

# Avaliação de Mercado Imobiliário

## Imóvel à Venda e Locação

Data da avaliação do imóvel: 22/02/2025

### Informações do Imóvel:

- **Endereço:** Rua Canhoba, 430 - Perus, São Paulo - SP
- **Área construída:** 230m<sup>2</sup>
- **Quartos:** 3 (incluindo 1 suíte)
- **Banheiros:** 2
- **Vagas de garagem:** 2

### Avaliação de Mercado:

- **Valor de venda:** R\$ 480.000,00
- **Valor de locação:** R\$ 2.000,00

### Análise do Mercado

Com base em propriedades de características semelhantes localizadas na região de Perus, o valor estimado do imóvel está alinhado às condições atuais do mercado imobiliário. Trata-se de um imóvel ideal para famílias, com boa relação custo-benefício.

### Pontos Fortes:

1. Localização estratégica no bairro de Perus.
2. Área espaçosa e bem distribuída.
3. Garagem para 2 veículos.
4. Potencial tanto para compra quanto para locação.

### Responsável pela Avaliação:

**Corretor:** Marinês de Oliveira Pinto Natel

**CRECI:** 123890-F



Kicasa Imóveis – Consultoria & Assessoria Imobiliária

## Avaliação de Imóvel

**Imobiliária:** Kicasa Imóveis

**Corretor Avaliador:** Gabriel Bueno Pereira - CRECI 213.455-F

**Endereço do Imóvel:** Rua Canhoba, 430 - Perus, São Paulo – SP

**Data:** 22/02/2025

### Objetivo da Avaliação:

A presente avaliação tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel localizado à Rua Canhoba, 430, Perus, para as modalidades de venda e locação.

### Características do Imóvel:

Localização: Rua Canhoba, 430 - Perus, São Paulo - SP

Área construída: 230m<sup>2</sup>

Número de quartos: 3 sendo 1 suíte

Número de banheiros: 2

Vagas de garagem: 2

### Avaliação para Venda:

Após análise do mercado local e características do imóvel, o valor de venda estimado é de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais). Este valor leva em consideração fatores como a localização, a demanda no mercado imobiliário da região, o estado de conservação do imóvel, além de comparações com imóveis similares disponíveis para venda na área de Perus.

### Avaliação para Locação:

Para fins de locação, o valor estimado é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais. Este valor foi definido com base nas condições atuais de mercado, considerando a faixa de preço dos imóveis para locação na região de Perus e a infraestrutura e características do imóvel.



Kicasa Imóveis – Consultoria & Assessoria Imobiliária

### **Considerações Finais:**

A Kicasa Imóveis, por meio do corretor avaliador Gabriel Bueno Pereira (CRECI 213.455-F), certifica que todos os critérios técnicos foram observados para a elaboração desta avaliação. A estimativa de valores pode variar conforme mudanças nas condições de mercado ou na estrutura do imóvel. Aconselha-se que o proprietário revise periodicamente os valores de mercado para adequação ao contexto atual.

## **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL PARA FINS - JURIDICO**

Por solicitação do proprietário Sr. JOSE ANTONIO RODRIGUES, brasileiro, separado, aposentado, portador da cédula de identidade nº 9.169.535-1, inscrito no CPF/MF nº 859.041.478-72, residente e domiciliado na Rua Canhoba, 430 – Perus – SP.

Apresentamos por fim, a avaliação do imóvel, quanto ao valor de comercialização na região, TANTO PARA VENDA E LOCAÇÃO

Declaramos a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel localizado na Rua Canhoba, 430 – Perus – SP, com as seguintes características:

### **1. Terreno com construção de 01 Casa Assobarda**

#### **Descrição do Imóvel**

- Total da Área do terreno 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados)
- Total da Área Construída 210 metros (duzentos e dez metros quadrados)
- 03 Dormitórios (sendo uma suite)
- 01 Sala – Ampla
- 01 Cozinha
- 02 Banheiro
- 01 Área de serviço
- Área de varanda
- Uma área com churrasqueira
- Garagem para 03 carros
- Área livre c/ Churrasqueira
- Área Livre do Piso térreo
- Área livre do Piso superior

#### **Obs:**

*As dependências do imóvel estão todos com acabamento de piso frio portas de madeira modelo antigo.*

*Documentação do imóvel com escritura e planta aprovada pela PMSP*

*Para fins de venda valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)*

*Para fins de locação valor de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais)*

*São Paulo, 11 de Fevereiro de 2025*

  
**DIEGO REIS DA SILVA**




*Corretor de Imóveis Associado Registrado Creci- SP 145.042-F*

Página de assinaturas



**Diego Silva**  
325.886.248-63  
Signatário

HISTÓRICO

- 11 mar 2025**  
11:39:10  **Diego Reis da Silva** criou este documento. ( Email: [corretordiego.reis@gmail.com](mailto:corretordiego.reis@gmail.com), CPF: 325.886.248-63 )
- 11 mar 2025**  
11:39:10  **Diego Reis da Silva** (Email: [corretordiego.reis@gmail.com](mailto:corretordiego.reis@gmail.com), CPF: 325.886.248-63) visualizou este documento por meio do IP 138.255.109.66 localizado em Francisco Morato - São Paulo - Brazil
- 11 mar 2025**  
11:39:13  **Diego Reis da Silva** (Email: [corretordiego.reis@gmail.com](mailto:corretordiego.reis@gmail.com), CPF: 325.886.248-63) assinou este documento por meio do IP 138.255.109.66 localizado em Francisco Morato - São Paulo - Brazil



**LUANA FERREIRA MARQUES**

Corretora de Imóveis Associado Registrado Creci- SP 145.051-F

**AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
IMÓVEL PARA FINS - JURIDICO**

Por solicitação do proprietário Sr. **JOSE ANTONIO RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, aposentado, portador da cédula de identidade nº 9.169.535-1, inscrito no CPF/MF nº 859.041.478-72, residente e domiciliado na Rua Canhoba, 430 – Perus – SP.

