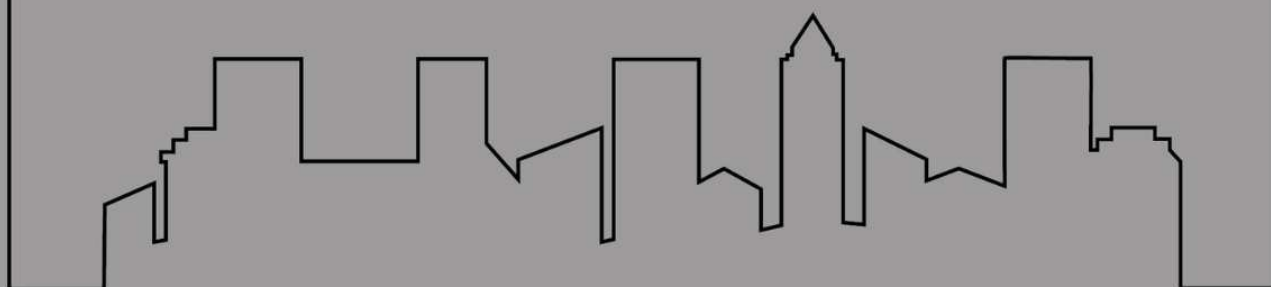


Preço Médio de Mercado.

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.....	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: 06/11/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 7909 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Teresópolis, 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

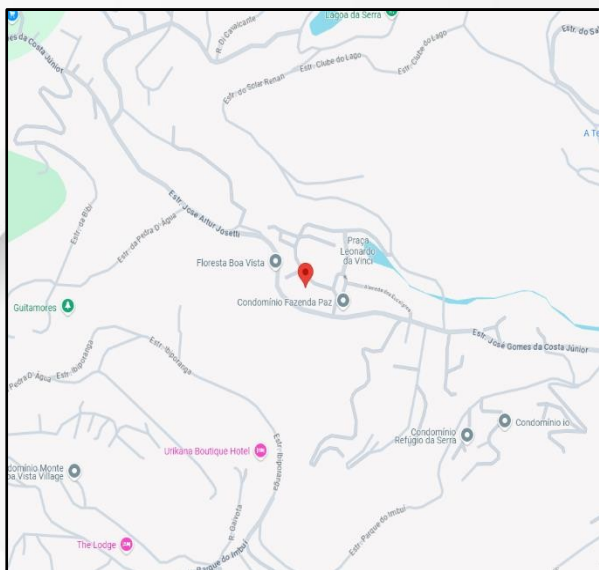
Localização: Alameda da Piscina, 61 - Fazenda da Paz - Teresópolis/RJ.

Dados de Registro: Matrícula nº 7909 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Teresópolis – Inscrição Municipal: 01-000099-000050-0001 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 219,22m² de área construída.

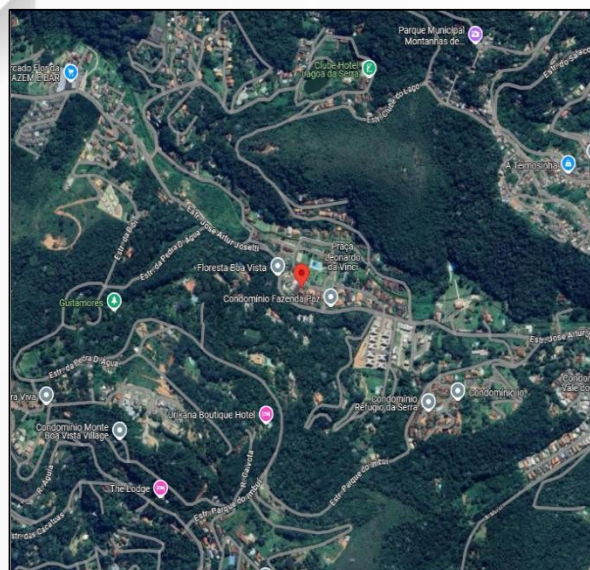
Descrição do bem: Propriedade residencial situada na Alameda da Piscina, número 61, no Condomínio Fazenda da Paz, em Teresópolis/RJ. O imóvel conta com quatro dormitórios, uma cozinha, dois banheiros, dependência de serviço, além de uma garagem. A área total é de 476,2 metros quadrados, dos quais 219,22 metros quadrados são edificadas.

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)



(Fachada 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 Cadastrais, 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 - Varzea - CEP: 25.963-083 - Teresópolis - RJ Fone/Fax: (21) 2742-3352 - CNPJ: 29.138.369/0001-47			
Certidão de Numeração N.º 1644 / 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: 17063	Quadra: 99	Lote: 50	Inscrição Cadastral: 0-01-000099-000050-0001
Endereço: Alameda DA PISCINA, N.º 61		Compl.:	
Bairro: POSSE			CEP: 25.973-680
Cidade: Teresópolis	Estado: Rio de Janeiro		
Loteamento:	Compl. Lote:		
Condomínio: FAZENDA DA PAZ			
Área do Lote: 410,00m²		Área Total Construída: 219,22m²	
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

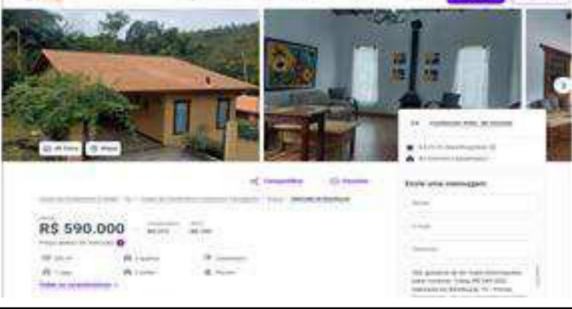
5.1 – Metodologia

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.

