

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida M33, nº 216 - Lote 36/37 - Quadra 19 - Jardim Floridiana - Rio Claro, SP - CEP: 13505-009.

Solicitante: Danielle Parolari Faria de Oliveira.

CPF/CNPJ: 248.865.458-23.

Endereço: Rua José Bonifácio Coutinho Nogueira, 214, Sala 120/124, Vila Madalena - CEP: 13.091-611.

Data Base: 31/01/2024.

Processo: 0006644-15.2022.8.26.0510.

Objeto de Estudo

A união dos terrenos ocorreu pela combinação dos lotes de números 36 e 37, localizados na quadra 19 do loteamento Parque Jardim Floridiana, com frente para a Avenida M33. A área total resultante é de 600,00m², sendo que a construção existente abrange 58,00m².

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP sob os nº 16.725 e 16.726.

Valor do Mercado

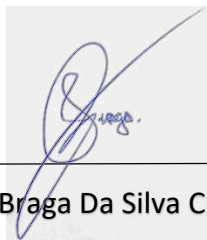
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 702,82.

R\$ 600,00m² x R\$ 702,82/m²

Valor da Avaliação

R\$ 421.690,08



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 31/01/2024.

Solicitante do parecer técnico: Danielle Parolari Faria de Oliveira.

Inscrito no CNPJ/CPF: 248.865.458-23.

Estabelecido: Rua José Bonifácio Coutinho Nogueira, 214, Sala 120/124, Vila Madalena - CEP: 13.091-611.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 16.725 e 16.726 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP

Descrição: A integração dos terrenos se deu pela unificação dos lotes 36 e 37, situados na quadra 19 do loteamento Parque Jardim Floridiana. Com frente para a Avenida M33, a área total desse conjunto atinge 600,00m², enquanto a área construída alcança 58,00m².

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\$ 417.387,12** para Janeiro/2024.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0006644-15.2022.8.26.0510.

Solicitante: Danielle Parolari Faria de Oliveira.

CPF/CNPJ: 248.865.458-23.

Endereço: Rua José Bonifácio Coutinho Nogueira, 214, Sala 120/124, Vila Madalena - CEP: 13.091-611.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 443.204,88

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	31/01/2024
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida M33, nº 216 - Lote 36/37 - Quadra 19 - Jardim Floridiana - Rio Claro, SP - CEP: 13505-009
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	A fusão dos terrenos é evidenciada pelos lotes 36 e 37, posicionados na quadra 19 do loteamento denominado Parque Jardim Floridiana, com frente para a Avenida M33. A extensão total desse conjunto atinge 600,00m ² , enquanto a construção presente possui uma área de 58,00m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrículas 16.725 e 16.726 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/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\$ 738,67
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 738,67 x R\$ 600,00m ² = R\$ 443.204,88

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 2011)	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
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Maria Elisa Di Battista.
Doutora Danielle Parolari Faria de Oliveira.

DATA: 31/01/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob os nºs 16.725 e 16.726 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP, penhorados nos autos do Processo nº 0006644-15.2022.8.26.0510, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Rio Claro/SP.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada as avaliações 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 os bens e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Janeiro.

2 – Estudo do Imóvel

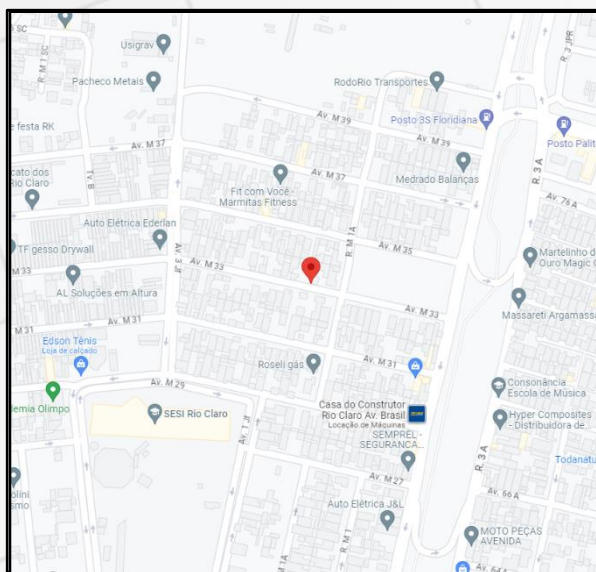
Localização: Avenida M33, nº 216 - Lotes 36/37 - Quadra 19 - Jardim Floridiana - Rio Claro, SP - CEP: 13505-009.

