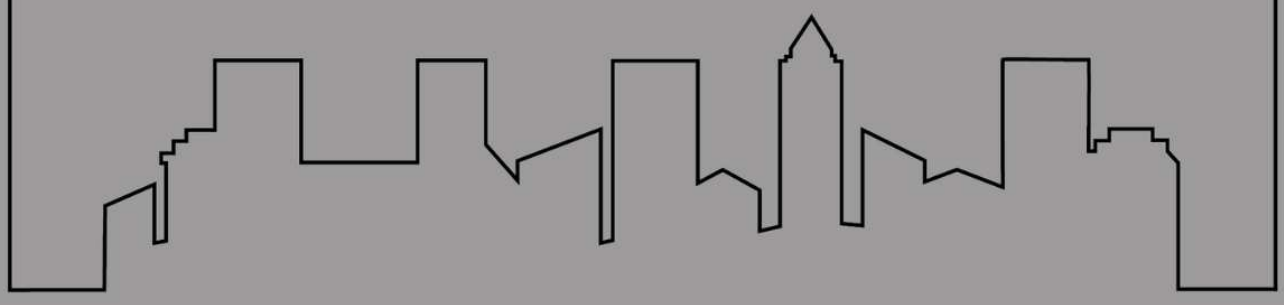
Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BARBOSA RODRIGUES DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 18:35 , sob o número WSNE24704359220
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001013-21.2023.8.26.0554 e código qYwCNHdo.

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 2022) 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
Material Utilizado Para A Confecçao Deste Documento .....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BARBOSA RODRIGUES DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 18:35 , sob o número WSNE24704359220
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001013-21.2023.8.26.0554 e código qYwCNHdo.

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 10/07/2024.

REF.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 92.724 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0001013-21.2023.8.26.0554, em trâmite perante a 9ª Vara Cível - Foro de Santo André.**

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 Julho.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Oratório, n° 3.596 - Apartamento n° 53 - Condomínio Edifício Quinta do Oratório - Parque das Nações - Santo André, SP - CEP: 09380-240.

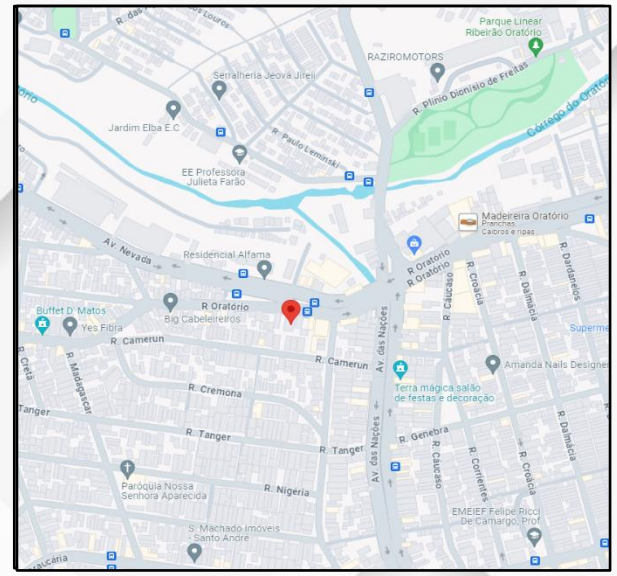
Dados de Registro: Matrícula nº 92.724 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possuí 45,63m² de área privativa.

Descrição do bem: Um apartamento nº 53, localizado no Condomínio Edifício Quinta do Oratório, com entrada pela Rua Oratório, 3596, possuindo uma área privativa de 45,63m², área comum de divisão não proporcional igual a 11,25m² (correspondente a uma vaga de garagem nº 24 coberta, localizada no 2º subsolo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BARBOSA RODRIGUES DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 18:35 , sob o número WSNE24704359220
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001013-21.2023.8.26.0554 e código qYwCNHdo.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)


(Fachada do Edifício)

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BARBOSA RODRIGUES DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 18:35 , sob o número WSNE24704359220
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001013-21.2023.8.26.0554 e código qYwCNHdo.

4 – Precificação

4.1 – Metodologia

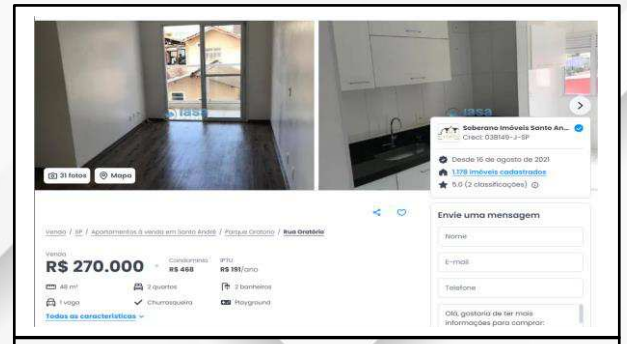
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BARBOSA RODRIGUES DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 18:35 , sob o número WSNE24704359220
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001013-21.2023.8.26.0554 e código qYwCNHdo.

