

LAUDO PERICIAL

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: R. Paulo de Faria, 521, lote 05, quadra S – Cond. Capitalville I - Jundiaí - SP

Finalidade: Determinação de valor de mercado do imóvel

Cumprimento de sentença nº: 0004367-59.2008.8.26.0108

Requerente: Associação de Proprietários do Loteamento Capitalville I

Requerida: Flávia Isadora da Silva

1.FINALIDADE

Este laudo pericial tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel situado à Rua Paulo de Faria, 521, lote, 05, quadra S, no Condomínio Capitalville I, Jundiaí/SP, registrado sob a matrícula nº 103.254 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP e devidamente cadastrado como contribuinte municipal nº 78.002.0015.

2.DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de imóveis, e com a Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007), a qual dispõe sobre a competência do Corretor de imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

A NBR-14653-1 desempenha o papel de guia, indicando procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, que foi tomada em consideração em conjunto com a NBR-14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

3. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste laudo pericial, está localizado à Rua Paulo de Faria, 521, lote, 05, quadra S, no Condomínio Capitalville I, Jundiaí/SP, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 103.254 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, da seguinte maneira:

“Lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob o nº 05 da quadra S do loteamento denominado “Fazenda São Jorge” Setor A, ou Capital Ville I, localizado nesta cidade e comarca de Jundiaí, com área de 1.000m², medindo 25,00m de frente para a Rua Paulo de Faria; 40,00m do lado esquerdo, confrontando-se com o lote nº 04; 40,00m do lado direito confrontando-se com o lote nº 06 e 25,00m nos fundos, confrontando-se com os lotes nº 19 e 20.”

4. VISTORIA

Compareci ao imóvel no dia 17/10/2025 às 13:00 hs, onde fui acompanhado pelo Sr. Raimundo, funcionário do condomínio, durante a vistoria ao imóvel.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Tipo do imóvel	Terreno
Posição	Meio de Quadra
Área de terreno	1.000m ²
Topografia	Aclive
Superfície	Seca

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO







7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à Rua Paulo de Faria, no Condomínio Capitalville I, que apresenta as características na seguinte tabela:

Infraestrutura

Rede elétrica	Sim
Telefonia	Sim
Outros serviços cabeados (TV a cabo, fibra ótica, internet)	Sim
Iluminação pública (na via do imóvel)	Sim
Rede água potável	Sim
Rede de água pluvial	Sim
Rede de esgoto	Sim
Pavimentação	Sim

Serviços e equipamentos comunitários (raio de 10 km)

Comércio	Sim
Coleta de lixo	Sim
Rede de saúde	Sim
Supermercados	Sim
Escolas	Sim

Melhorias públicas

Acessos viários	Facilidade de acesso às principais vias do bairro e da cidade
------------------------	---

8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO**9. VISTA AÉREA****10. METODOLOGIA UTILIZADA**

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste laudo pericial, utilizou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do imóvel em avaliação.

11. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada em comparação com 5 (cinco) imóveis, que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados o método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo:

11.1 R1 – Imóvel Referencial 1



1473 m ² de área de terreno
R\$ 339.900
Capitalville I, Jundiaí
Fonte: imovelweb.com.br (ref: 690791073-23) – Anunciado por Remax City

11.2 R2 – Imóvel Referencial 2



1800 m ² de área de terreno
R\$ 320.000
Capitalville I, Jundiaí
Fonte: imovelweb.com.br (ref: 872) – Anunciado por Lumina Imóveis

11.3 R3 – Imóvel Referencial 3



940 m ² de área de terreno
R\$ 460.000
Capitalville I, Jundiaí
Fonte: imovelweb.com.br (ref: TE0568) – Anunciado por Bonafide Vendas

11.4 R4 – Imóvel Referencial 4



1023 m² de área de terreno
R\$ 400.000
Capitalville I, Jundiaí
Fonte: imovelweb.com.br (ref: TE03140) – Anunciado por Marcia Pauli

11.5 R5 – Imóvel Referencial 5



1485 m² de área de terreno
R\$ 426.900
Capitalville I, Jundiaí
Fonte: imovelweb.com.br (ref: TE294780) – Anunciado por Provectum Imóveis

12. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados:

12.1 Quanto aos preços tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4, (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 10}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 10% (dez por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área do terreno (m²)”

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					10%	
	Endereço	Área do terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Capitalville I, Jundiáí	1473	Anúncio	R\$ 339.900	R\$ (33.990,00)	R\$ 207,68
R2	Capitalville I, Jundiáí	1800	Anúncio	R\$ 320.000	R\$ (32.000,00)	R\$ 160,00
R3	Capitalville I, Jundiáí	940	Anúncio	R\$ 460.000	R\$ (46.000,00)	R\$ 440,43
R4	Capitalville I, Jundiáí	1023	Anúncio	R\$ 400.000	R\$ (40.000,00)	R\$ 351,91
R5	Capitalville I, Jundiáí	1485	Anúncio	R\$ 426.900	R\$ (42.690,00)	R\$ 258,73
					Total	R\$ 1.418,74
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais)						R\$ 283,75

12.2. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste laudo pericial, conforme segue:

Valor Final do Imóvel em Avaliação R\$ 283.747,43

13. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, analisando as características e atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização 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 econômicos, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste laudo pericial para outubro/25 é de **R\$ 283.747,43**.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este laudo pericial e me coloco à disposição para quaisquer esclarecimentos que sejam necessários.

Cajamar, 22 de outubro de 2025

Victor Hugo Molina

VICTOR HUGO MOLINA

CRECI/SP 169.837-F

CNAI 27.160

14. ANEXOS

14.1 Currículo profissional

Nome: VICTOR HUGO MOLINA

Qualificação: Corretor de Imóveis, Avaliador Imobiliário e Perito Judicial

CRECI/SP: 169.837-F

CNAI: 27.160

AUXILIAR DA JUSTIÇA: 35438

Telefone: (11) 99124-7719

Email: victormolina@creci.org.br

CURSOS REALIZADOS:

Técnico em Transações Imobiliárias

Documentação Imobiliária

Avaliação de Imóveis

Perícia Judicial

Lucro Imobiliário

Inferência Estatística para Avaliações Imobiliárias

HABILIDADES PROFISSIONAIS:

Experiência como Corretor de Imóveis desde 2015

Experiência como Avaliador Imobiliário desde 2018

Membro do grupo de trabalho de avaliadores imobiliários do CRECI-SP

NOMEAÇÕES:

2ª Vara Cível Franco da Rocha

5ª Vara Cível Osasco

4ª Vara Cível Osasco

2ª Vara Cível Pindamonhangaba

1ª Vara São Manuel

3ª Vara Cível Valinhos

1ª Vara de Família e Sucessões – Nossa Senhora do Ó

3ª Vara de Família e Sucessões – Nossa Senhora do Ó

4ª Vara Cível Penápolis

3ª Vara Cível Itaquaquecetuba

1ª Vara Cível Bertioga

3ª Vara Cível Salto

1ª Vara Teodoro Sampaio

3ª Vara Cível Hortolândia

1ª Vara Barra Bonita

1ª Vara Cajamar

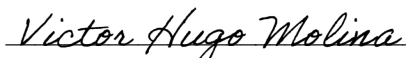
4ª Vara Cível Itapeverica da Serra

2ª Vara Cível Ribeirão Pires

3ª Vara Cível Sta. Bárbara D'Oeste

2ª Vara de Família e Sucessões Sorocaba

3ª Vara Cível Suzano



VICTOR HUGO MOLINA

CRECI/SP 169.837-F

CNAI 27.160

14.2 Matrícula do Imóvel



Valide aqui
este documento

fls. 599

CNM 112623.2.0103254-83

Página 1 de 3

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL



Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

MATRÍCULA
103.254

FICHA
01

LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, sob n. 05 da QUADRA "S", do loteamento denominado "FAZENDA SÃO JORGE" SETOR "A", ou CAPITAL VILLE I, localizado nesta cidade e comarca de Jundiaí, com área de 1.000,00m2, medindo 25,00m de frente para a RUA PAULO DE FARIA; 40,00m do lado esquerdo, confrontando-se com o lote n. 04; 40,00m do lado direito, confrontando-se com o lote n. 06 e 25,00m nos fundos, confrontando-se com os lotes ns. 19 e 20. **CADASTRO PM 78.002.0015**.

