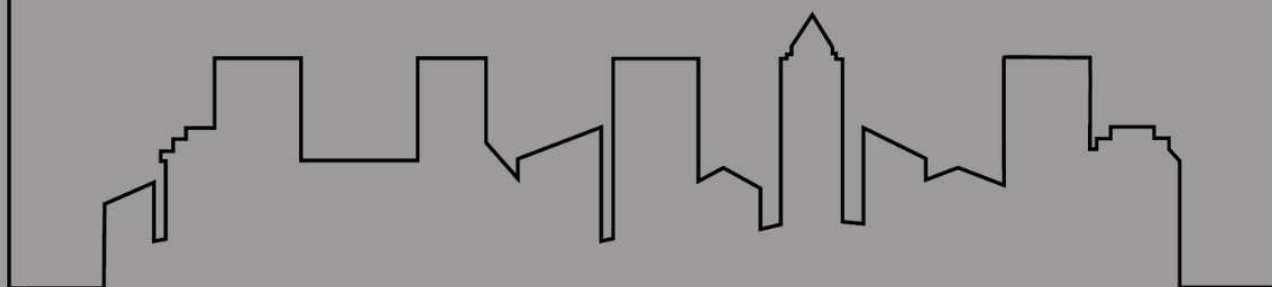


Preço Médio de Mercado.

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 2023)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia.....	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 31/01/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 46.013 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Capivari/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

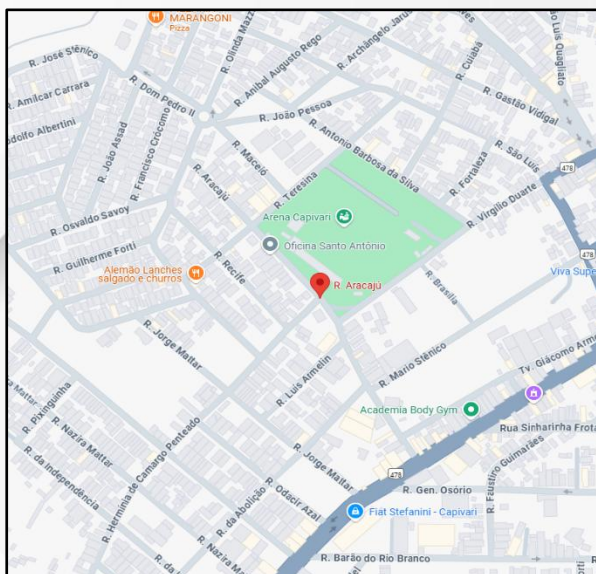
Localização: Rua Aracajú - Lote 10A - Quadra Q - Loteamento São Jose, Capivari - SP - CEP: 13360-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 46.013 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Capivari/SP – Inscrição Municipal: 2112800 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 126,50m² de área total.

Descrição do bem: Um terreno, localizado na Rua Aracajú, Lote 10A da quadra Q em Capivari, com área total de 126,50m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

	PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIVARI SECRETARIA DE FINANÇAS
<u>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</u>	
Certificamos para os devidos fins que, de acordo com os dados constantes nas bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados da Secretaria Municipal de Finanças, o imóvel abaixo descrito possui o(s) seguinte(s) valor(es) venal(is).	
Exercício:	2025
Inscrição:	2112800
Matricula:	46.013
Transcrição:	
Contribuinte:	KLEBER FERREIRA MARUXO
Setor: 003	Quadra: 0037 Lote: 0083 Sub-Lote: 000 Zona: 05 Unidades: 000
Local: RUA ARACAJU, N° 0, LOTE 00000010-A, QUADRA 000Q, JARDIM SAO JOSE, CEP 13362-032, CAPIVARI-SP	
Lado do Imóvel:	
Área do Terreno:	126,50m ²
Valor Venal do Terreno:	21.363,32
Área Construção:	0,00m ²
Valor Venal da Construção:	0,00
Valor Venal Total :	21.363,32
(VINTE E UM MIL E TREZENTOS E SESSENTA E TRES REAIS E TRINTA E DOIS CENTAVOS).	
Nada mais. O referido é verdade e dá fé, 31 de Janeiro de 2025.	

5 – Precificação

5.1 – 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.

