

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Metodologia aplicada: Método Comparativo de Dados de Mercado

**Imóvel:** Rua Cila nº 2550 – unidade 42 – Edifício Maria Lúcia

**Bairro:** Vila Imperial

**Município de São José do Rio Preto/SP – CEP 15.015-800**

**Registrado na Matrícula 47.583, ficha 001 do LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto – Estado de São Paulo.**

  
Corretora avaliadora: WILZA MARIA ALVES

CRECI: 192.556-F

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este parecer atende aos requisitos da Lei 6.530/76. Obedecendo aos critérios mercadológicos de Avaliação de Imóveis Urbanos

**Solicitante:** A quem possa interessar

**Proprietário do Imóvel:** Maria José Mattar

**Objetivo do Parecer:** Determinação real do valor de mercado do imóvel.

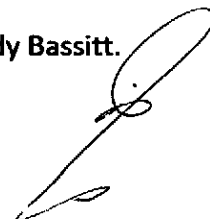
**Identificação e caracterização do Imóvel:** "UNIDADE AUTONOMA sob n. 42, localizada no 4º andar, do EDIFÍCIO MARIA LUCIA, com entrada principal pela rua Cila, n. 2550, situado na Vila Imperial, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto, possuindo uma área útil de 55,02 m<sup>2</sup>, área comum de 27,917 m<sup>2</sup> e área total construída de 82,937 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal no terreno de 10,550 m<sup>2</sup>, equivalente a 1,042% do solo e nas demais coisas comuns do edifício e mais uma vaga determinada na garagem sob nº 37, localizado no sub-solo que integra a fração ideal do todo."

O imóvel localiza-se no 4º pavimento, acesso por elevador, possui 1 dormitório, sala em dois ambientes (jantar e estar), banheiro, cozinha e área de serviço. Garagem privativa de nº 37, livre.

### **Análise do Mercado Imobiliário:**

O bairro Vila Imperial caracteriza-se por um bairro tradicional de São José do Rio Preto, de predominância residencial, com excelente estrutura comercial, servido de todos os tipos de comércio (bancos, farmácias, padarias e lojas). Acesso fácil à Rodovia Washington Luiz.

O imóvel tem grande liquidez, devido a localização privilegiada próxima à Avenida Bady Bassitt.



**IMÓVEL AVALIANDO****Bairro: Vila Imperial****Andar: 4****Área total: 82,937 m<sup>2</sup>****Posição: Lateral****Idade: 33 anos****PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis no Edifício Maria Lúcia, da mesma característica ao imóvel que apresentam o mesmo potencial comercial.

As amostras 01 e 05 são de imóveis em oferta À VENDA.

AMOSTRA	VALOR R\$	IMOBILIÁRIA
1	R\$ 170.000,00	Lucas Negócios Imobiliários
2	R\$ 160.000,00	DGX Negócios Imobiliários
3	R\$ 165.000,00	Maira Roberta Poggi Urbano
4	R\$ 160.000,00	Maxrio Imóveis
5	R\$ 165.000,00	Nogueira Empreendimentos Imobiliários

Valor médio m<sup>2</sup> R\$ 1.977,40

Valor do imóvel: 82,937 m<sup>2</sup> x R\$ 1.977,40 = R\$ 163.999,62

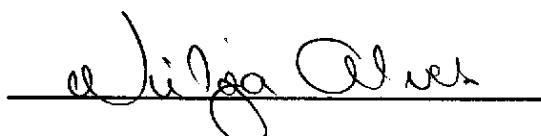
**CONCLUSÃO:****Valor médio estimado R\$ 164.000,00**

Limite Inferior: R\$ 160.000,00

Limite Superior: R\$ 165.000,00

São José do Rio Preto/SP, 18 de Outubro de 2021.

Validade do Parecer: 90 dias



Wilza Maria Alves

CRECI 192.556-F

**Anexos**

**Anúncios publicitários;**

**Certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis.**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL -

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto

MATRÍCULA

FICHA

47.583

001

Oficial

GUMERCINDO DE SETA

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 30 DE SETEMBRO DE 1988.

