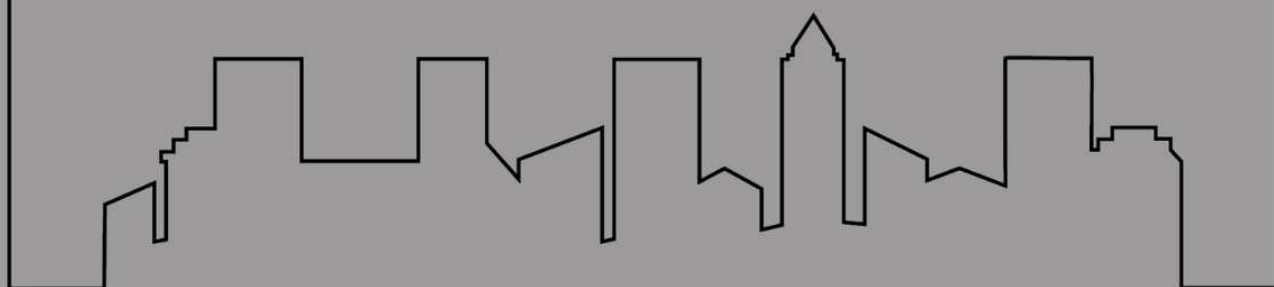


Preço Médio de Mercado.

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 – Precificação	3
4.1 – Metodologia.....	3
4.2 – Amostras Análogas	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico	5
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel.....	6
5 - Considerações finais.....	6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 30/01/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 8.342 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Pedro de Toledo, penhorado nos autos do Processo nº 1000476-45.2015.8.26.0115, em trâmite perante a 2ª Vara - Foro de Campo Limpo Paulista.

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

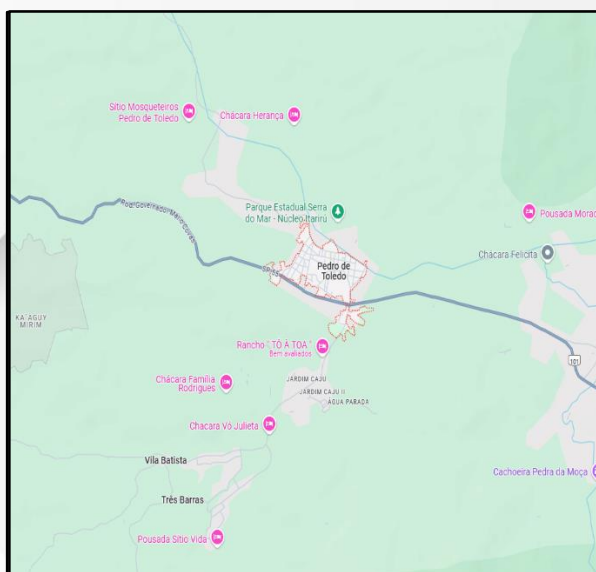
Localização: Sítio Maranta - Pedro de Toledo/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 8.342 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Pedro de Toledo – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 2,68ha de área total.

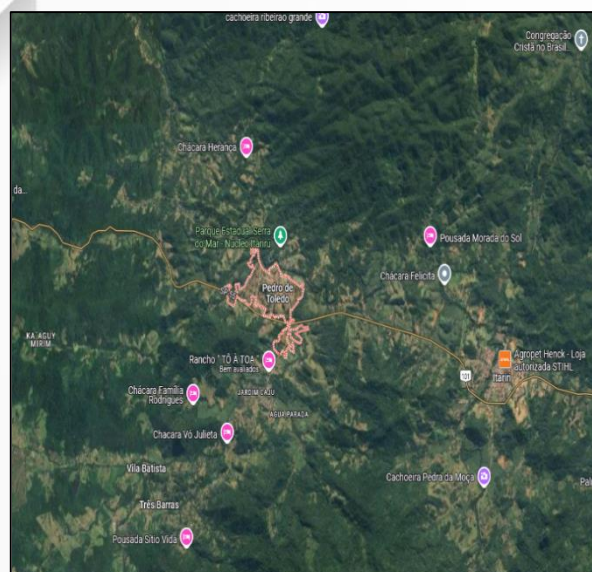
Descrição do bem: Uma propriedade rural com extensão de 26.804,45m², equivalente a 2,68 hectares, identificada como Sítio Maranta, localizada na área rural do município de Pedro de Toledo/SP.

