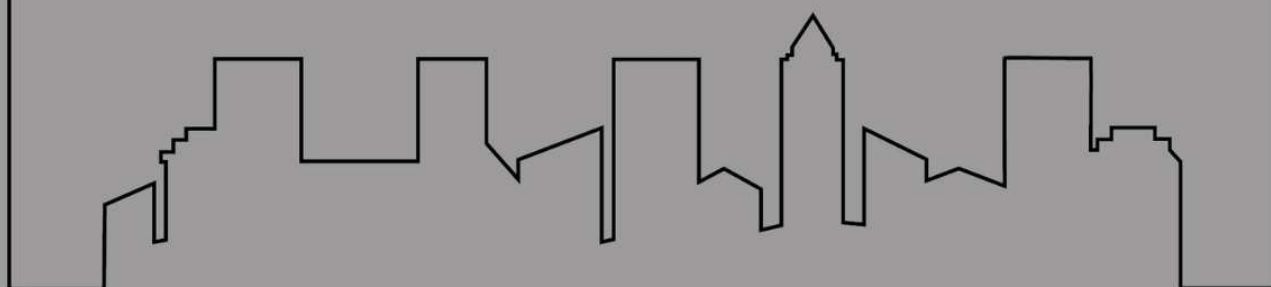


Preço Médio de Mercado.

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 – **Planta Genérica de Valores 3**

5 – **Precificação..... 4**

5.1 – Metodologia 4

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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IGOR GUILHEN CARDOSO, protocolado em 16/11/2024 às 12:19, sob o número WJMJ24426691745. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018869-83.2015.8.26.0002 e código SFuYfyxU.

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 06/11/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 7117 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de Teresópolis/RJ, penhorado nos autos do Processo nº 0018869-83.2015.8.26.0002, em trâmite perante a 44ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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 Novembro.

2 – Estudo do Imóvel

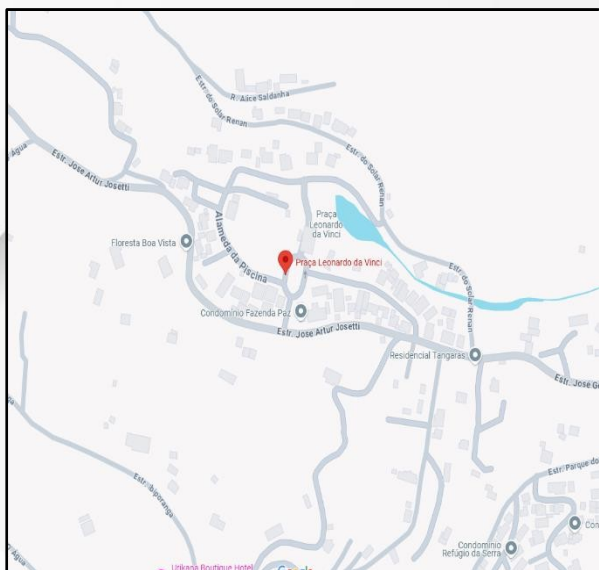
Localização: Praça Leonardo Da Vinci, 10 - Apartamento 09 - Condomínio Fazenda da Paz - Teresópolis/RJ.

Dados de Registro: Matrícula nº 7117 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Teresópolis/RJ – Inscrição Cadastral: 0-01-000099-000000-0001 – De acordo com sua Certidão de Ficha de Cadastro, o imóvel possui 25,71m² de área construída.

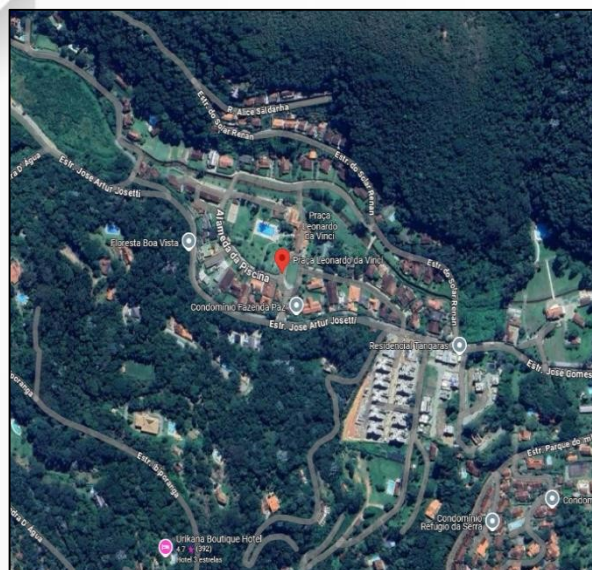
Descrição do bem: Unidade nº 9 do Edifício Fazenda da Paz, composta por um espaço integrado de quarto e sala, com banheiro e varanda. A área privativa é de 25,71 m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Visão do Condomínio)

