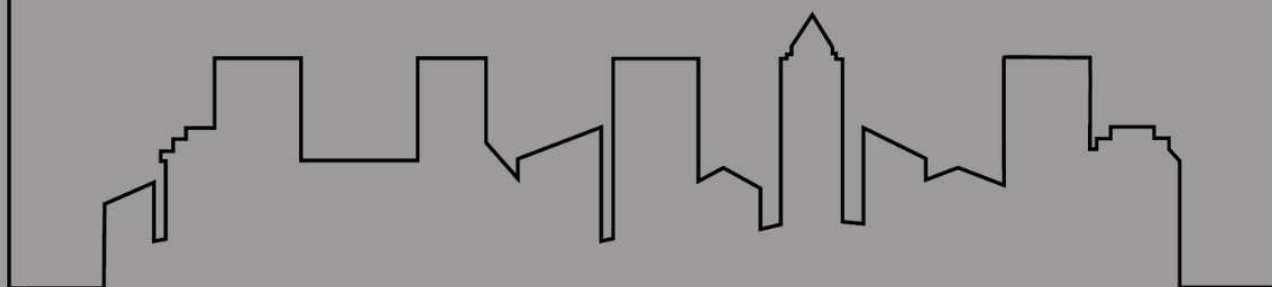


Preço Médio de Mercado.

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.....	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 44.979 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/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

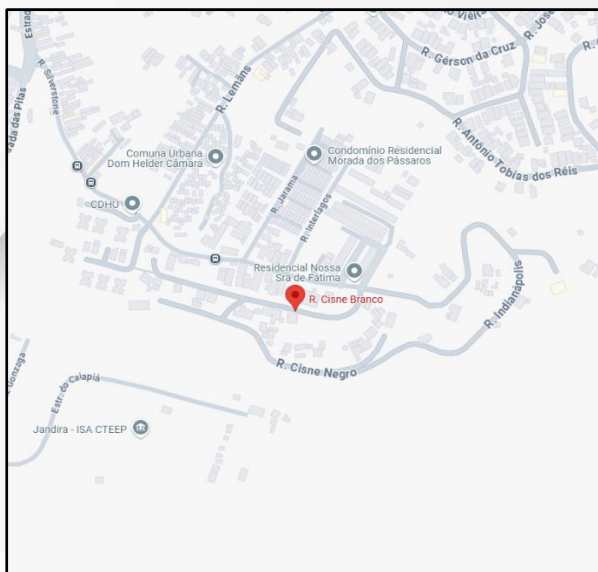
Localização: Rua Cisne Branco - Lote 03 - Quadra 02 - Lago dos Cisnes, Jandira - SP - CEP: 06634-080.

Dados de Registro: Matrícula nº 44.979 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP – Inscrição Municipal: 23142-43-42-0639-00-000 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 491,10m² de área total.

Descrição do bem: Um terreno de 491,40m² de área total, localizado na Rua Cisne Branco, lote 03 da quadra 02 em Jandira.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

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 DO MUNICÍPIO DE JANDIRA	
	RUA ELTON SILVA, N° 1000 - CEP 06600-025 - PARQUE JOSÉ MANOEL DA CONCEIÇÃO - FONE 4619-8200	
Secretaria Municipal da Receita		
CERTIDÃO DE VALOR VENAL		
N° 1777/2025		
Inscrição 23142-43-42-0639-00-000 IdFísico 16420 Situação: Ativo Proprietário CNPJ/CPF: 177.***.***-43 - "PROTEGIDO PELA LGPD N° 13.709/2018" Local do Imóvel 06634-080 - RUA CISNE BRANCO, 0 Bairro/Loteamento LAGO DOS CISNES Quadra: 0002 Lote: 0003 Endereço Entrega 18135-150 - AVENIDA SÃO LUIZ, 826 APTO 24 Bairro Entrega JARDIM VILLAÇA Cidade SÃO ROQUE Estado SP		
CERTIFICAMOS, a pedido do interessado e com base no Cadastro Imobiliário desta Prefeitura, que o Valor venal Atualizado informado nesta Certidão, referente ao imóvel abaixo mencionado é a expressão da verdade dentro do exercício da data de expedição do presente documento. Fica reservada à Fazenda Pública Municipal a verificação de eventuais diferenças que surgirem desde que devidamente comprovadas. E por se verdade, firmo a presente Certidão.		
Exercício de Lançamento	2025	Ano Construção
Área Terreno	491.10	Valor Venal Territorial
Área Edificada	0.00	Valor Venal Predial
Quadra Imóvel	0002	Valor Venal Territorial Excedente
Lote Imóvel	0003	Valor Venal Imóvel
		199.529,02
Esta Certidão é válida por 180 (Cento e oitenta) dias.		
jandira, 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



Terreno - 300m²
Venda R\$ 200.000
 Condomínio R\$ 360 - IPTU R\$ 184

Contate o anunciante

Email:
 Nome: Telefone:

📍 Rua Adelino Pinheiro, Parque Nova Jandira, Jandira

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r\\$-200.000-00-parque-2956820823.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r$-200.000-00-parque-2956820823.html)

Elemento comparativo nº 2



Terreno - 300m²
Venda R\$ 180.000
 Condomínio R\$ 350 - IPTU R\$ 120

Contate o anunciante

Email:
 Nome: Telefone:

📍 Rua Olívia Martins 8, Nova Paulista, Jandira

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r\\$-180.000-00-nova-2983090579.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r$-180.000-00-nova-2983090579.html)

Elemento comparativo nº 3



Terreno - 470m²
Venda R\$ 280.000
 Condomínio R\$ 440 - IPTU R\$ 2.800

Contate o anunciante

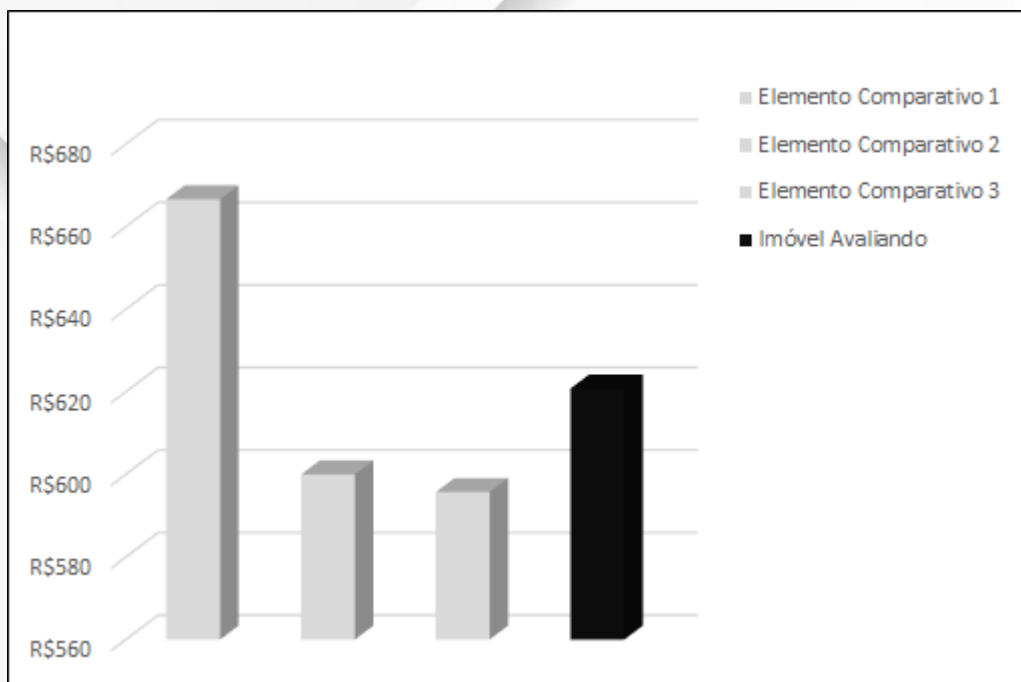
Email:
 Nome: Telefone:

📍 Rua Canto dos Cisnes, Lago dos Cisnes, Jandira

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-lago-dos-cisnes-de-470.00m-3005881715.html>

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\$ 666,67** (seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 600,00** (seiscentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 595,74** (quinhentos e noventa e cinco Reais e setenta e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 620,80** (seiscentos e vinte Reais e oitenta 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:

(491,10m² de área total x R\$ 620,80)
=
<u>R\$ 304.876,74</u>
(trezentos e quatro mil, oitocentos e setenta e seis Reais e setenta e quatro 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\$ 620,80**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 304.876,74**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Cisne Branco - Lote 03 - Quadra 02 - Lago dos Cisnes, Jandira - SP - CEP: 06634-080.

Solicitante: Antonio Lopes Campos Fernandes

Data Base: 31/01/2025

Processo: 0002106-97.2020.8.26.0271

Objeto de Estudo

Imóvel correspondente ao Lote 03 da Quadra 02, localizado na Rua Cisne Branco, em Jandira, com metragem total de 491,40m².

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP sob nº 44.979.

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 608,39.

491,10m² x R\$ 608,39/m²

Valor da Avaliação

R\$ 298.779,20


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: 44.979 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP

Descrição: Terreno com área de 491,40m², situado na Rua Cisne Branco, identificado como Lote 03 da Quadra 02, no município de Jandira.

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.

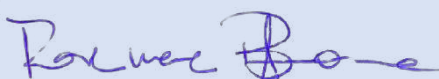
DOCUMENTOS UTILIZADOS

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\$ 295.730,44** 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\$ 314.023,04



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	31/01/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Cisne Branco - Lote 03 - Quadra 02 - Lago dos Cisnes, Jandira - SP - CEP: 06634-080.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Lote nº 03, pertencente à Quadra 02, situado na Rua Cisne Branco, em Jandira, com área total de 491,40m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 44.979 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/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\$ 639,43.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 639,43 x 491,10m ² = R\$ 314.023,04