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 estradas de terra, pouca movimentação e baixa densidade de população. Território atrativo à exploração extrativa agrícola, pecuária, criação de animais e outras ações voltadas ao campo da agroindústria.

Além disso, a região conta com um clima aconchegante, fácil acesso para as rodovias locais, boa localização, áreas verdes e pouca concentração de construções.

4 – Precificação

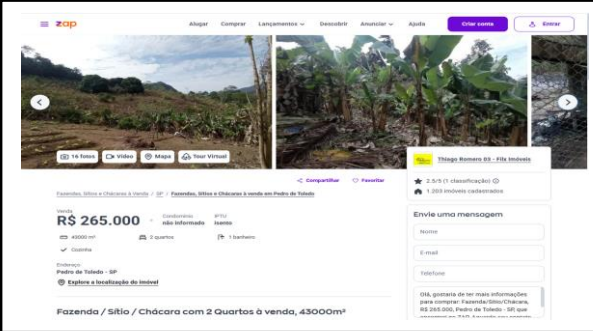
4.1 – Metodologia

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.

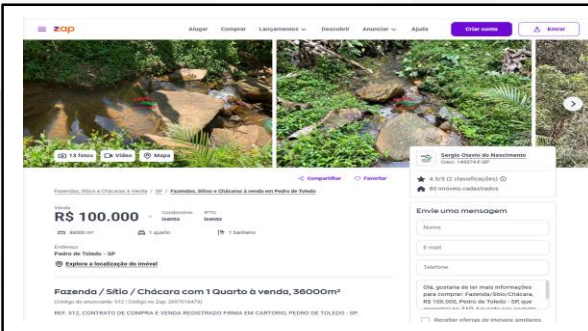
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



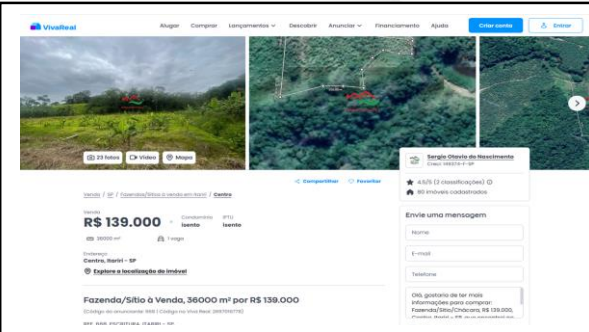
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-com-cozinha-pedro-de-toledo-sp-43000m2-id-2719627980/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-pedro-de-toledo-sp-36000m2-id-2697016473/>

