

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

Solar das Águas Park Resort

Avenida Caminho do Sol, nº 650, LUC 1 - Loja 01 conveniência, térreo I, bloco 01
Parque do Sol - Olímpia/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 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: 0007505-83.2022.8.26.0224

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Ponto comercial

Matrícula: 91.119

Cartório: C.R.I. de Olímpia/SP

Área privativa: 18,6200m² - Área comum: 8,8089m² - Área total: 27,4289m²

Endereço: Avenida Caminho do Sol

Nº: 650

Complemento: LUC 1 - Loja 01 conveniência, térreo I, bloco A

Bairro: Parque do Sol

CEP: 15405-435

Cidade: Olímpia UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos
N/A



Suítes
N/A



Banheiros
N/A



Vagas
N/A

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Validar aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.rnj.org.br/docs/BHEGSAVWUBRQZKQ-WQJEA0>

MATRÍCULA	CNPJ	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS OLÍMPIA - S.P. ENSINO 11903-M
91.119	119727.2.0091119-53	1	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 27/09/2.023.-**PROT.212.251** de 11/09/2.023.-

IMÓVEL: Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 1, destinada a LOJA 1 - CONVENIÊNCIA, localizada no Térreo I, do Bloco "A", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituída de conveniência (loja), com a área privativa de 18,6200 metros quadrados, área comum de 3,8089 metros quadrados, área total de 27,4289 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,0142%, correspondente a 6,3344 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial.- Cadastro municipal nº10081801.-

PROPRIETÁRIA: SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), com sede na Rua 01, s/nº, Lote nº11, Quadra nº26, Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

REG. ANT.: R.12 - Matrícula do terreno base nº89.128, do Registro Geral deste Oficial.- (Processo autuado sob o nº01/2.023-Especificação, onde consta instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio, datado de 23/01/2.023, assinado nesta cidade de Olímpia-SP e projeto de responsabilidade técnica dos Arquitetos, Abílio Lopes de Almeida Junior - CAU/GO nºA6017-8 e Maria Inês Alves Pereira de Almeida - CAU/GO nºA6018-6, aprovado mediante Alvarás Municipais).- **Convenção Condominial registrada sob o nº33.548, no Registro Auxiliar deste Oficial.**

Dou fê.- O Oficial Designado, _____ (Robson Passos Caires).-
S.D. nº1197273E1000000029237623F

AV.LPROT.215.243 de 06/02/2.024.- **DATA:** 15/02/2.024.- Pelo protocolo nº202402.0211.03141727-1A-230, de 05/02/2.024, da CNIB, ficaram **INDISPONÍVEIS** os bens da proprietária, conforme determinado no Processo nº00003963920238260577, do 3º Ofício Cível de São José dos Campos-SP.- Dou fê.- O Oficial, _____ (Flávio Gabriel Guilarducci Cerqueira).- **Custas à final.**- S.D. nº1197273910000000311804244.-

Página: 0001/0002

fls. 372

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS BORGES DA SILVA PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/04/2026 às 14:21, sob o número WGRU26701734626. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007505-83.2022.8.26.0224 e código pcc97UVUQ.

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: Ponto Comercial	Endereço: próximo ao Recinto de Exposição do Folclore, Olímpia-SP	Quartos:	Vagas:
Valor: R\$ 170.000,00	Área útil: 126,26m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 1.346,42	
Link: https://www.imobiliariamalufi.com.br/comprar/Olimpia/Comerciais/Predio-Comercial/Menina-Moca-I/44852			

AMOSTRA - 2

Tipo: Ponto Comercial	Endereço: Centro / Patrimônio de São João Batista, Olímpia-SP	Quartos:	Vagas:
Valor: R\$ 200.000,00	Área útil: 65m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 3.076,92	
Link: https://www.imobiliariamalufi.com.br/comprar/Olimpia/Comerciais/Sala/Centro--Patrimonio-de-Sao-Joao-Batista/4475			

AMOSTRA - 3

Tipo: Ponto Comercial	Endereço: Centro / Patrimônio de São João Batista, Olímpia-SP	Quartos:	Vagas:
Valor: R\$ 28.000,00	Área útil: 65m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 430,76	
Link: https://www.imobiliariamalufi.com.br/comprar/Olimpia/Comerciais/Ponto-Comercial/Centro--Patrimonio-de-Sao-Joao-Batista/26312			

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\$ 170.000,00 / 126,26m² = R\$ 1.346,42m²

Amostra 2: R\$ 200.000,00 / 65m² = R\$ 3.076,92m²

Amostra 3: R\$ 28.000,00 / 65m² = R\$ 430,76m²

(R\$ 1.346,42 + R\$ 3.076,92 + R\$ 430,76)/3 = R\$ 1.618,04m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 1.618,04m²

(um mil, seiscentos e dezoito reais e quatro centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

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

*18,62m² * R\$ 1.618,04m² = R\$ 30.127,90*

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\$ 30.127,90

(trinta mil, cento e vinte e sete reais e noventa 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\$ 30.127,90 (trinta mil, cento e vinte e sete reais e noventa 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, 29 de abril 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