IMÓVEL:- UNIDADE AUTONOMA sob n.42, localizada no 4º andar, do EDIFÍCIO MARIA LUCIA, com entrada principal pela rua Chile, n. 2550, situado na Vila Imperial, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto, possuindo uma área útil de 55,02 m², área comum de 27,917 m² e área total construída de 82,937 m², cabendo-lhe uma fração ideal no terreno de 10,550 m², equivalente a 1,042% do solo e nas demais coisas comuns do edifício e mais uma vaga determinada na garagem sob n. 37, localizado no sub-solo que integra a fração ideal do todo.- PROPRIETÁRIOS:- JOSE ANTONIO FUMIS DA SILVA, do comércio, RG. 4.377.327-55P-SP e s/m. ROSA MARIA DE FREITAS SILVA, professora, RG. n. 5.327.754-SP, brasileira, casada no regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, domiciliados e residentes na rua Capitão José Verdi, n. 1819, nesta cidade, inscritos no CPF. 327.706.858/72.- REGISTRO ANTERIOR:- matrícula n. 27.524, deste Cartório.- O referido é verdade e dou fe.- A Oficial Maior

R.001/47.583.- Por Escritura Pública, lavrada nas notas do 3º Tabelionato local, em 13 de Julho de 1.988, no Livro 399, as fls. 180vº, JOSE ANTONIO FUMIS DA SILVA e s/m. ROSA MARIA DE FREITAS SILVA (já qualificados), TRANSMITEM a MARIA JOSE MATTAR, RG. 5.608.133-55P-SP e CIC. 928.716.828/87, brasileira, separada judicialmente, médica, residente nesta cidade, na rua Siqueira Campos, n. 3445, apto 64, a fração ideal correspondente a 10,550 m², equivalente a 1,042% do terreno, pelo valor de Cr\$17.135,76, sendo a unidade autônoma objeto desta matrícula, de construção da própria adquirente, que a construiu, nos termos do contrato particular, datado de 15 de maio de 1.985, não registrado e referido no título.- O referido é verdade e dou fe.- São José do Rio Preto, 30 de SETEMBRO de 1.988.- A Oficial Maior

AV.002/47.583.- Nos termos do Artigo 213 Inciso I, item "a", da Lei 6.015/73 de Registros Públicos, faz-se a presente para constar que, o nome correto da rua pela qual faz frente o Edifício Maria Lúcia, é RUA CILIA e não como constou, devido a equívoco na tomada de dados.- São José do Rio Preto, 11 de Maio de 2.017.- O OFICIAL,

AV.3/47583 - Protocolo n.º 578.005 de 31/03/2021 (selo digital: 111427331000000428969218):- Por certidão, expedida pelo 3.º Ofício Cível de São José do Rio Preto-SP, em 31/03/2021, nos autos de Execução Civil (Processo n.º 10169927620198260576), movida por VILMA APARECIDA MADRINI CORREA, CPF/MF.119.239.728-20; NADIR JANDOTTI, CPF/MF.286.359.578-49; ANTONIA MARIA DIAS, CPF/MF.589.519.898-87; REINALDO BORDIM JUNIOR, CPF/MF.098.321.598-73; JOAQUIM BERNARDO DA SILVA NETO, CPF/MF.190.092.248-72; DIRCEU GENARO NOGUEIRA, CPF/MF.092.126.988-91; WILSON MALDONADO LEO, CPF/MF.019.149.288-49; ELIZANGELA APARECIDA RAHAL BORDIM ESPINHA, CPF/MF.218.680.478-65; BETHANIA RAHAL BORDIM DA CUNHA, CPF/MF.159.323.908-40; e ANA MARIA DE OLIVEIRA MORAES LEAL, CPF/MF.129.793.208-03, contra MARIA JOSE MATTAR, (já qualificada), consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução (...CONTINUA NO VERSO....)

MATRÍCULA  
47.583

FICHA  
001  
VERSO

no valor de R\$ 31.778,99 (trinta e um mil, setecentos e setenta e oito reais e oito centavos). - São José do Rio Preto, 09 de abril de 2021. - O Oficial, *[Assinatura]*

Ao Oficial..... R\$	34,73
Ao Estado..... R\$	9,87
Ao IPESP..... R\$	6,76
Ao Reg. Civil: R\$	1,83
Ao Trib. Just: R\$	2,38
Ao Município: R\$	1,74
Ao Min. Púb..... R\$	1,67
Total..... R\$	58,98

CERTIFICADO de acordo com o artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015 de 31/12/1973 que revendo nos arquivos de cartório a seu cargo, deles verificou constar a matrícula n.º 47583 do livro 2 - Registro Geral - constante desta fotocópia, e que além dos registros contidos na referida matrícula, não consta nenhum outro registro de ônus ou transmissão, até o dia útil imediatamente anterior a emissão desta. O referido é verdade e dá fé.  
**São José do Rio Preto-SP, 08 de outubro de 2021.**

*[Assinatura]*  
Cumerindo de Seta - Oficial  
Maria Cecília de Seta Burchard - Substituta  
Eli Francisco Borelli - Substituto  
Clóvis Eduardo de Deus - Substituto  
Luis Carlos Nogueira - Escrevente Autorizado

**ADVERTÊNCIA:** Este documento contém dados pessoais que consistem "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o solicitante/requerente responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, nos termos da Lei 13.708/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020.



