



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

**Avenida São Francisco de Assis, 685
Jundiaí - Anápolis/Goiás.**

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: 0004812-19.1994.8.09.0051

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Ponto Comercial

Matrícula: 120

Cartório: C.R.I. (2ª Circunscrição) da Comarca de Anápolis/Goiás

Área Total: 497,25m² - Área Construída: 425,00 m²

Endereço: Avenida São Francisco de Assis

Nº: 685

Complemento:

Bairro: Jundiaí

CEP: 75110-815

Cidade: Anápolis UF: GO

CARACTERÍSTICAS



Quartos
N/A



Suítes
N/A



Banheiros
N/A



Vagas
N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Verifique aqui
seu documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA
Igor França Guedes
Oficial do Registro

CNN: 026013.3.0265124-08

ESTADO DE GOIÁS
CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

785.124	01	Livro 2 - Registro Geral Goiás 11 de novembro de 2014
IMÓVEL: Apartamento n. 203, Edifício G1, do Residencial Pedra da Lua, localizada Pedra da Lua e Rua da Lua, situada na área denominada Quadra 1-A, situada na Avenida Circular, no Setor Residencial Eldorado Esperança, nesta Capital, com área total geral de 121,07m², sendo 75,47m² de área total privativa (62,17m² do apartamento; 12,30m² do bloco) e 45,60m² de área total comum (20,77m² da área comum construída e 24,83m² de área comum descoberta), correspondendo-lhe a fração ideal de 55,43m² ou 0,1979029 sobre o terreno e suas dependências, com a seguinte divisão interna: Sala com sacada, 8,0 (dois) quartos, sendo um tipo suíte, banheiro social, banheiro suíte, circulação, cozinha e área de serviço, com direito ao Box de Garagem n. 205, localizado na Terraço. INSCRIÇÃO CADASTRAL: 360.075.0000.2799. PROPRIETÁRIO: LMO - PEDRA DO SOL E PEDRA DA LUZ S/A LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 10.966.275/0001-38, com sede na Avenida Circular com Avenida Espal, Quadra 11-A, Residencial Eldorado, nesta Capital. REGISTRO ANTERIOR: n. 2 e n. 3-184.354 desta serventia. Des. Fa. O Oficial. n. 1-255.124. Protocolo n. 255.834, de 23/10/2014. DACAO EM PAGAMENTO. Pela Declaração de Escritura Pública, lavrada no 4º Tabelionato de Notas desta Capital, Livro 4344-N, fls. 037/048, em 27/10/2011 e expedida em 12/10/2014, o imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$ 598,36 (quinhentos e noventa e oito reais e noventa e seis centavos), foi transferido pela propriedade antes qualificada para IMOBILIAR INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 25.125.362/0001-02, com sede na Avenida Santos Dumont, número 377, Setor Leste Vila Nova, nesta Capital, em pagamento de obrigações assumidas anteriormente. Pago a 100%, conforme ata da Assembleia n. 409.8217-7 de 08/10/2014. Contata em escritura e apresentação ao Tabelião das escrituras exigidas pela legislação, bem como a declaração do outorgante de que não existem ônus reais condominiais. Goiás, 11 de novembro de 2014. Des. Fa. O Oficial. n. 2-245.124. RETIIFICAÇÃO DE OFÍCIO. Procede a esta averbação para, com fulcro no artigo 213, I, da Lei n. 8.115/1973, alterada pela Lei 12.951 de 02/08/2004, consignar que por ocasião da abertura da presente matrícula foi omitido que o imóvel aqui objetivamente encontrava-se gravado com duas referentes a hipoteca em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, (000-196.666) desta serventia e ainda por esta averbação, fizesse a citação das transferências para a presente matrícula. Goiás 11 de novembro de 2014. Des. Fa. O Oficial. n. 3-245.124. Protocolo n. 456.615, de 04/11/2014. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Procede a esta averbação tendo em vista a autorização da credora hipotecária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datada de 31/10/2014, assinada por Mauri Batista Regis, com firma reconhecida, para cancelar a hipoteca objetivada no n. 3 acima. Goiás, 11 de novembro de 2014. Des. Fa. O Oficial.		

Protocolo n. 973.227, de 12/08/2020, emitido em 12/08/2020 às 08:59:45

Página 1 de 3

Av. T-4, esquina com a Rua C-211, N.º 2-3-93, Terço - Edifício Novo Horizonte Plac, Jardim América, Goiânia - GO

contato@iriga.com.br

iriga.com



Selo Digital

ONF

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.digital.org.br

digital

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 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: Ponto Comercial	Endereço: Avenida Visconde de Taunay - Jundiáí, Anápolis - GO	Quartos: 02	Vagas: 06
Valor: R\$ 1.900.000,00	Área total: 520m²	Valor R\$/m²: R\$ 3.653,84	
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-2-quartos-jundiai-anapolis-go-520m2-id-2854198500/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 2

Tipo: Ponto Comercial	Endereço: Rua Engenheiro Portela, 559 - Centro, Anápolis - GO	Quartos: 0	Vagas: 10
Valor: R\$ 1.600.000,00	Área total: 484m²	Valor R\$/m²: R\$ 3.305,78	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-anapolis-com-garagem-484m2-venda-RS1600000-id-2870159989/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 3

Tipo: Ponto Comercial	Endereço: Avenida Fernando Costa, 1 - Vila Jayara, Anápolis - GO	Quartos: 01	Vagas: 0
Valor: R\$ 1.300.000,00	Área total: 400m²	Valor R\$/m²: R\$ 3.250,00	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-1-quartos-vila-jayara-bairros-anapolis-400m2-venda-RS1300000-id-2737878691/?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\$ 1.900.000,00 / 520m² = R\$ 3.653,84m²

Amostra 2: R\$ 1.600.000,00 / 484m² = R\$ 3.305,78m²

Amostra 3: R\$ 1.300.000,00 / 400m² = R\$ 3.250,00m²

$(R\$ 3.653,84 + R\$ 3.305,78 + R\$ 3.250,00)/3 = R\$ 3.403,21m^2$

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 3.403,21m²

(três mil, quatrocentos e três reais e vinte e um centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

$497,25m^2 * R\$ 3.403,21m^2 = R\$ 1.692.246,37$

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\$ 1.692.246,37

(um milhão, seiscentos e noventa e dois mil, duzentos e quarenta e seis reais e trinta e sete 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 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\$ 1.692.246,37 (um milhão, seiscentos e noventa e dois mil, duzentos e quarenta e seis reais e trinta e sete 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, 19 de agosto 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