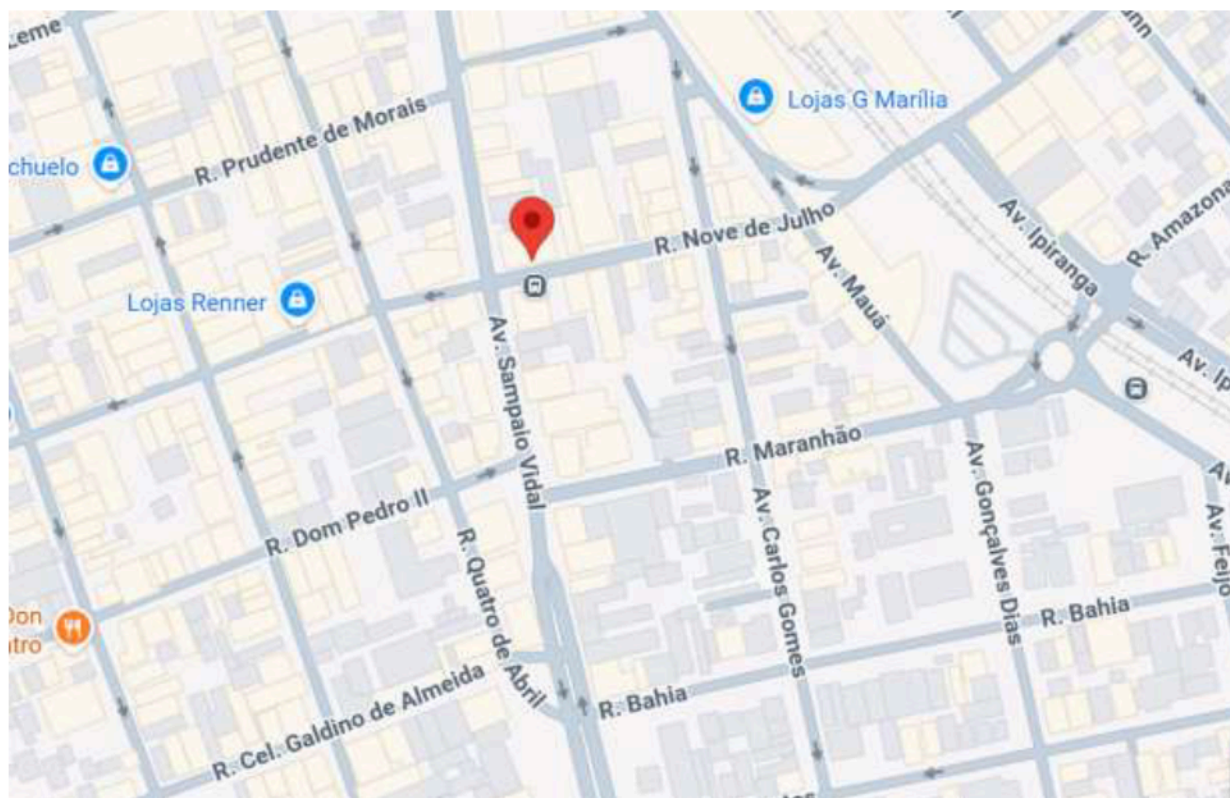
CARACTERÍSTICAS

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

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Valide aqui
este documento



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Marília - Estado de São Paulo
Rua Marechal Deodoro nº 289, Centro, CEP 17501-110 - Fone: (0**14) 3301-3333
Luiz Rodrigo Lemmi
Oficial

fls. 104

CERTIDÃO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ori.org.br/docs/U4V8N4XH57M4BYK3M4H6SDF>