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1114273C30000000511855217

Pedido de certidão nº: 561225

Controle:



953428

Página: 0002/0002

fls. 130

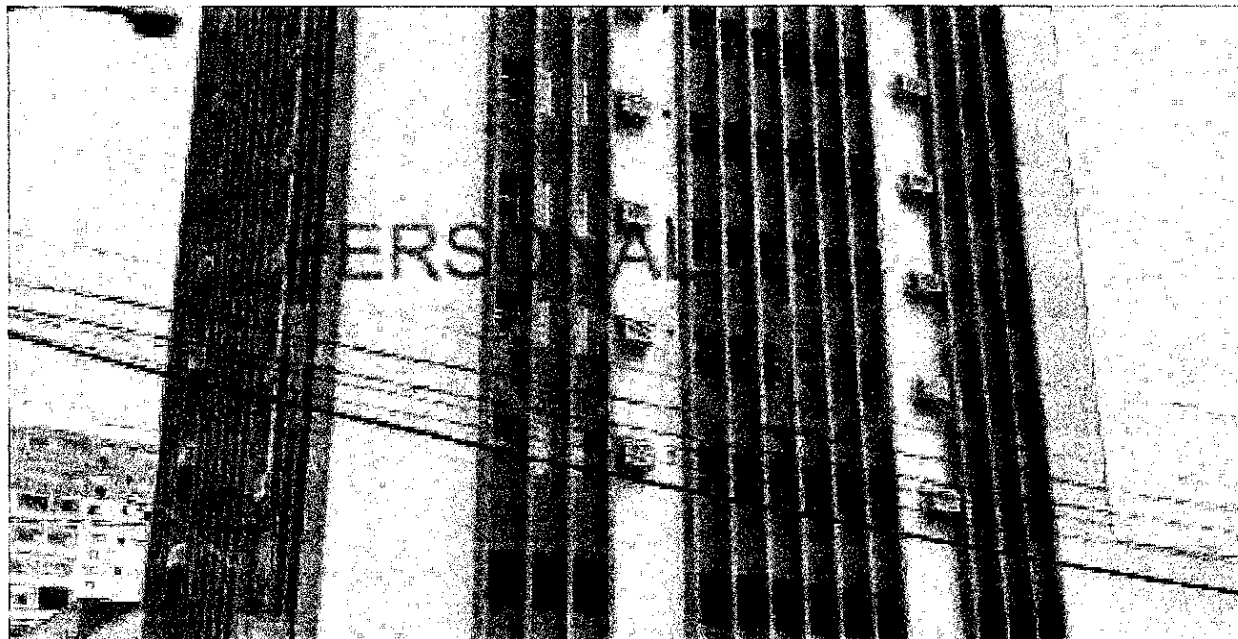
# AMOSTRA

# 01



MENU

ANUNCIAR



5 fotos

## Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 57 m<sup>2</sup> por R\$ 170.000

Condomínio Edifício Maria Lucia  
Rua Cila, 2550 - Vila Imperial, São José do Rio Preto - SP

VER NO MAPA

COD. 2634

57m<sup>2</sup>

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Apartamento Edifício Maria Lucia



O apartamento no bairro Vila Imperial possui 57 metros quadrados com 1 quarto e 1 banheiro

Possui salão de festas.Elevador para mais praticidade no dia-a-dia.