PROPRIETÁRIA - AGROPECUÁRIA IVO JORGE MAHFUZ LTDA., inscrita no CNPJ/MF n. 54.182.977/0001-04, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1.616, 6º andar, conj. 606/609.

REGISTRO ANTERIOR - loteamento registrado sob n. 03 da matrícula n. 47.555, desta serventia, feito aos 28 de janeiro de 1987. Conferido por Rodrigo Muniz Arcos Mello. Digitado e matriculado por (Leandro Michel Bressan, escrevente). Jundiaí, 1º de fevereiro de 2006. O Oficial, (José Renato Chizotti).

R 01 - COMPROMISSO VENDA E COMPRA - Nos termos do instrumento particular de compromisso de venda e compra, firmado em São Paulo-SP, aos 12 de dezembro de 2005, a proprietária **AGROPECUÁRIA IVO JORGE MAHFUZ LTDA**, já qualificada, prometeu vender o imóvel desta matrícula a **FLÁVIA ISADORA DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, assistente comercial, RG n. 24.539.504-0-SSP-SP, CPF/MF n. 266.505.678-09, residente e domiciliada em Osasco-SP, na rua Dorival Seabra, 694, bairro Jardim Baronesa, pelo preço de R\$ 63.679,24, pagáveis na forma do contrato, que é pactuado em caráter irrevogável e irretratável. Integra o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido contrato. Microfilme n. 218.077. Jundiaí, 1º de fevereiro de 2006. Conferido por Rodrigo Muniz Arcos Mello. Digitado e registrado por (Leandro Michel Bressan, escrevente).

AV 02 - TERMO DE QUITAÇÃO/COMPROMISSO - Protocolo n. 431.994, em 05/06/2020. Nos termos do requerimento firmado na cidade de São Paulo, SP, aos 04 de junho de 2020, intruído com o certificado de quitação, firmado na cidade de São Paulo, SP, aos 14 de janeiro de 2011, é a presente para constar que este imóvel foi objeto de compromisso de venda e compra conforme o **R01** e que o mesmo foi devidamente quitado, sendo esta averbação exclusiva para fins de exoneração da responsabilidade da loteadora sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização, nos termos do artigo 167, inciso II, item 32 da Lei Federal n. 6.015/73. Os prazos estão sendo computados em dobro, por motivo de força maior, decorrente da pandemia do COVID-19, salvo os registros de contratos de garantias reais sobre bens móveis e imóveis que sejam condição para a liberação de

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/37VYCQ-Z7VYV3-2CGB8D-S8Z4E>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS COSTA CHAVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2025 às 13:46, sob o número WCAJ25700435810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004367-59.2008.8.26.0108 e código pY3vPqA.



Valide aqui
este documento

CNM 112623.2.0103254-83

Página 2 de 3

fls. 600

103.254

01

VERSO

financiamentos concedidos por instituições de crédito, conforme art. 11 do Provimento CNJ nº 94/2020. Jundiaí, 09 de julho de 2020. Conferido por Aliny Cezarino Alves. Revisado e averbado por _____ (Leandro Michel Bressan, escrevente). # Selo digital nº: 112623331CD000191051HC202.

R 03 - VENDA E COMPRA / DEFINITIVA - Em 16 de junho de 2023. Nos termos do requerimento firmado em 01 de junho de 2023, na cidade de São Paulo - SP, instruída com certificado de quitação firmado aos 14 de janeiro de 2011, na cidade de São Paulo - SP, e guia de ITBI série 5590/2023 quitada em 01/06/2023, a proprietária **AGROPECUÁRIA IVO JORGE MAHFUZ LTDA.**, transmiu definitivamente o imóvel desta matrícula, em conformidade com o parágrafo 6º, do art. 26, da Lei n. 6.766/79, em cumprimento ao compromisso objeto do **R 01**, à **FLAVIA ISADORA DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, assistente comercial, RG nº 24.539.504-0-SSP/SP, CPF/ME nº 266.505.678-09, residente e domiciliada na Rua Dorival Seabra, nº 694, bairro Jardim Baronesa, Osasco - SP, pelo preço de R\$ 63.679,24 (V.T. de R\$ 77.827,42). Foi atualizado nesta data o cadastro de clientes desta Serventia Emitida DOI. Protocolo n. 489.492, em 02/06/2023 Conferido e registrado por, _____ (Diego Alberto Trovo, escrevente).# 112623321000000087603123Y.