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



<https://www.p2consultoriaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-capivari-261-m/TE0008-P2CO?from=sale>

Elemento comparativo nº 2



<https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-capivari-130-m/TE3116-GONC?from=sale>

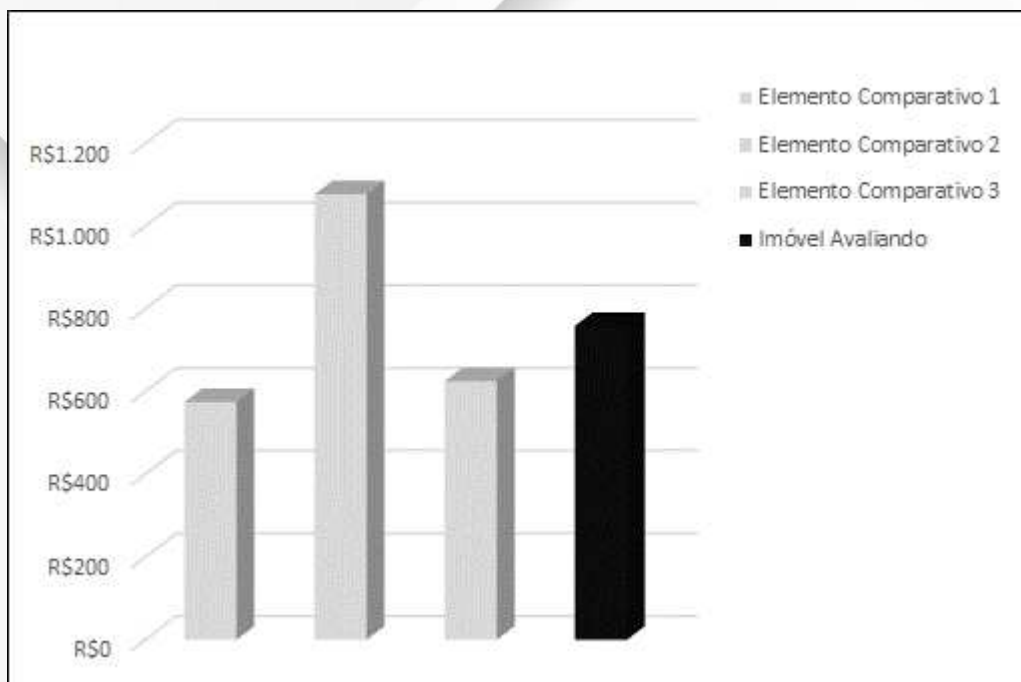
Elemento comparativo nº 3



<https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-capivari-144-m/TE0010-P2CO?from=sale>

5.3 – 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\$ 574,71** (quinhentos e setenta e quatro Reais e setenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.076,92** (um mil e setenta e seis Reais e noventa e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 625,00** (seiscentos e vinte e cinco Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 758,88** (setecentos e cinquenta e oito Reais e oitenta e oito centavos).

5.4 – 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.

5.5 – 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:

(126,50m² de área total x R\$ 758,88)
=
<u>R\$ 95.998,14</u>
(noventa e cinco mil, novecentos e noventa e oito Reais e quatorze centavos)
Janeiro de 2025

6 - 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\$ 758,88**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 95.998,14**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Aracajú - Lote 10A - Quadra Q - Loteamento São Jose, Capivari - SP - CEP: 13360-000.

Solicitante: Antonio Lopes Campos Fernandes

Data Base: 31/01/2025

Processo: 0002106-97.2020.8.26.0271

Objeto de Estudo

Imóvel constituído pelo Lote 10A da Quadra Q, localizado na Rua Aracajú, em Capivari, com área de 126,50m².

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Capivari/SP sob nº 46.013.

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 743,70.

126,50m² x R\$ 743,70/m²

Valor da Avaliação

R\$ 94.078,18


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo 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: 46.013 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Capivari/SP

Descrição: Terreno situado na Rua Aracajú, identificado como Lote 10A da Quadra Q, no município de Capivari, com metragem total de 126,50m².

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.

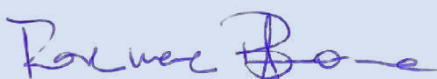
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal.

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\$ 93.118,20** 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\$ 98.878,08



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	31/01/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Aracajú - Lote 10A - Quadra Q - Loteamento São Jose, Capivari - SP - CEP: 13360-000.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Lote nº 10A, pertencente à Quadra Q, situado na Rua Aracajú, em Capivari, com extensão total de 126,50m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 46.013 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Capivari/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\$ 781,64.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 781,64 x 126,50m ² = R\$ 98.878,08