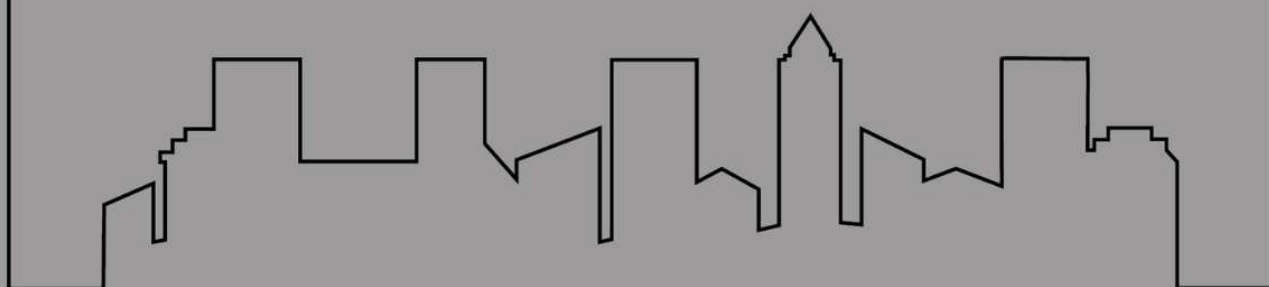


Preço Médio de Mercado.

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

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 17/07/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 132.857 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0005256-67.2023.8.26.0405, em trâmite perante a 6ª Vara Cível - Foro de Osasco.

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

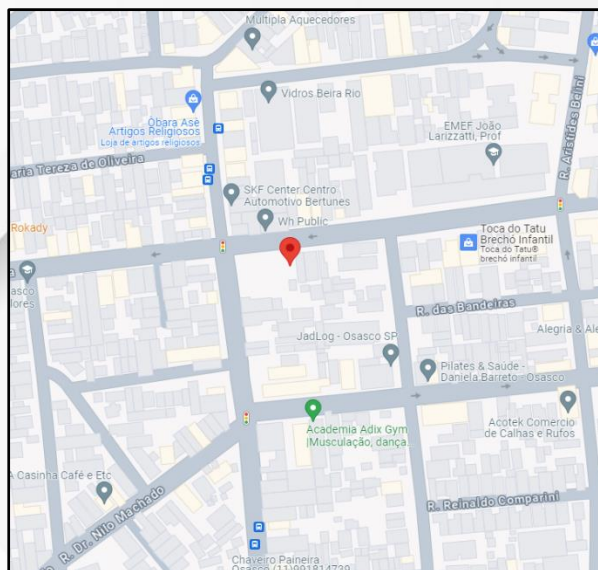
Localização: Avenida Hildebrando de Lima, 1081 - KM 18 - Osasco/SP -CEP: 06190-160.

Dados de Registro: Matrícula nº 132.857 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP – Inscrição Cadastral: 23223.51.28.0060.99.999.02 – De acordo com sua Certidão de Ano e Área, o imóvel possui 1.652,20m² de área total.

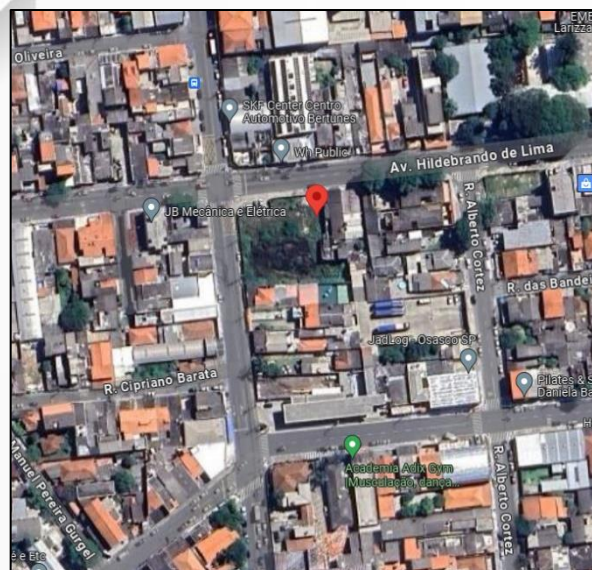
Descrição do bem: Terreno situado na Avenida Hildebrando de Lima, no Município de Osasco/SP, com uma área total de terreno de 1.652,20m².