Segundo Registro de Imóveis
MARÍLIA - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Cadastro Nacional da Servente - CNV/CN2 nº 12.383-6	Ficha: 01
LIVRO Nº 2	Ano: 2015
54528	
MATRÍCULA Nº	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento localizado no 7º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FUAD FARAH, localizado na Avenida Sampaio Vidal nºs 618, 620 e 624 e Rua 9 de Julho nºs 1148, 1150 e 1156, Marília-SP, confrontando na frente com o hall do andar e com a sala 71, com fração ideal de 5,11% das áreas comuns, área privativa de 165,9446 m² e área total de 238,6617 m², inscrita no cadastro municipal sob nº 968059.	
PROPRIETÁRIOS: BENEDITO GONÇALVES DA SILVA, brasileiro, RG 23606191-4-SP, CPF 130916338-37, casado pelo regime da comunhão parcial de bens após a Lei 6515/77 com MARGARETE APARECIDA DE OLIVEIRA DA SILVA, brasileira, RG 18540029-2-SP, CPF 092196758-62, residente e domiciliado na Rua 9 de Julho nº 156, apto. 70, Marília-SP.	
REGISTRO ANTERIOR: R.2/52173 de 23 de junho de 2014 e R.4/52173 desta data - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO.	
Marília, 29 de abril de 2015. O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).	
Av.1- Conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil de Marília-SP em 24 de setembro de 2000 (matrícula 115535 01 55 2005 2 00104 147 0031047 23), protocolada sob nº 231704 em 14 de outubro de 2020, o DIVÓRCIO dos proprietários, BENEDITO GONÇALVES DA SILVA e MARGARETE APARECIDA DE OLIVEIRA DA SILVA , foi averçado por escritura pública de divórcio direto lavrada pelo Tabelião do Distrito de Padre Nóbrega de Marília-SP (livro 23, páginas 227/238) em 14 de setembro de 2020, continuando a divórcio a usar o nome de casada. Marília, 4 de novembro de 2020. O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).	
R.2- Conforme escritura pública de divórcio direto lavrada pelo Tabelião do Distrito de Padre Nóbrega de Marília-SP em 14 de setembro de 2020 (livro 23, páginas 227/238), protocolada sob nº 231704 em 14 de outubro de 2020, o imóvel desta matrícula, estimado em R\$ 225.984,30, foi ATRIBUÍDO a MARGARETE APARECIDA DE OLIVEIRA DA SILVA , já qualificada. Marília, 4 de novembro de 2020. O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).	
Av.3- Conforme certidão 414637/2020, expedida pela Prefeitura de Marília-SP em 9 de outubro de 2020, protocolada sob nº 231704 em 14 de outubro de 2020, o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na municipalidade sob nº 968059 , Marília, 4 de novembro de 2020. O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).	
Continua no verso.	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KAREN LETICIA PASTORELLI MARTINI, protocolado em 24/02/2026 às 17:53, sob o número WMIA26700241170. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003668-60.2024.8.26.0344 e código Kdpw366.

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmáticos 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 previamente 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 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”.

AMOSTRA - 1

Tipo: apartamento	Endereço: FUAD FARAH - CENTRO - MARÍLIA/SP	Quartos:	Vagas:
Valor: R\$ 450.000,00	Área útil: 165,9446m²	Valor R\$/m²: R\$ 2.711,74	
Link: https://www.gilmarimoveismarilia.com.br/ficha-imovel/venda/apartamento/marilia/fuad_farah/31706			

AMOSTRA - 2

Tipo: apartamento	Endereço: Residencial Fuad Farah, Centro, Marília/SP	Quartos:	Vagas:
Valor: R\$ 550.000,00	Área útil: 168m²	Valor R\$/m²: R\$ 3.273,80	
Link: https://rodrigovitorio.com.br/ficha-imovel/venda/apartamento/marilia/residencial_fuad_farah/2350			

AMOSTRA - 3

Tipo: apartamento	Endereço: Rua Nove de Julho - Centro, Marília/SP	Quartos:	Vagas:
Valor: R\$ 450.000,00	Área útil: 165m²	Valor R\$/m²: R\$ 2.727,27	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-marilia-com-garagem-165m2-venda-R\$450000-id-2824045438/?source=ranking%2Crp			

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.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

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

Amostra 1: R\$ 450.000,00 / 165,9446m² = R\$ 2.711,74m²

Amostra 2: R\$ 550.000,00 / 168m² = R\$ 3.273,80m²

Amostra 3: R\$ 450.000,00 / 165m² = R\$ 2.727,27m²

(R\$ 2.711,74 + R\$ 3.273,80 + R\$ 2.727,27)/3 = R\$ 2.904,30m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 2.904,30m²

(dois mil, novecentos e quatro reais e trinta centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*165,9446m² * R\$ 2.904,30m² = R\$ 481.939,85*

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\$ 481.939,85

(quatrocentos e oitenta e um mil, novecentos e trinta e nove reais e oitenta e cinco centavos)

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, incisos 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 do 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\$ 481.939,85 (quatrocentos e oitenta e um mil, novecentos e trinta e nove reais e oitenta e cinco 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, 23 de Fevereiro de 2026.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO

Gabriella Tieri

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Renata Campos Xavier CRECISP: 315914

ASS. RESP. TÉCNICO

Renata Campos Xavier

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes CRECISP: 055771-F

ASS. RESP. TÉCNICO

Maria Paes Fernandes