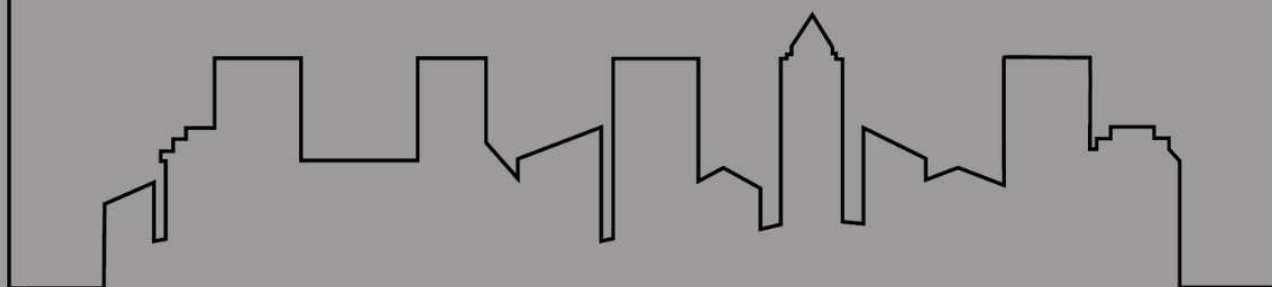


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório De Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico	4
4.4 – Fator de Homogeneização	4
4.5 – Valor do Imóvel	5
5 - Considerações finais	5

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 31/01/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 114.253 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0002106-97.2020.8.26.0271, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Itapevi.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Janeiro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Estrada Ribeirão, 550 - Apartamento nº 31 - Bloco 03 - Edifício Jacaranda - Condomínio Residencial Botanique - Chácara Roselândia, Cotia - SP - CEP: 06702-567.

Dados de Registro: Matrícula nº 114.253 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 45,70m² de área privativa.

Descrição do bem: Apartamento nº 31, situado no terceiro pavimento, do Bloco 03, Edifício Jacaranda do Condomínio Residencial Botanique, localizado na Estrada do Ribeirão, 550, contendo sala de estar com terraço, cozinha, área de serviço, dois dormitórios e banheiro, com área privativa de 45,70m², área de uso comum de 27,32m², tendo direito a uso de uma vaga de garagem.

4 – Precificação

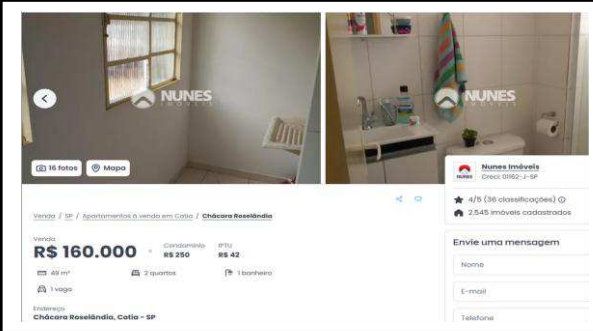
4.1 – Metodologia

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 esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro 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.

4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacara-roselandia-bairros-cotia-com-garagem-49m2-venda-RS160000-id-2558319535/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacara-roselandia-bairros-cotia-com-garagem-44m2-venda-RS160000-id-2715553030/>

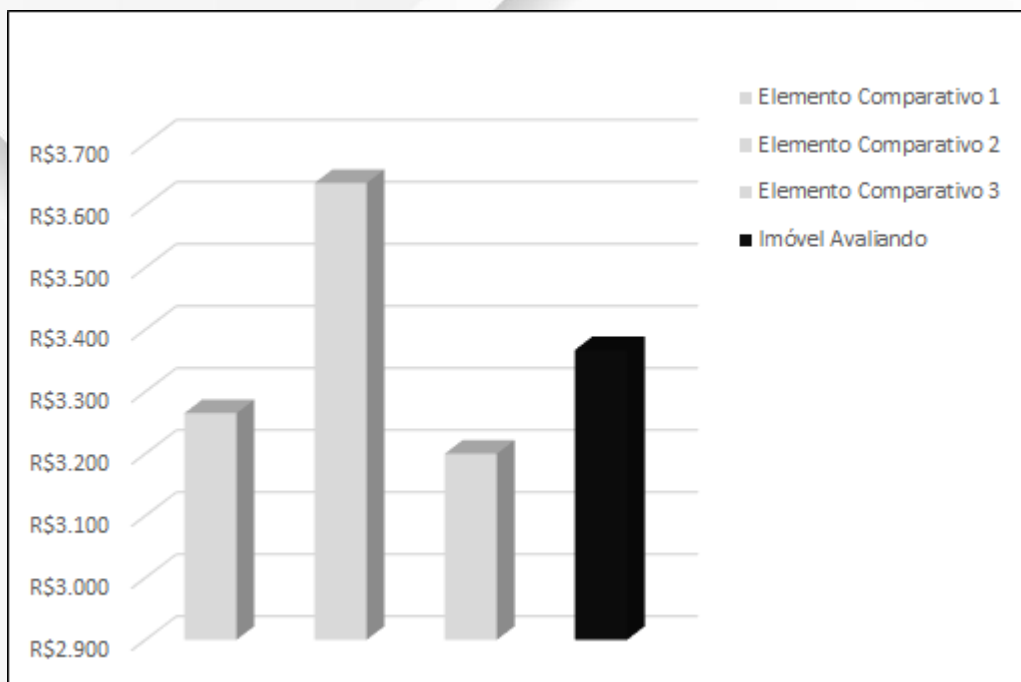
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacara-roselandia-bairros-cotia-com-garagem-50m2-venda-RS160000-id-2558844576/>