3 – Detalhamento Regional

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



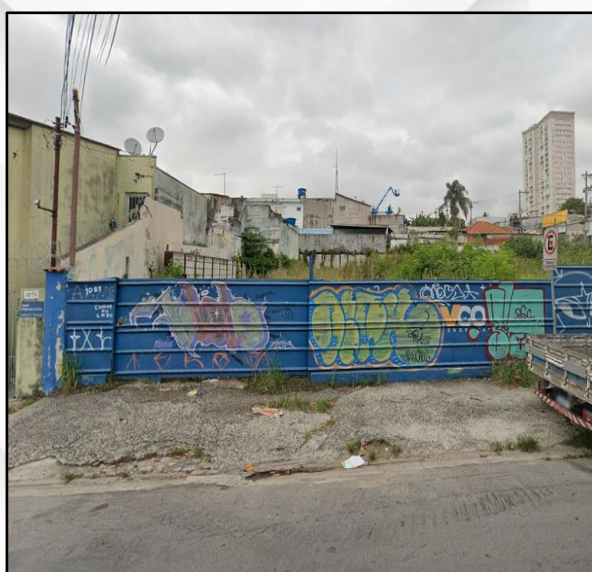
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do 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:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 026.448/2024

EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE VALORES:

EXERCÍCIO 2024
CDC 0666320100
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23223.51.28.0060.99.999.02
AVENIDA HILDEBRANDO DE LIMA, 1081 Km 18
ENDEREÇO - Osasco - SP
NOME/RAZÃO SOCIAL BLISS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE
CPF/CNPJ 19.511.376/0001-99
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 1.203.655,86
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 172.159,42
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 1.375.815,28

CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Comercial	33,00	27.592,74
2	Residencial Térrea	218,00	144.566,68

Osasco, 25 de Junho de 2024

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço: www.financas.osasco.sp.gov.br

A PRESENTE CERTIDÃO POSSUI VALIDADE DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS CONTADOS A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO.

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-vila-osasco-bairros-osasco-500m2-venda-RS122715-id-2727132243/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-osasco-1200m2-venda-RS167000-id-2727597635/>