Ler mais

COMPRA

R\$  
**170.000**

Condomínio R\$ 270

IPTU SOLICITAR

ANUNCIANTE

Lucas

Negocios

Imobiliarios



Contato por

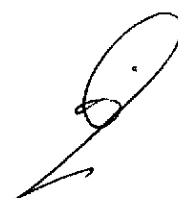
WhatsApp  
Quero visitar

WhatsApp

Contato

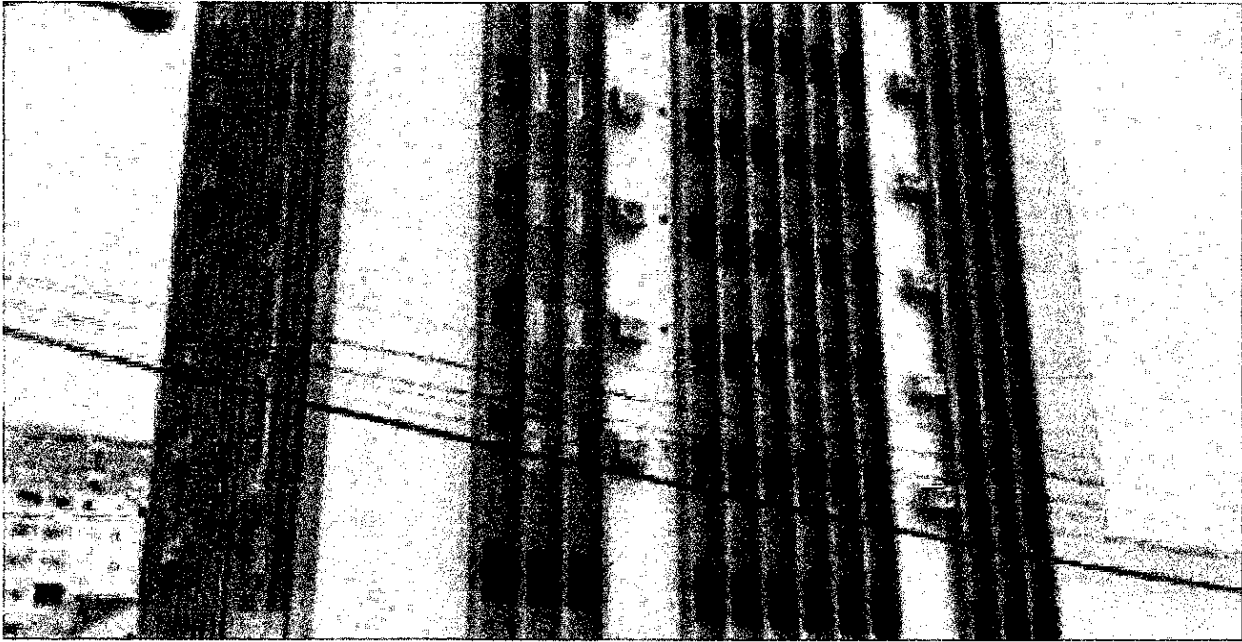
# AMOSTRA

## 02



MENU

ANUNCIAR



8 fotos

## Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 55 m<sup>2</sup> por R\$ 160.000

- Condomínio Edifício Maria Lucia

Rua Cila, 2550 - Vila Imperial, São José do Rio Preto - SP

: VER NO MAPA

COD. 2570

55m<sup>2</sup>

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

Apartamento 1 dorm para Venda - VILA IMPERIAL, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - 55m<sup>2</sup>, 1 vaga

**Dependências:** (1) dormitório; sendo (1) banheiro; box no bwc; armários nos quartos; sl. 2 ambientes; cozinha planejada; área de serviço; (1) sala;