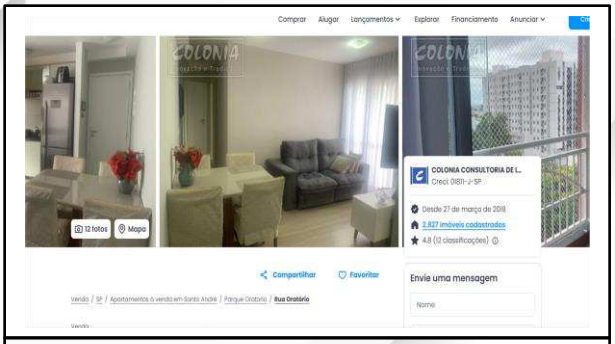
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-oratorio-bairros-santo-andre-com-garagem-48m2-venda-RS270000-id-2623956820/

Elemento comparativo nº 2



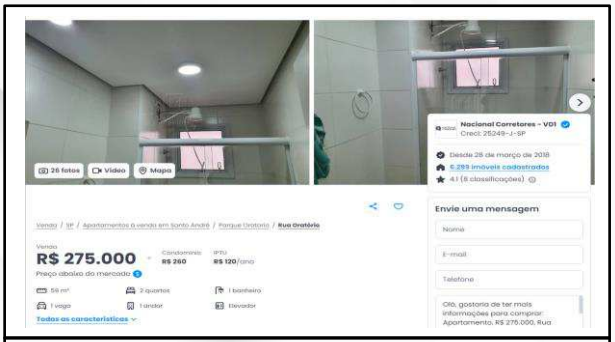
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-oratorio-bairros-santo-andre-com-garagem-47m2-venda-RS295000-id-2727177355/

Elemento comparativo nº 3



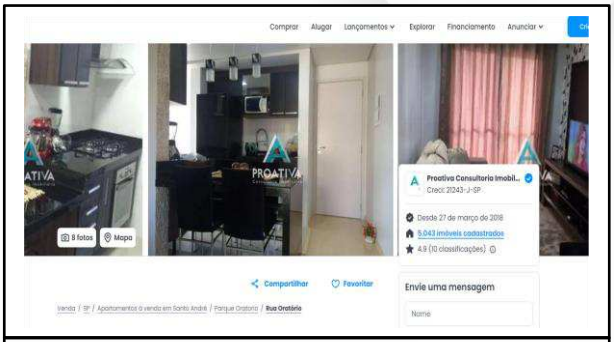
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-oratorio-bairros-santo-andre-com-garagem-46m2-venda-RS300000-id-2614967207/

Elemento comparativo nº 4



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-oratorio-bairros-santo-andre-com-garagem-59m2-venda-RS275000-id-2623852015/

Elemento comparativo nº 5

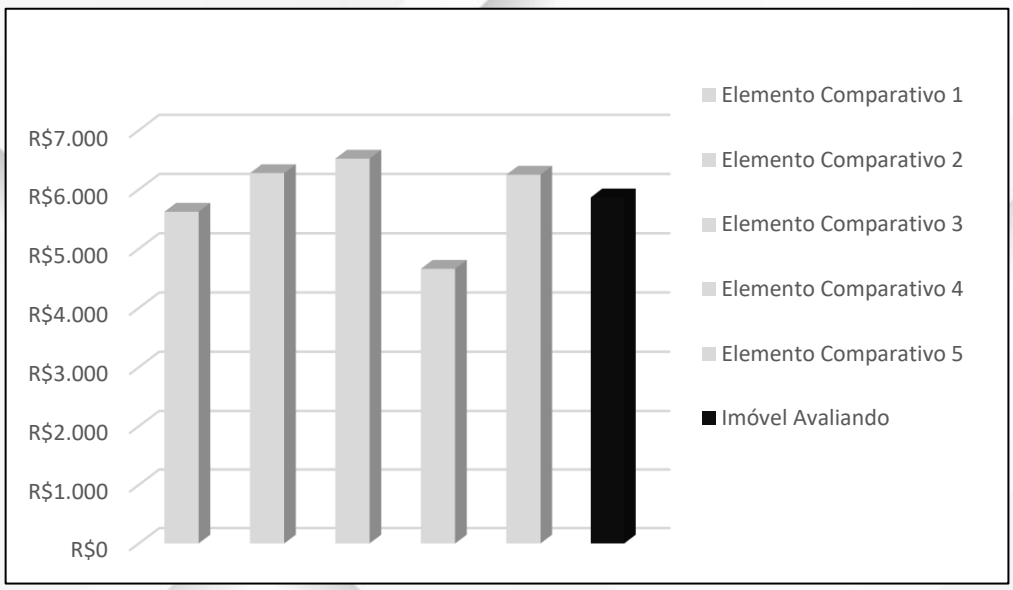


https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-oratorio-bairros-santo-andre-com-garagem-48m2-venda-RS300000-id-2545288387/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BARBOSA RODRIGUES DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 18:35 , sob o número WSNE24704359220
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001013-21.2023.8.26.0554 e código qYwCNHdo.