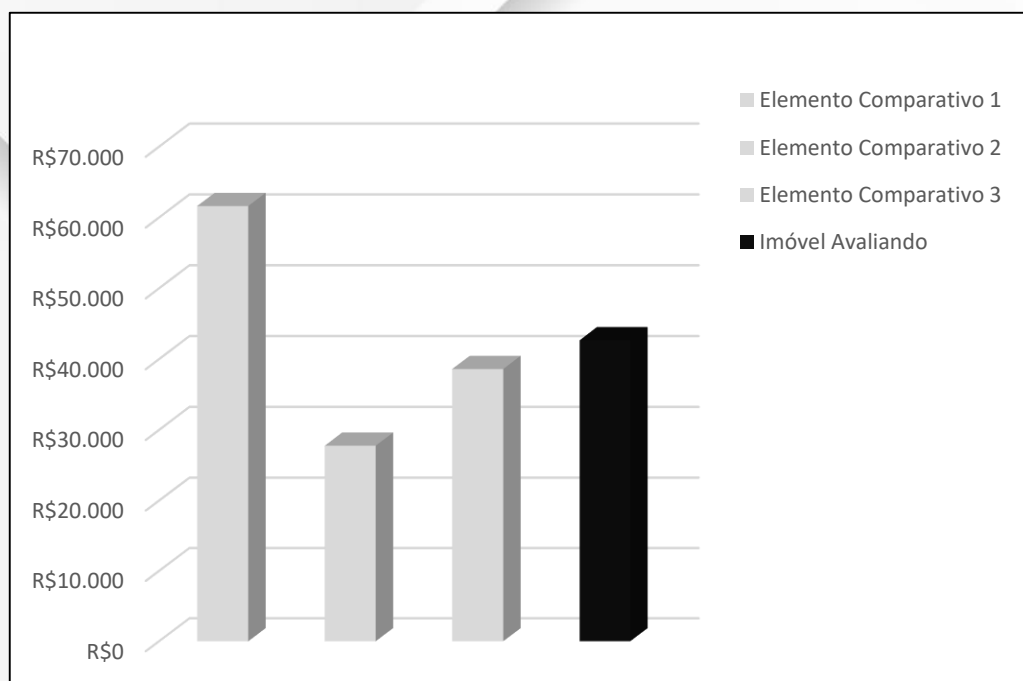
Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-centro-bairros-itariri-com-garagem-36000m2-venda-R\\$139000-id-2697016778/](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-centro-bairros-itariri-com-garagem-36000m2-venda-R$139000-id-2697016778/)

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 hectare em **R\$ 61.627,91** (sessenta e um mil, seiscentos e vinte e sete Reais e noventa e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do hectare em **R\$ 27.777,78** (vinte e sete mil, setecentos e setenta e sete Reais e setenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do hectare em **R\$ 38.611,11** (trinta e oito mil, seiscentos e onze Reais e onze centavos).

O valor médio do hectare dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 42.672,27** (quarenta e dois mil, seiscentos e setenta e dois Reais e vinte e sete 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:

(2,68ha de área total x R\$ 42.672,27)
=
<u>R\$ 114.361,67</u>
(cento e quatorze mil, trezentos e sessenta e um Reais e sessenta e sete 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\$ 42.672,27**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 114.361,67**.

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 rural situado na Sítio Maranta - Pedro de Toledo/SP.

Data Base: 30/01/2025

Processo: 1000476-45.2015.8.26.0115

Objeto de Estudo

Área rural denominada Sítio Maranta, medindo 26.804,45m² ou 2,68 hectares, localizada no município de Pedro de Toledo/SP, em zona afastada do perímetro urbano.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Pedro de Toledo sob nº 8.342.

Valor do Mercado

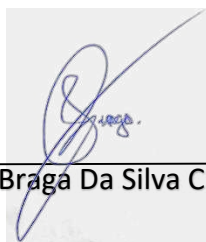
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do hectare da região é R\$/ha 41.818,82.

2,68 hectares x R\$ 41.818,82/ha

Valor da Avaliação

R\$ 112.074,44



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 30/01/2025.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 8.342 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Pedro de Toledo

Descrição: Terreno rural denominado Sítio Maranta, abrangendo uma área de 26.804,45m² (2,68 hectares), situado no município de Pedro de Toledo/SP, em região campestre.

ANÁLISE UTILIZADA

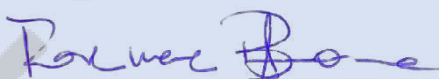
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

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\$ 110.930,82** para **Janeiro/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1000476-45.2015.8.26.0115.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 117.792,52



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	30/01/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Sítio Maranta - Pedro de Toledo/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel rural denominado Sítio Maranta, com superfície total de 26.804,45m ² (2,68 hectares), situado na zona rural do município de Pedro de Toledo/SP.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 8.342 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Pedro de Toledo.
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\$ 43.952,43.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 43.952,43 x 2,68ha = R\$ 117.792,52