**O que tem Perto:** Farmácia, Lanchonete, Lojas, Panificadora, Praça/Parque, Posto de Gasolina, Pizzaria, .

WhatsApp

Contato

COMPRA

**R\$**  
**160.000**

Condomínio **R\$**  
**280**

IPTU **R\$ 45**

ANUNCIANTE

DGX

Negócios

Imobiliários



Contato por

WhatsApp  
Quero visitar

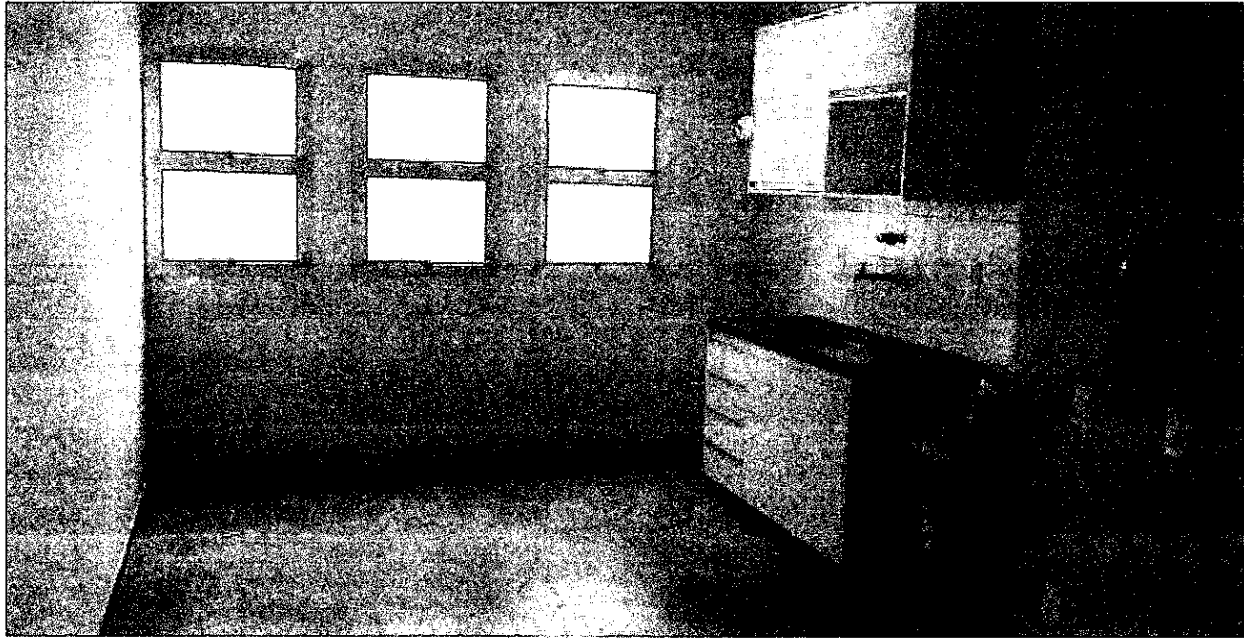
# AMOSTRA

## 03



MENU

ANUNCIAR



5 fotos

## Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 49 m<sup>2</sup> por R\$ 165.000

Rua Cila - Vila Imperial, São José do Rio Preto - SP

VER NO MAPA

COD. 1T7FH76

49m<sup>2</sup>

1 quarto

1 banheiro

Não informado

SOLICITAR

COMPRA

**R\$**  
**165.000**

Condomínio **R\$**  
**290**

IPTU **R\$ 280**

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Apartamento Edifício Maria Lúcia



O apartamento está localizado no bairro Vila Imperial com 49 metros quadrados com 1 quarto e 1 banheiro, Possui uma vaga de garagem subterrânea.

Localização privilegiada.

Encontra-se na privacidade de um condomínio fechado.

Elevador que garante o transporte das suas malas e compras.