Dados de Registro: Matrículas nºs 16.725 e 16.726 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP – Inscrição Municipal: 02.01.046.0206.001 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, os imóveis perfazem juntos 600,00m² de área total.

Descrição do bem: Dois terrenos unificados e identificados pelos lotes nºs 36 e 37, da quadra 19, do loteamento denominado como Parque Jardim Floridiana, com frente para a Avenida M33, possuindo área total de 600,00m² e uma área construída de 58,00m²

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2011)



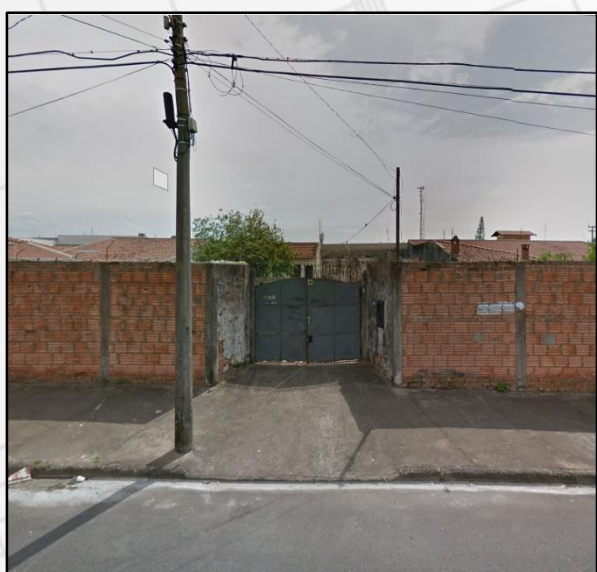
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

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:

31/01/24, 12:54

Laudo de Valor Venal



Prefeitura Municipal de Rio Claro
Estado de São Paulo

LAUDO DE VALOR VENAL

De acordo com a Lei Municipal No. 2254/88 de 29 de dezembro de 1988, fica estabelecido para o imóvel abaixo, áreas e valores venais seguintes:

Código reduzido:	0029198
Referência Cadastral:	02.01.046.0206.001
Proprietário:	HABIB NARCHI (ESPOLIO)
Endereço do Imóvel:	13505210 M 33,AV., No. 0000216
Complemento:	
Bairro:	JARDIM FLORIDIANA
Quadra:	19 Lote: 36-37
Área do terreno:	0000000600,00 m2
Área de construção:	0000000058,00 m2
Preço por metro quadrado de Terreno:	R\$ 00000000073,81
Preço por metro quadrado de Construção:	R\$ 00000000409,72
Valor venal do terreno:	R\$ 00000044286,00
Valor venal da construção:	R\$ 00000023764,06
Valor venal do Imóvel:	R\$ 00000000068050,06

(sessenta e oito mil, cinquenta reais e seis centavos)

Rio Claro, 31 de janeiro de 2024
Obs: Referente ao exercício 2024.
No próximo exercício o valor venal poderá sofrer correção pelo IPCA/IBGE.

Caberá ao adquirente providenciar a transferência de nome junto ao Cadastro Imobiliário Municipal após o efetivo Registro da Escritura.