Apresentamos por fim, a avaliação do imóvel, quanto ao valor de comercialização na região, **TANTO PARA VENDA E LOCAÇÃO.**

Declaramos a emissão de **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** relativo ao imóvel localizado na Rua Canhoba, 430 - Perus – SP, com as seguintes características:

**1. Terreno com construção de um SOBRADO****Descrição do Imóvel**

- Total da Área do terreno 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados)
- Total da Área construída 210 metros (duzentos e dez metros quadrados)
  
- 03 Dormitórios (sendo uma suite)
- 01 Sala - 01 Cozinha - 02 Banheiro - 01 Area de serviço - 01 Area de varanda
- 01 área com churrasqueira
- Garagem para 03 carros
- Área livre c/ Churrasqueira
- Área livre do Piso terreo
- Área livre do Piso superior

**Obs:**

Acabamento do imóvel com piso frio, portas de madeira antiga e pintura mau conservado.

**Documentação do imóvel com escritura e planta aprovada pela PMSP**

**Para fins de venda valor de R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais)**

**Para fins de locação valor de R\$1.400,00 (hum mil e quatrocentos reais)**

São Paulo ,11 de Fevereiro de 2025

**LUANA FERREIRA MARQUES**

Corretora de Imóveis Associado Registrado Creci- SP 145.051-F

Página de assinaturas

**Luana Marques**  
314.063.388-26  
Signatário

HISTÓRICO

- 19 fev 2025**  
14:37:46 **DIEGO REIS DA SILVA** criou este documento. ( Email: pacheccoreis@gmail.com, CPF: 325.886.248-63 )
- 19 fev 2025**  
14:58:42 **Luana Ferreira Marques** (Email: luanaeboris@gmail.com, CPF: 314.063.388-26) visualizou este documento por meio do IP 177.24.56.195 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 19 fev 2025**  
14:59:05 **Luana Ferreira Marques** (Email: luanaeboris@gmail.com, CPF: 314.063.388-26) assinou este documento por meio do IP 177.24.56.195 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0003512-08.2025.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO**  
 Exequente: **Ceilda das Graças Carvalho dos Santos**  
 Executado: **Jose Antonio Rodrigues**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Raphael Garcia Pinto

Vistos.

1) Previamente, para melhor análise do pedido de justiça gratuita, em 15 dias, providencie o executado a juntada de cópia dos extratos de todas suas contas bancárias dos últimos noventa dias, suas duas últimas declarações de renda – ou comprovante de isenção -, holerites atualizados, bem como suas três últimas faturas de cartão de crédito, sob pena de indeferimento do benefício.

Contudo, insta salientar, que eventual deferimento do benefício nesta fase processual produzirá efeitos unicamente a partir de então, ou seja, 'ex nunc', sem retroagir eventualmente às verbas de sucumbência arbitradas anteriormente.

2) No que tange à avaliação dos dois imóveis e do veículo Monza, havendo concordância das partes, homologo suas avaliações na seguinte forma:

- Imóvel situado na Rua Canhoba, no valor de R\$ 440.000,00;
- Imóvel situado na Rua Servidão Dois, no valor de R\$ 307.500,00;
- Veículo Monza, no valor de R\$ 5.568,00;

3) No que tange ao veículo fusca, em 15 dias informe a autora se concorda com a avaliação trazida pelo executado, na quantia de R\$ 4.900,00.

4) Quanto ao imóvel localizado na Rua Servidão Dois, no mesmo prazo supra, manifeste-se a autora informando se o imóvel encontra-se desocupado pelo réu e se encontra com acesso ao referido bem. Em caso positivo, diga desde quando o imóvel encontra-se à sua disposição.

5) Ademais, quanto aos alugueis, ao que consta, o valor referente à média dos alugueis, bem como referente



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

aos 50% das soma dos alugueis, encontram-se incorretos. A soma dos alugueis resultaria no valor de R\$ 3.380,00 (três mil trezentos e oitenta reais), do qual a requerente teria direito a 50%, totalizando R\$ 1.690,00 (mil seiscentos e noventa reais) e não R\$ 1.740,00 (mil setecentos e quarenta como proposto). Ainda, há erro em ambas as médias de alugueis de acordo com as avaliações, o valor relacionado ao imóvel da Rua Canhoba, totalizaria o valor de R\$ 1.675,00 (mil seiscentos e setenta e cinco reais), a média dos valores de R\$ 1000, 1200, 2000 e 2500 respectivamente e não R\$ 1.850,00 (mil oitocentos e cinquenta) como apresentado. E quanto ao imóvel localizado no bairro de Mato Dentro, a porcentagem de 0.5% do valor acordado (R\$ 307.500,00) totalizaria o valor de R\$ 1.537,00 (mil quinhentos e trinta e sete reais).

Assim, retifique-se a exequente o calculos apresentados.

6) Por fim, manifeste-se a exequente sobre a proposta de acordo trazida pelo executado no item "IV" da petição de fls. 25.

7) Com as manifestações das partes ou decurso do prazo, conclusos.

Intime-se.

**Sr(a). Advogado(a):** Ao realizar o peticionamento eletrônico, no campo - tipo da petição, utilize sempre que possível o código e nomenclatura específicos para o ato, disponíveis no sistema - ícone "abre consulta".

São Paulo, 07 de maio de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**