Agende uma visita

Ler mais

ANUNCIANTE

Maira

Roberta

Poggi Urbano



Contato por

WhatsApp  
Quero visitar

WhatsApp

Contato

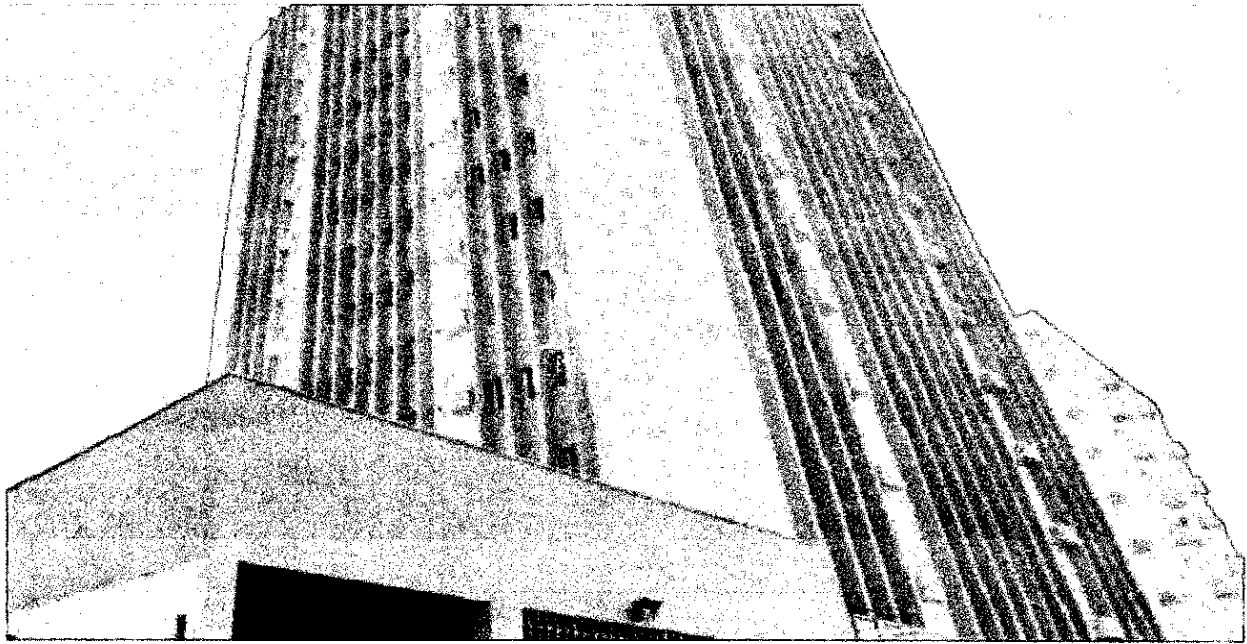
# AMOSTRA

# 04



MENU

ANUNCIAR



8 fotos

## Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 50 m<sup>2</sup> por R\$ 160.000

Vila Imperial, São José do Rio Preto - SP

VER NO MAPA

COD. AP00039

50m<sup>2</sup>

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

COMPRA

**R\$**  
**160.000**

Condomínio **R\$ 300**IPTU **R\$ 464**

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - Apartamento Padrão - VILA IMPERIAL



Ótimo apartamento à venda próximo a Avenida Bady Bassit!

São 50m<sup>2</sup>, 1 dormitório, sala, cozinha e lavanderia. O condomínio oferece portaria 24h e câmeras de segurança. Fale com nossos corretores e agende sua visita!

Fale conosco: -

Ler mais

ANUNCIANTE

Maxrio Imóveis



Quero visitar

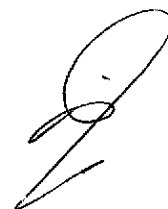
Quero mais

Informações

Contatar anunciante

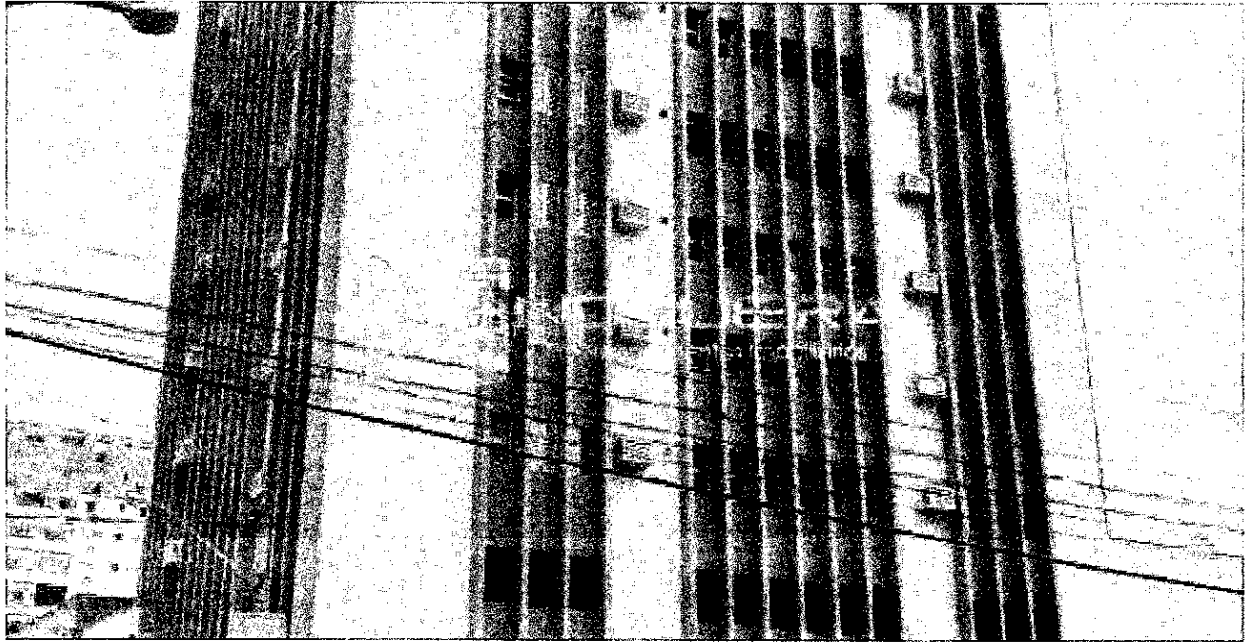
**AMOSTRA**

**05**



MENU

ANUNCIAR



5 fotos

**Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda,  
57 m<sup>2</sup> por R\$ 165.000**

Rua Cila - Vila Imperial, São José do Rio Preto - SP

[VER NO MAPA](#)