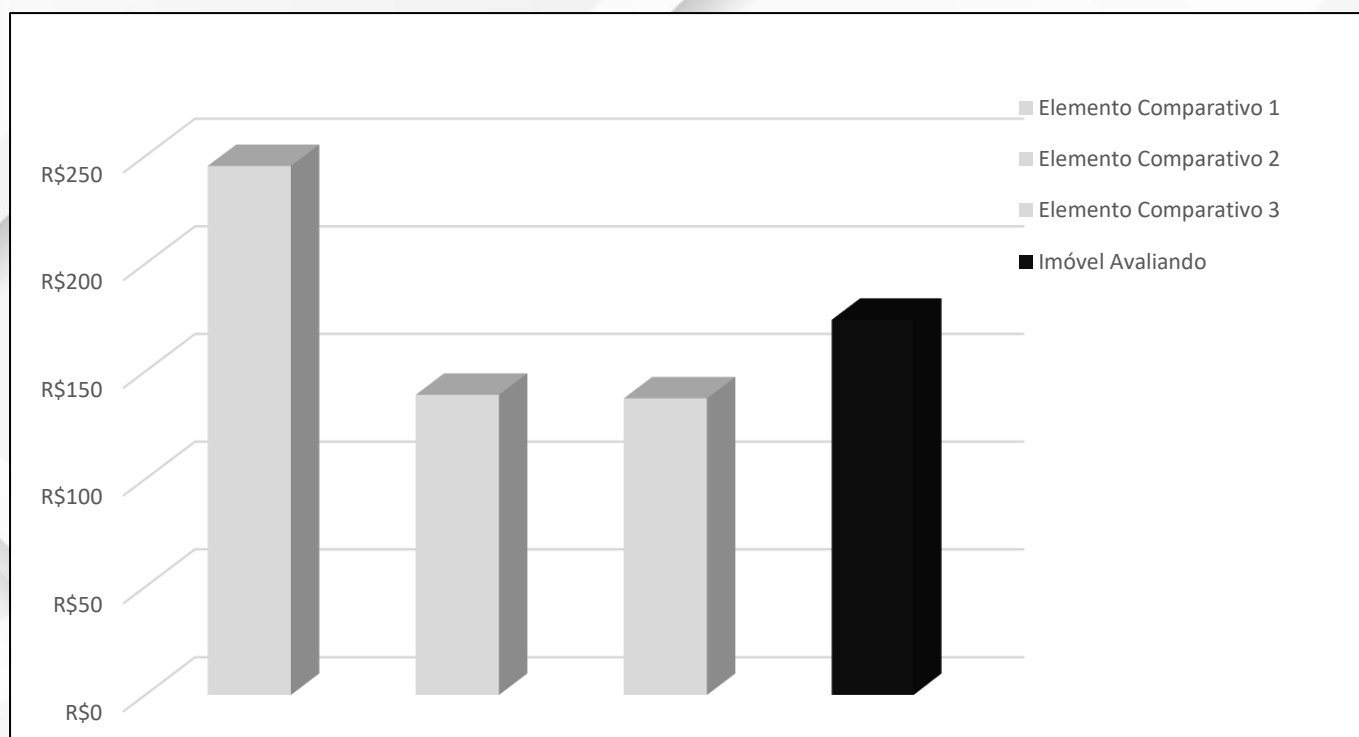
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-osasco-1200m2-venda-RS165000-id-2721899669/>

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\$ 245,43** (duzentos e quarenta e cinco Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 139,17** (cento e trinta e nove Reais e dezessete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 137,50** (cento e trinta e sete Reais e cinquenta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 174,03** (cento e setenta e quatro Reais e três 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:

(1.652,20m ² de área total x R\$ 174,03)
=
<u>R\$ 287.536,04</u>
(duzentos e oitenta e sete mil, quinhentos e trinta e seis Reais e quatro centavos)
Julho 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\$ 174,03**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 287.536,04**.

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 Avenida Hildebrando de Lima, nº 1081 - KM 18 - Osasco/SP - 06190-160.

Solicitante: Alexandre José de Oliveira

CPF/CNPJ: 146.117.298-50

Endereço: Rua Adolfo Marchioli nº. 100, Km. 18, Osasco/SP CEP: 06194-130

Data Base: 17/07/2024

Processo: 0005256-67.2023.8.26.0405

Objeto de Estudo

Propriedade situada na Avenida Hildebrando de Lima, no município de Osasco/SP, com uma extensão total de 1.652,20m².

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP sob nº 132.857.

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\$ 170,55.

1.652,20m² x R\$ 170,55/m²

Valor da Avaliação

R\$ 281.785,32

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 17/07/2024.

Solicitante do parecer técnico: Alexandre José de Oliveira.

Inscrito no CNPJ/CPF: 146.117.298-50.

Estabelecido: Rua Adolfo Marchioli nº. 100, Km. 18, Osasco/SP CEP: 06194-130.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 132.857 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP

Descrição: Lote localizado na Avenida Hildebrando de Lima, na cidade de Osasco/SP, abrangendo uma área de 1.652,20m².

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\$ 278.909,96** para **Julho/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0005256-67.2023.8.26.0405.

Solicitante: Alexandre José de Oliveira.

CPF/CNPJ: 146.117.298-50.

Endereço: Rua Adolfo Marchioli nº. 100, Km. 18, Osasco/SP CEP: 06194-130.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 296.162,12



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	17/07/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Hildebrando de Lima, nº 1081 - KM 18 - Osasco/SP - 06190-160.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Área de terreno de 1.652,20m ² , localizada na Avenida Hildebrando de Lima, em Osasco/SP.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 132.857 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/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\$ 179,25.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 179,25 x 1.652,20m ² = R\$ 296.162,12