4.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.265,31** (três mil, duzentos e sessenta e cinco Reais e trinta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.636,36** (três mil, seiscentos e trinta e seis Reais e trinta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.200,00** (três mil, duzentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.367,22** (três mil, trezentos e sessenta e sete Reais e vinte e dois centavos).

4.4 – Fator de Homogeneização

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.

4.5 – Valor do Imóvel

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:

(45,70m² de área privativa x R\$ 3.367,22)
=
<u>R\$ 153.882,10</u>
(cento e cinquenta e três mil, oitocentos e oitenta e dois Reais e dez centavos)
Janeiro de 2025

5 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 3.367,22**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 153.882,10**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Estrada Ribeirão, 550 - Apartamento nº 31 - Bloco 03 - Edifício Jacaranda - Condomínio Residencial Botanique - Chácara Roselândia, Cotia - SP - CEP: 06702-567.

Solicitante: Antonio Lopes Campos Fernandes

Data Base: 31/01/2025

Processo: 0002106-97.2020.8.26.0271

Objeto de Estudo

Apartamento nº 31, no terceiro nível do Bloco 03, Edifício Jacaranda, parte do Condomínio Residencial Botanique, situado na Estrada do Ribeirão, nº 550. A residência é composta por sala com acesso a sacada, cozinha, espaço para serviços, dois dormitórios e um banheiro. A metragem privativa é de 45,70m², acrescida de 27,32m² referentes a áreas coletivas. Conta com vaga individual para veículo.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP sob nº 114.253.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 3.299,88.

45,70m² x R\$ 3.299,88/m²

Valor da Avaliação

R\$ 150.804,46


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 31/01/2025.

Solicitante do parecer técnico: Antonio Lopes Campos Fernandes.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 114.253 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP

Descrição: Unidade 31, situada no terceiro andar do Bloco 03, Edifício Jacaranda, pertencente ao Condomínio Residencial Botanique, localizado na Estrada do Ribeirão, nº 550. O apartamento possui sala integrada a uma varanda, cozinha, lavanderia, dois quartos e um banheiro. A área privativa corresponde a 45,70m², enquanto as dependências de uso comum somam 27,32m². A unidade dispõe de uma vaga para estacionamento.

ANÁLISE UTILIZADA

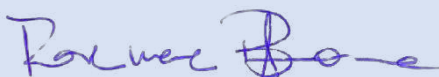
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 149.265,64** para **Janeiro/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0002106-97.2020.8.26.0271.

Solicitante: Antonio Lopes Campos Fernandes.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 158.498,57



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	31/01/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Estrada Ribeirão, 550 - Apartamento nº 31 - Bloco 03 - Edifício Jacaranda - Condomínio Residencial Botanique - Chácara Roselândia, Cotia - SP - CEP: 06702-567.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel nº 31, posicionado no terceiro piso do Bloco 03, Edifício Jacaranda, integrante do Condomínio Residencial Botanique, localizado na Estrada do Ribeirão, nº 550. A unidade dispõe de sala com varanda, cozinha, área para serviços, dois quartos e banheiro. A dimensão privativa totaliza 45,70m², acrescida de 27,32m² de espaços comuns. Inclui um espaço destinado a estacionamento.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 114.253 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 3.468,24.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.468,24 x 45,70m² = R\$ 158.498,57