**COD. 98680**

57m<sup>2</sup>

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Apartamento à Venda - Edifício Maria Lúcia



APARTAMENTO

edifício Maria Lúcia

WhatsApp

Contato

COMPRA

**R\$ 165.000**

ALUGUEL

**R\$ 800/mês**

Condomínio **R\$ 270**

Preço c/  
condomínio **R\$ 1.070**

[IPTU SOLICITAR](#)

**ANUNCIANTE**

Nogueira

Empreendimentos

Imobiliários



### LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001/2021

Atendendo a solicitação de quem possa interessar, a IMOTETO IMOBILIARIA LTDA, vem apresentar em 15 de outubro de 2.021, o LAUDO DE AVALIAÇÃO acima mencionado.

Objeto do presente estudo é a avaliação justo valor de mercado atual para vendas do imóvel urbano abaixo descrito:

Declaramos para os devidos fins, que comparecemos ao imóvel localizado a Rua Cila, nº 2.550, situado no bairro Vila Imperial, nesta cidade, município e comarca de São José do Rio Preto -- SP, onde constatamos a edificação de um prédio residencial.

#### Localização e Melhoramentos Urbanos

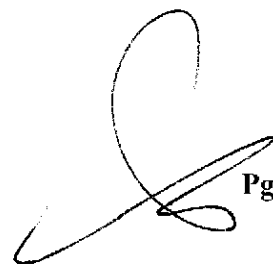
Ótimo bairro, denominado Vila Imperial, com todos os melhoramentos urbanos, como segue: rede de energia elétrica de força e luz, iluminação pública, serviços postais, telefone e internet, rede de água e esgoto (SEMAE), serviço de coleta de lixo e entulhos (PM), asfalto, fácil acesso ao centro e a diversos bairros e rodovias.

#### Descrição do imóvel

Edifício residencial denominado Maria Lucia, apartamento nº 42, com 55,02 m<sup>2</sup> de área útil e 27,91 m<sup>2</sup> de área comum sendo a área total de 82,93 m<sup>2</sup>, conforme matrícula nº 47.583 – 1º ORI de São José do Rio Preto-SP.

#### Métodos de Avaliação

Nossas avaliações são procedidas por uma equipe de corretores de imóveis devidamente credenciados, do qual ao visitarem o imóvel, constatarem em “in loco” o que nos dados anteriores foram descritos.



Pg. 01/02



## VENDA

**Solicitante:** A quem possa interessar

Por solicitação da parte interessada, foi realizada a Avaliação do Imóvel abaixo descrito, conforme dados fornecidos pelo solicitante e visita no local.

Na qualidade de Avaliador e Corretor de Imóveis, cumpre informar que, a referida avaliação procede com as informações e visita "in loco".

**Tipo do Imóvel:** Prédio Residencial

**Endereço:** Rua Cila, 2550 – Edifício Maria Lucia

**Localização:** Perímetro Urbano

**Bairro:** Vila Imperial

**Cidade:** São José do Rio Preto - São Paulo

**Data:** 14 de outubro de 2021.

### 1. Objeto

O objeto do presente estudo é a avaliação do justo valor de mercado para venda de um Imóvel Residencial, situado no endereço acima, município de São José Rio Preto – SP.

### 2. Descrição do Local

Descrevemos a seguir os principais aspectos do local onde se situa o imóvel.

**2.1 - Localização:** Está localizado no perímetro urbano, na Rua Cila, nº 2550, bairro Vila Imperial, Edifício Maria Lucia, nesta cidade.

**2.2 - Melhoramentos Urbanos:** No local onde se situa o referido imóvel existem todos os melhoramentos urbanos a saber: telefone, iluminação pública, rede de energia elétrica de força e luz, rede de água, rede de esgoto, e pavimentação asfáltica.

**2.3 - Vizinhança:** É de caráter residencial e comercial na circunvizinhança do imóvel em questão.

**2.4 - Acesso:** O local é de fácil acesso e servido de meio de transporte coletivo, urbano.

### **3. Descrição do Imóvel**

**Área Construída:** Medindo 55,02 m<sup>2</sup> de área privativa do apartamento, 27,91 m<sup>2</sup> de área comum, perfazendo a área total construída 82,93 m<sup>2</sup>, conforme matrícula nº 47.583 – 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto-SP.