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 Ficha de Cadastro, o imóvel possui as seguintes características:

	PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESOPOLIS	
	Estado do Rio de Janeiro	
	SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA	
	Departamento de Tributação e Fiscalização	
	Avenida Feliciano Sodré, n.º 675 - Várzea - CEP: 25.963-083 - Teresópolis - RJ	
	Fone/Fax: (21) 2742-3352 - CNPJ: 29.138.363/0001-47	
Certidão de Numeração N.º 1643 / 2024		
A Prefeitura Municipal de Teresópolis, através desta Secretaria de Fazenda, CERTIFICA para os devidos fins, que consta em nossos arquivos as seguintes informações sobre o imóvel abaixo descrito:		
Dados do Imóvel Predial		
Cadastro: 17018	Quadra: 99	Lote: 000
Inscrição Cadastral: 0-01-000099-000000-0001		
Endereço: Praça LEONARDO DA VINCI, N.º 10		Compl.: AP/09
Bairro: POSSE		CEP: 25.973-510
Cidade: Teresópolis		Estado: Rio de Janeiro
Loteamento:		Compl. Lote:
Condomínio: FAZENDA DA PAZ		
Área do Lote: 10.172,00m²		Área Total Construída: 25,71m²
Dados do Proprietário		
Contribuinte: 27979 - CLAUDIA BACH		CPF: 874.752.607-63
Endereço: EST JOSE GOMES DA COSTA JR., N.º 3556		
Bairro: GOLFE		CEP: 25.973-003
Cidade: Teresópolis		Estado: Rio de Janeiro

5 – Precificação

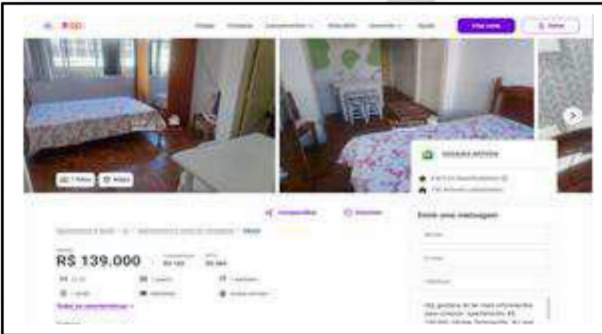
5.1 – Metodologia

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.

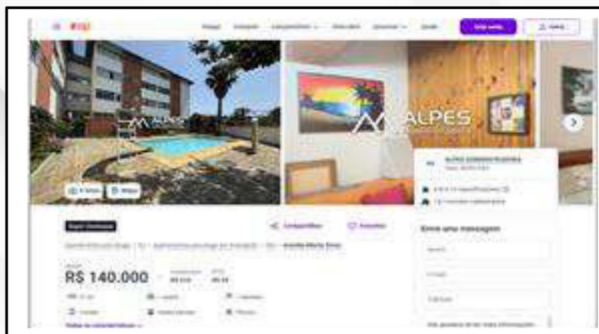
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



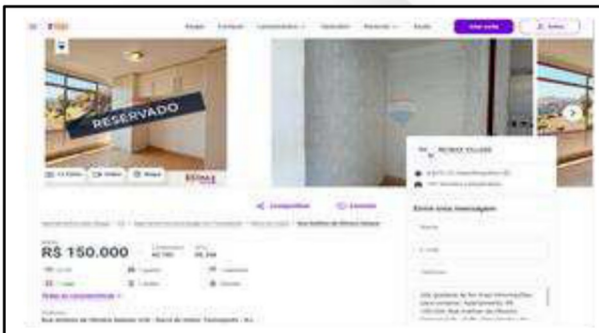
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-varzea-teresopolis-rj-21m2-id-2710129530/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-alto-teresopolis-rj-21m2-id-2748824644/>