Lei Municipal n. 2254/1988 | Lei Municipal n. 3704/2006

Autenticidade do Laudo
Leia o Código QR ou acesse o link e digite o código abaixo:
<https://www.rioclaro.sp.gov.br/laudovv/validacao>

00291980296867





5 – Precificação

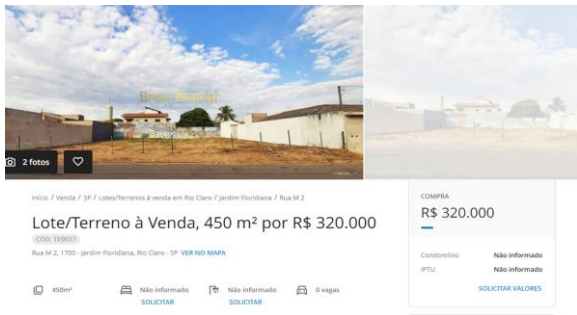
5.1 – Metodologia

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.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-floridiana-bairros-rio-claro-450m2-venda-RS320000-id-2658093859/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-floridiana-bairros-rio-claro-608m2-venda-RS420000-id-2657003422/>

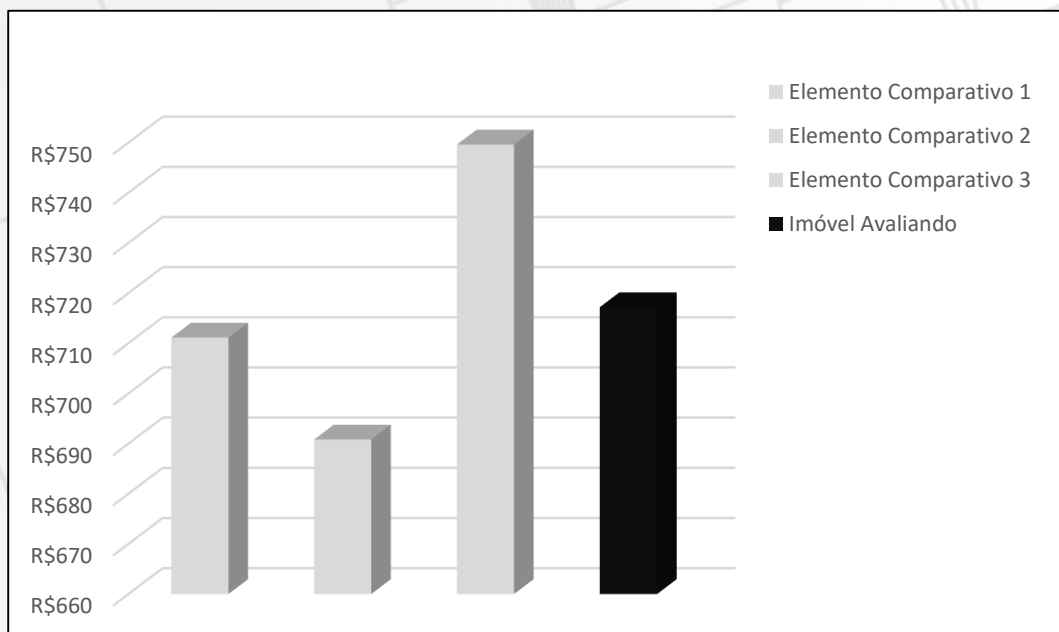
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-floridiana-bairros-rio-claro-611m2-venda-RS458000-id-2657003300/>

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\$ 711,11** (setecentos e onze Reais e onze centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 690,79** (seiscentos e noventa Reais e setenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 749,59** (setecentos e quarenta e nove Reais e cinquenta e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 717,16** (setecentos e dezessete Reais e dezesseis 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 aos imóveis de estudo, seu valor atribuído é de:

(600,00m² de área total x R\$ 717,16)
=
<u>R\$ 430.298,28</u>
(quatrocentos e trinta mil, duzentos e noventa e oito Reais e vinte e oito centavos)
Janeiro de 2024

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação dos imóveis 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\$ 717,16**, de modo que os imóveis em apreço têm valor médio de **R\$ 430.298,28**.

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

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