AV 04 - PENHORA - Em 13 de maio de 2024. Nos termos da certidão de penhora, expedida aos 06 de maio de 2024, extraído dos autos da ação de execução fiscal, processo n. 15038198420188260309, em trâmite no Juízo da Serviço Anexo das Fazendas, movida pelo exequente: **MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, CNPJ/MF nº 45.780.103/0001-50, em face do executado: **FLAVIA ISADORA DA SILVA**, CPF/ME nº 266.505.678-09, procede-se a penhora sobre este imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 14.653,89, tendo sido nomeado depositário **FLAVIA ISADORA DA SILVA**. Protocolo n. 505.778 em 06/05/2024. PH000513683. Conferido e averbado por, _____ (João Otávio de Moraes Nalini, escrevente).# Selo Digital: 1126233E1000000098571124U.

AV 05 - CORREÇÃO/ASSINATURA - Em 14 de maio de 2024. Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73 é a presente averbação de ofício para constar que o ato **AV 04**, foi conferido por João Otávio de Moraes Nalini, averbado e registrado por Guilherme Augusto Venancio do Monte. Isenta de custas e de emolumentos. Protocolo n. 506.195 em 14/05/2024. Conferido e averbado por, _____ (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).# 1126233E10000000986240242.

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS COSTA CHAVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2025 às 13:46, sob o número WCAJ25700438810. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004367-59.2008.8.26.0108 e código p/3v/PqA.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.ontr.org.br/docs/37YQC-Z7YV3-2CB8D-S8Z4E



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/37YQC-Z7YV3-2CB8D-S8Z4E>

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifica, atendendo a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas efetuadas anteriormente a 18/09/2025, a presente fotocopia noticia integralmente todas ALIENAÇÕES E ÔNUS REAIS, inclusive CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAS REIPERSECUTÓRIAS, praticados no imóvel objeto da matrícula n. . 103254. . Jundiaí, sexta-feira, 19 de setembro de 2025.

Raissa Vitoria da Costa - Escrevente (Assinado Digitalmente)

Ao Oficial: R\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao Sec. Faz.: R\$ 8,60
Ao Reg. Civil: R\$ 2,33
Ao Trib. Jus.: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 1,33
Ao Min. Púb.: R\$ 2,12
Total: R\$ 74,17
Protocolo: 655331

Para conferir a procedência
deste documento efetue a leitura
do QR Code impresso ou acesse
o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:
1126233C30000001153850254



fls. 601

Página 3 de 3

Documento gerado oficialmente pelo

Original | Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS COSTA CHAVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2025 às 13:46, sob o número WCAJ25700438810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004367-59.2008.8.26.0108 e código p/3v/PqA.

14.3 Certidão de valor venal



**Prefeitura
de Jundiaí**

fls. 602

Certidão de Valor Venal

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob o nº de contribuinte **78.002.0015** o imóvel localizado à **R. PAULO DE FARIA, 521 LT. CAPITAL VILLE I QD. S LT. 5**, tendo para o exercício de 2025 o valor venal territorial de R\$ **84.738,10**, valor venal predial de R\$ **0,00**, com valor venal total de R\$ **84.738,10** (oitenta e quatro mil setecentos e trinta e oito reais e dez centavos).

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço www.jundiai.sp.gov.br

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.

Emitida às **09:01:21** do dia **19/09/2025** (hora e data de Brasília).

Válida para o presente exercício.

Código de Controle da Certidão: **BFC1.480A.D461.6DDE**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS COSTA CHAVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2025 às 13:46, sob o número WCAJ25700435810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004367-59.2008.8.26.0108 e código 6WKqDeCA.