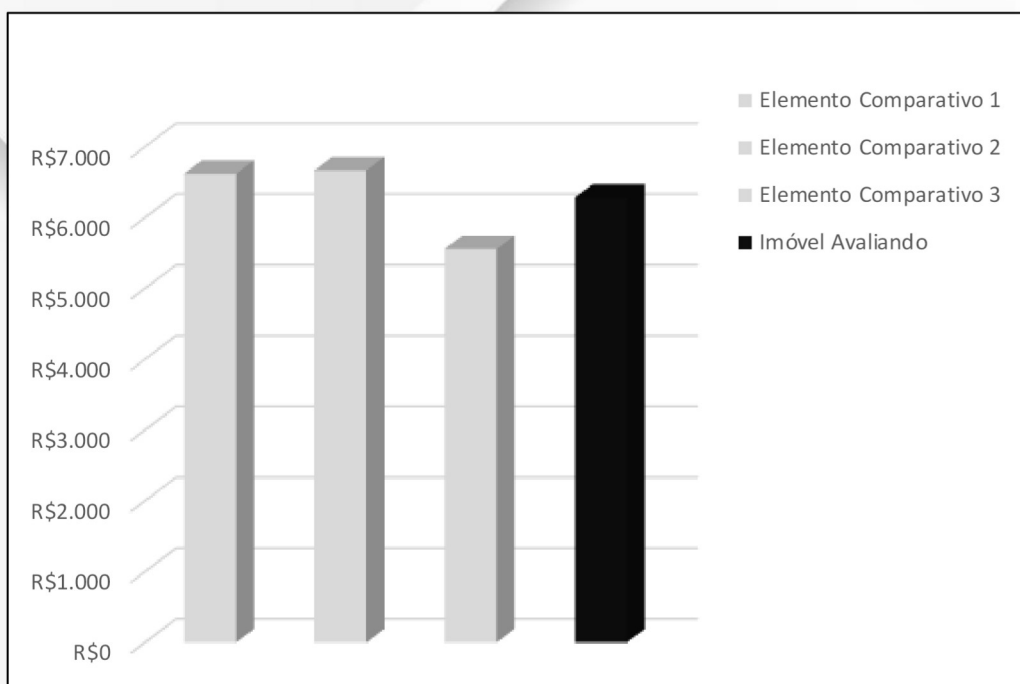
Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-barra-do-imbui-teresopolis-rj-27m2-id-2744692129/>

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\$ 6.619,05** (seis mil, seiscentos e dezenove Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 6.666,67** (seis mil, seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.555,56** (cinco mil, quinhentos e cinquenta e cinco Reais e cinquenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 6.280,42** (seis mil, duzentos e oitenta Reais e quarenta e dois 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:

(25,71m² de área construída x R\$ 6.280,42)
=
<u>R\$ 161.469,68</u>
(cento e sessenta e um mil, quatrocentos e sessenta e nove Reais e sessenta e oito centavos)
Novembro de 2024

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\$ 6.280,42**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 161.469,68**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Praça Leonardo Da Vinci, 10 - Apartamento 09 - Condomínio Fazenda da Paz - Teresópolis/RJ.

Solicitante: Banco Votorantim S.A.

CPF/CNPJ: 59.588.111/0001-03

Data Base: 06/11/2024

Processo: 0018869-83.2015.8.26.0002

Objeto de Estudo

Apartamento nº 9, situado no Edifício Fazenda da Paz, com 25,71 m² de área privativa, inclui cômodo conjugado de quarto e sala, banheiro e uma varanda.

O Imóvel está matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Teresópolis/RJ sob nº 7117.

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 6.154,81.

25,71m² x R\$ 6.154,81/m²

Valor da Avaliação

R\$ 158.240,29


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 06/11/2024.

Solicitante do parecer técnico: Banco Votorantim S.A.

Inscrito no CNPJ/CPF: 59.588.111/0001-03.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 7117 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Teresópolis/RJ

Descrição: Localizado no Edifício Fazenda da Paz, o apartamento nº 9 possui um ambiente único que reúne quarto e sala, além de banheiro e varanda, totalizando uma área privativa de 25,71 m².

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.

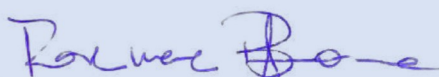
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Ficha de Cadastro.

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\$ 156.625,59** para **Novembro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0018869-83.2015.8.26.0002.

Solicitante: Banco Votorantim S.A.

CPF/CNPJ: 59.588.111/0001-03.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 166.313,77



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	06/11/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Praça Leonardo Da Vinci, 10 - Apartamento 09 - Condomínio Fazenda da Paz - Teresópolis/RJ.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	No Edifício Fazenda da Paz, o apartamento nº 9 dispõe de um espaço privativo de 25,71 m², com quarto e sala integrados, além de banheiro e varanda.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 7117 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Teresópolis/RJ.
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\$ 6.468,84.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 6.468,84 x 25,71m² = R\$ 166.313,77