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 m² em **R$ 5.625,00** (cinco mil, seiscentos e vinte e cinco Reais).

- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R$ 6.276,60** (seis mil, duzentos e setenta e seis Reais e sessenta centavos).

- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R$ 6.521,74** (seis mil, quinhentos e vinte e um Reais e setenta e quatro centavos).

- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R$ 4.661,02** (quatro mil, seiscentos e sessenta e um Reais e dois centavos).

- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R$ 6.250,00** (seis mil, duzentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R$ 5.866,87 (cinco mil, oitocentos e sessenta e seis Reais e oitenta 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BARBOSA RODRIGUES DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 18:35 , sob o número WSNE24704359220
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001013-21.2023.8.26.0554 e código qYwCNHdo.

4.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneizaçao, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(45,63m² de área privativa x R$ 5.866,87)
=
R$ 267.705,29

(duzentos e sessenta e sete mil, setecentos e cinco Reais e vinte e nove centavos)

Julho de 2024

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$ 5.866,87,** de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R$ 267.705,29.**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BARBOSA RODRIGUES DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 18:35 , sob o número WSNE24704359220
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001013-21.2023.8.26.0554 e código qYwCNHdo.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Oratório, n° 3.596 - Apartamento 53 - Condomínio Edifício Quinta do Oratório- Parque das Nações, Santo André - SP, 09380-240.

Solicitante: Recon Engenharia LTDA.

CPF/CNPJ: 67.181.065/0001-51

Endereço: Rua Paraguai, n° 106, Parque das Nações, Santo André/SP, CEP: 09210-290

Data Base: 10/07/2024

Processo: 0001013-21.2023.8.26.0554

Objeto de Estudo

O apartamento nº 53 está localizado no Condomínio Edifício Quinta do Oratório, com acesso pela Rua Oratório, 3596. Ele conta com uma área privativa de 45,63m² e uma área comum não proporcional de 11,25m², referente a uma vaga coberta nº 24 no 2º subsolo.

O Imóvel está matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP sob n° 92.724.

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 5.749,53.

R$ 45,63m² x R$ 5.749,53/m²

Valor da Avaliação
R$ 262.351,19

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BARBOSA RODRIGUES DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 18:35 , sob o número WSNE24704359220
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001013-21.2023.8.26.0554 e código qYwCNHdo.

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 10/07/2024.

Solicitante do parecer técnico: Recon Engenharia LTDA.
Inscrito no CNPJ/CPF: 67.181.065/0001-51.
Estabelecido: Rua Paraguai, n° 106, Parque das Nações, Santo André/SP, CEP: 09210-290.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 92.724 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP
Descrição: Uma unidade nº 53 no Condomínio Edifício Quinta do Oratório, situada na Rua Oratório, 3596. A propriedade possui 45,63m² de área privativa e 11,25m² de área comum de divisão não proporcional, correspondente a uma vaga coberta nº 24, localizada no 2º subsolo.

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$ 259.674,14** para **Julho/2024.**

Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

DECLARAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BARBOSA RODRIGUES DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 18:35 , sob o número WSNE24704359220
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001013-21.2023.8.26.0554 e código qYwCNHdo.

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

OPINATIVO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BARBOSA RODRIGUES DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 18:35 , sob o número WSNE24704359220
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001013-21.2023.8.26.0554 e código qYwCNHdo.

AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0001013-21.2023.8.26.0554.
Solicitante: Recon Engenharia LTDA.
CPF/CNPJ: 67.181.065/0001-51.
Endereço: Rua Paraguai, n° 106, Parque das Nações, Santo André/SP, CEP: 09210-290.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
Valor de Mercado: R$ 275.736,45

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BARBOSA RODRIGUES DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 18:35 , sob o número WSNE24704359220
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001013-21.2023.8.26.0554 e código qYwCNHdo.

DATA DA AVALIAÇÃO	10/07/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Oratório, 3596 - Apartamento 53 - Condomínio Edifício Quinta do Oratório-Parque das Nações, Santo André - SP, 09380-240.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Localizado na Rua Oratório, 3596, no Condomínio Edifício Quinta do Oratório, o apartamento nº 53 tem 45,63m² de área privativa e 11,25m² de área comum de divisão não proporcional. Inclui uma vaga coberta nº 24 no 2º subsolo.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 92.724 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/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$ 6.042,88.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R$ 6.042,88 x R$ 45,63m² = **R$ 275.736,45**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BARBOSA RODRIGUES DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 18:35 , sob o número WSNE24704359220
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001013-21.2023.8.26.0554 e código qYwCNHdo.