

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 24/08/2023.

Solicitante do parecer técnico: Maria Cecília Diniz.

Inscrito no CNPJ/CPF: 418.391.928-28.

Estabelecido: Rua Benedito da Silva Ramos, nº 66, Jardim Esplanada II, São José dos Campos.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 101.693 - Registro de imóveis de Itapequerica da Serra.

Descrição: Apartamento nº 24, localizado no Edifício Equador, empreendimento Residencial América, na Rua Equador, nº 152, Viela Dois, no Jardim América, município de Taboão da Serra, com a área privativa de 52,664m², com 01 vaga de garagem para veículo de porte médio.

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 na data de 24/08/2023, 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\$ 243.151,00** (duzentos e quarenta e três mil, cento e cinquenta e um Reais) para Agosto/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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	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 Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Empreendimentos Shopping Colinas Ltda.
Doutor Danilo Augusto Barbosa Silva.
Doutor Marco Antonio Carvalho Diniz.

DATA: 21/08/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 101.693 – Registro de imóveis de Itapecerica da Serra, penhorado nos autos do Processo nº 1025164-67.2020.8.26.0577, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de São José dos Campos.

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 Agosto.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua equador, nº 152 - Jardim America - Taboão da Serra, SP
CEP: 06756-350.

Dados de Registro: Matrícula nº 101.693 - Registro de imóveis de Itapecerica da Serra – Inscrição Municipal: 36-23264-12-34-0194-01-014-3 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 52,66m² de área privativa.

Descrição do bem: Um apartamento sob o nº 24, localizado no 2º andar, do "EDIFÍCIO EQUADOR", integrante do empreendimento denominado "Residencial América", situado na Rua Equador, nº 152 e Viela Dois, constituído pelos lotes nºs 55 e 56 da Quadra A do "Jardim America", em zona urbana do distrito e município de Taboão da Serra, Comarca de Itapecerica da Serra; com área privativa de 52,664m², área de uso comum de 36,223m², totalizando a área de 88,887m², cabendo-lhe o direito de estacionamento de um (01) automóvel de passeio de porte médio, em local indeterminado e sujeito a atuação de manobrista.

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-apartamento-2-quartos-com-area-de-lazer-jardim-america-taboao-da-serra-sp-54m2-id-2555524326/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-america-taboao-da-serra-sp-53m2-id-2621292914/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-armario-de-cozinha-jardim-america-taboao-da-serra-sp-54m2-id-2459090050/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-america-taboao-da-serra-sp-54m2-id-2436130590/>

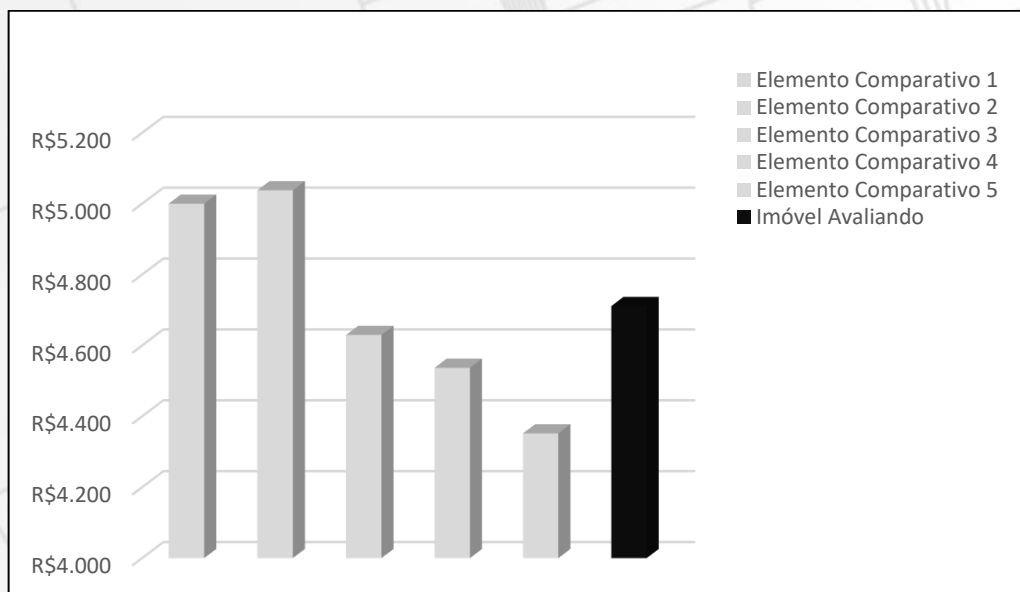
Elemento comparativo nº 5



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-armario-de-cozinha-jardim-america-taboao-da-serra-sp-54m2-id-2505574505/>

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\$ 5.000,00** (cinco mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.037,74** (cinco mil e trinta e sete Reais e setenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.629,63** (quatro mil, seiscentos e vinte e nove Reais e sessenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.537,04** (quatro mil, quinhentos e trinta e sete Reais e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.351,85** (quatro mil, trezentos e cinquenta e um Reais e oitenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.711,25 (quatro mil, setecentos e onze Reais e vinte e cinco 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:

(52,66m² de área privativa x R\$ 4.711,25)
=
<u>R\$ 248.113,32</u>
(duzentos e quarenta e oito mil, cento e treze Reais e trinta e dois centavos)
Agosto de 2023

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\$ 4.711,25**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 248.113,32**.

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



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1025164-67.2020.8.26.0577.

Solicitante: Maria Cecilia Diniz.

CPF/CNPJ: 418.391.928-28.

Endereço: Rua Benedito da Silva Ramos, nº 66, Jardim Esplanada II, São José dos Campos.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 260.518,93.



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	24/08/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Equador, nº 152, Viela Dois, Apto. 24, Edifício Equador, Residencial América, Jardim América, Taboão da Serra/SP
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Um apartamento sob o nº 24 do Edifício Equador, no empreendimento Residencial América, localizado no nº 152 da Rua Equador, Viela Dois, no Jardim América, em Taboão da Serra/SP, com área privativa de 52.664m ² e direito a 01 vaga de garagem para veículo de médio porte.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 101.693 do Registro de imóveis de Itapeverica da Serra. Inscrição Imobiliária Municipal nº 36-23264-12-34-0194-01-014-3.
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\$ 4.946,81.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.946,81 x 52,664m ² = R\$ 260.518,93