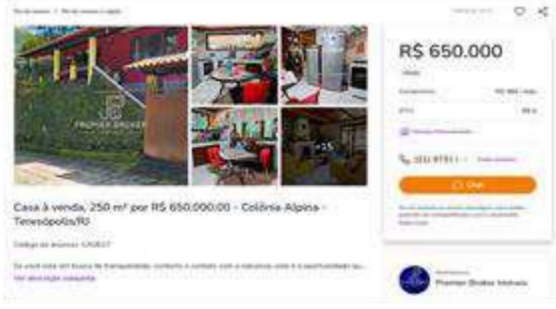
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-piscina-posse-teresopolis-rj-220m2-id-2716441131/>

Elemento comparativo nº 2



https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/imoveis/casa-a-venda-250-m-por-r-650-000-00-colonia-alpina-teresopolis-rj-1792821995?lic=listing_1001

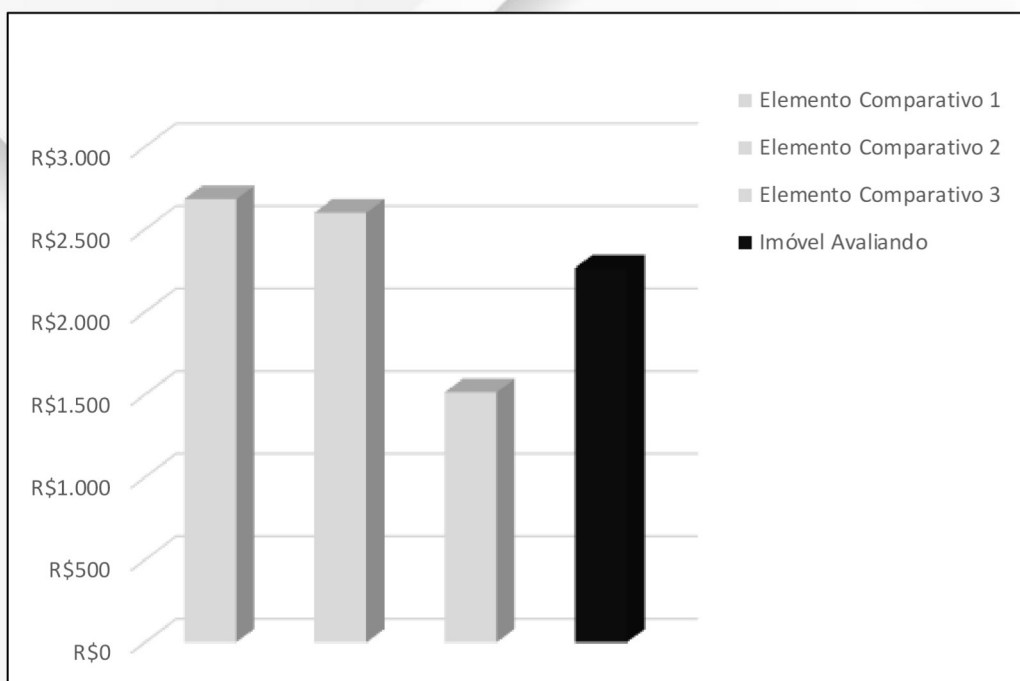
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-pimenteiras-bairros-teresopolis-com-garagem-317m2-venda-RS480000-id-2741214363/>

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\$ 2.681,82** (dois mil, seiscentos e oitenta e um Reais e oitenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.600,00** (dois mil, seiscentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.514,20** (um mil, quinhentos e quatorze Reais e vinte centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.265,34** (dois mil, duzentos e sessenta e cinco Reais e trinta e quatro 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:

(219,22m² de área construída x R\$ 2.265,34)
=
<u>R\$ 496.607,38</u>
(quatrocentos e noventa e seis mil, seiscentos e sete Reais e trinta 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\$ 2.265,34**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 496.607,38**.

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 Alameda da Piscina, 61 - Fazenda da Paz - Teresópolis/MG.

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

Este imóvel está localizado no endereço Alameda da Piscina, 61, dentro do Condomínio Fazenda da Paz, em Teresópolis/RJ. A casa dispõe de quatro quartos, cozinha, dois banheiros, dependência de serviço e garagem. A área do terreno é de 476,2 metros quadrados, dos quais 219,22 metros quadrados estão construídos.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Teresópolis sob nº 7909.

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 2.220,03.

219,22m² x R\$ 2.220,03/m²

Valor da Avaliação

R\$ 486.675,23


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo 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: 7909 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Teresópolis

Descrição: Localizado no Condomínio Fazenda da Paz, em Teresópolis/RJ, este imóvel residencial fica na Alameda da Piscina, nº 61. A residência possui quatro quartos, cozinha, dois banheiros, dependência de empregada e garagem. O espaço total abrange 476,2 m², sendo 219,22 m² de área construída.

ANÁLISE UTILIZADA

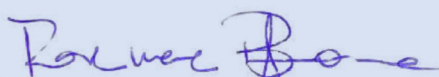
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

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\$ 481.709,16** 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\$ 511.505,60

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	06/11/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Alameda da Piscina, 61 - Fazenda da Paz - Teresópolis/MG.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Residência situada no Condomínio Fazenda da Paz, na Alameda da Piscina, 61, em Teresópolis/RJ. A propriedade oferece quatro dormitórios, cozinha, dois banheiros, dependência de serviço e espaço de garagem. A área total do imóvel é de 476,2 m², incluindo 219,22 m² de área edificada.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 7909 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Teresópolis.
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\$ 2.333,30.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.333,30 x 219,22m² = R\$ 511.505,60