Por visita feita “in loco” pelo corretor, trata-se de uma área, a saber:

Apartamento nº 42, localizado no 4º pavimento do Edifício Maria Lucia, constitui-se de 01 dormitório tipo apto, sala e cozinha integradas, área de serviço e 01 vaga de garagem.

#### **3.1 Observação:**

Não foi entregue documentos comprobatórios para esta avaliação, tipo: projetos, plantas e memoriais, somente a matrícula nº 47.583 - 1º ORI de São José do Rio Preto – SP.

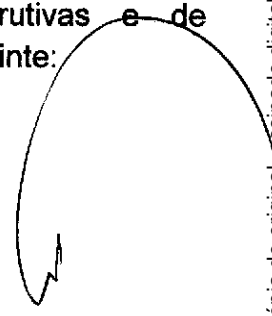
### **4. Avaliação**

Nossas avaliações são procedidas por uma equipe de avaliadores qualificada de corretores de imóveis devidamente credenciados.

Sendo o imóvel visitado para conhecimento do mesmo, excetuando-se caso em que é impossibilitado de conhecê-lo internamente.

Os valores unitários encontrados são fixados com base em pesquisa efetuada, em consulta ao nosso cadastro imobiliário próprio de valores correntes naquela região e o comparativo dos imóveis que foram negociados nos meses anteriores.

Portanto, determinamos o valor atual do mercado, considerando a localização, as melhorias urbanas existentes e disponíveis, as características próprias construtivas e de equipamentos do imóvel e outros fatores, orientam-nos a atribuir o valor seguinte:



## **5. PARECER FINAL**

Apresentamos nossa conclusão, baseada no estudo avaliatório deste termo.

O valor atribuído para a **VENDA** deste imóvel é em torno de **R\$ 175.000,00** (cento e setenta e cinco mil reais), conforme situação atual do mercado imobiliário.

Esta avaliação é válida por (90) noventa dias, a partir da data de sua emissão.

A presente avaliação foi elaborada pelo departamento de avaliações de **REDENTORA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, devidamente registrada no CRECI - J sob nº 20.851

São José do Rio Preto-SP, 14 de outubro de 2021.



**REDENTORA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA**  
p/p Sabino Sidney Pietro  
CRECI nº 33.662



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua Abdo Muanis, nº 991, 8º andar, sala 811 - Bairro Nova Redentora  
 CEP: 15090-140 - São José do Rio Preto - SP  
 Telefone: (17) 3227-3346 - E-mail: riopreto3cv@tjst.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1016992-76.2019.8.26.0576**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Nadir Jandotti e outros**  
 Executado: **Maria José Mattar**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciana Conti Puia**

**VISTOS.**

Observo que até o presente momento a executada ainda não foi intimada da penhora de fls. 100/101.

Por outro lado, levando em consideração a cotação média das avaliações apresentadas às fls. 126/145, atribui-se ao imóvel o valor de R\$173.000.

Assim, **expeça-se mandado para intimar a devedora da penhora e da avaliação do bem**, providenciando-se, ainda, a intimação de eventual(is) cônjuge da executada, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil.

Sem prejuízo, **defiro** seja oficiado: **1) ao Município de São José do Rio Preto/SP** para que informe nestes autos se existem débitos de IPTU- Imposto Predial Territorial Urbano e **2) à administradora de condomínio Nadruz Assessoria Imobiliária** para que informe nestes autos se existem débitos de despesas condominiais referentes ao imóvel matrícula nº 47.583, 1º Cartório de Registro de Imóveis, localizado na Rua Cila, nº 2550, apartamento nº42, bairro Vila Imperial, Edifício Residencial Maria Lúcia, **servindo cópia da presente como OFÍCIO, cuja resposta deverá ser encaminhada** para o endereço eletrônico desta serventia judicial [riopreto3cv@tjst.jus.br](mailto:riopreto3cv@tjst.jus.br).

Por fim, fica consignada a advertência aos entes aos quais endereçados os ofícios de que o descumprimento da ordem judicial representará ato atentatório à dignidade da Justiça com a imposição de multa, sem prejuízo das demais sanções legais.

Cabe à parte exequente a impressão desta decisão através do sistema SAJ e envio aos entes acima referidos, instruído com cópia da matrícula do referido imóvel, comprovando nos autos no prazo de 05 dias.

Intimem-se.

São José do Rio Preto, 20 de maio de 2022.

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