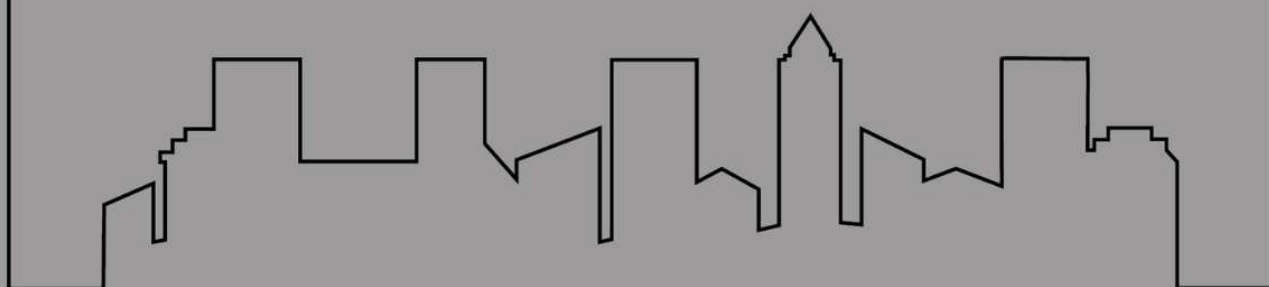


Preço Médio de Mercado.

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: 03/07/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 34.837 – Cartório Regional de Imóveis de Caraguatatuba, penhorado nos autos do Processo nº 0011078-84.2012.8.26.0126, em trâmite perante a 2ª Vara Civil do Foro de Caraguatatuba.

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

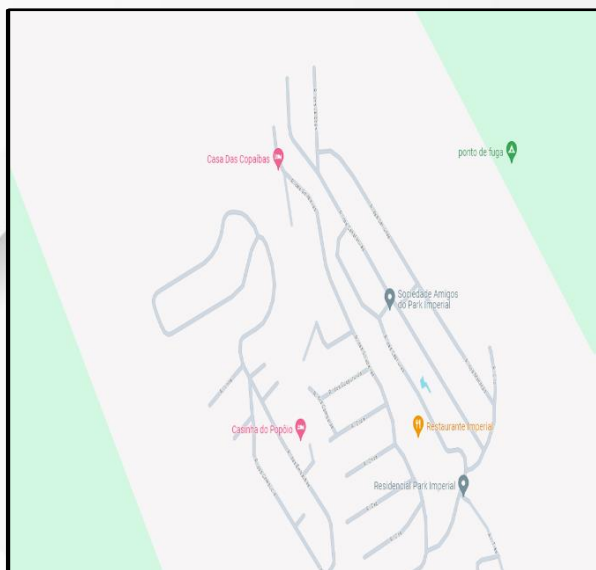
Localização: Rua das Guaiacaras, s/n - Quadra 24 - Lote 02 - Condomínio Park Imperial - Bairro Massaguaçu - Caraguatatuba/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 34.837 - Cartório Regional de Imóveis de Caraguatatuba – Inscrição Municipal: 08467019 – De acordo com sua Certidão de valor venal, o imóvel possui 442,00m² de área total.

Descrição do bem: Um Lote de terreno Rua das Guaiacaras, NºO - Quadra 24 - Lote 02 - Condomínio Park Imperial - Bairro Massaguaçu - Caraguatatuba/SP, com área total de 442m².

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 Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

Uma área valorizada, com praias em sua proximidade; conta com diversas opções de lazer, além de obter belezas naturais, pouca movimentação urbana e alta qualidade de vida, ótima infraestrutura, restaurantes, bares, hospitais, farmácias, lojas e, serviços diversos.

Ademais, por ser um polo que atrai turistas, a prefeitura sempre se empenha em melhorar a estrutura, construindo calçadões, auxiliando no desenvolvendo do comércio, melhorando a iluminação e aumentando a segurança.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:



Município de Caraguatatuba
RUA LUIZ PASSOS JUNIOR, 50 - CENTRO
CEP 11660900 - CARAGUATATUBA / SP
Tel: (12) 3897-8100
CNPJ: 46.482.840/0001-39

Certidão de Valor Venal - 2024
Número: 357195/2024

Identificação no Cadastro Imobiliário

Inscrição Cadastral: 08467019 - Situação: **Ativa**

Matrícula do Imóvel:

Proprietário: ROSANA MARY MATSUBARA WARDRIAK

Endereço: RUA DAS GUAICARAS, 0 - PARK IMPERIAL - Quadra: 24 - Lote: 02

Cidade: CARAGUATATUBA / SP

Área do Terreno: 442,00m²

Área Construída: 0,00m²

Testada: 10,00m

Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima identificado, de acordo com as informações contidas no cadastro imobiliário desta Prefeitura, tem os seguintes lançamentos de valor venal atribuídos para o exercício de 2024:

PARA FINS DE IPTU:

Valor Venal do Terreno: R\$ 6.599,35 (*Seis Mil, Quinhentos e Noventa e Nove Reais e Trinta e Cinco Centavos*)

Valor Venal da Construção: R\$ 0,00 (*Zero*)

Valor Venal Excedente: R\$ 0,00 (*Zero*)

Valor Venal do Imóvel: R\$ 6.599,35 (*Seis Mil, Quinhentos e Noventa e Nove Reais e Trinta e Cinco Centavos*)

PARA FINS DE ITBI:

Valor Venal do Terreno: R\$ 19.254,69 (*Dezenove Mil, Duzentos e Cinquenta e Quatro Reais e Sessenta e Nove Centavos*)

Valor Venal da Construção: R\$ 0,00 (*Zero*)

Valor Venal Excedente: R\$ 0,00 (*Zero*)

Valor Venal do Imóvel: R\$ 19.254,69 (*Dezenove Mil, Duzentos e Cinquenta e Quatro Reais e Sessenta e Nove Centavos*)

Certidão emitida em **03/07/2024** às **10:44:25h** (data e hora de Brasília).

Acessada pelo IP: **172.17.109.1 / 200.168.234.42**

Código de Controle da Certidão: **185B.6004.A1F6C**

Validade: **Vitalicia** (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço <http://www.caraguatatuba.sp.gov.br>

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



Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Caraguatatuba / Park Imperial

Venda
R\$ 140.000 = Condomínio não informado IPTU não informado

360 m²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-park-imperial-bairros-caraguatatuba-360m2-venda-RS140000-id-2714983480/>

Elemento comparativo nº 2



Destaque

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Caraguatatuba / Park Imperial / Rua dos Cambucis

Venda
R\$ 350.000 = Condomínio R\$ 280 IPTU não informado

360 m²

Endereço
Rua dos Cambucis - Park Imperial, Caraguatatuba - SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-park-imperial-bairros-caraguatatuba-360m2-venda-RS350000-id-2535864574/>

Elemento comparativo nº 3



Terreno - 457m²

Venda **R\$ 250.000**
Condomínio R\$ 225 - IPTU R\$ 80

© Rua Guaivira 25, Park Imperial, Caraguatatuba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-imperdivel-no-condominio-park-imperial-2997262936.html>

Elemento comparativo nº 4



Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Caraguatatuba / Massaguçu

Venda
R\$ 159.000 = Condomínio não informado IPTU não informado

394 m²

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-massaguacu-caraguatatuba-sp-394m2-id-2627349440/>

Elemento comparativo nº 5



Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Caraguatatuba / Massaguçu

Venda
R\$ 185.000 = Condomínio não informado IPTU R\$ 496/ano

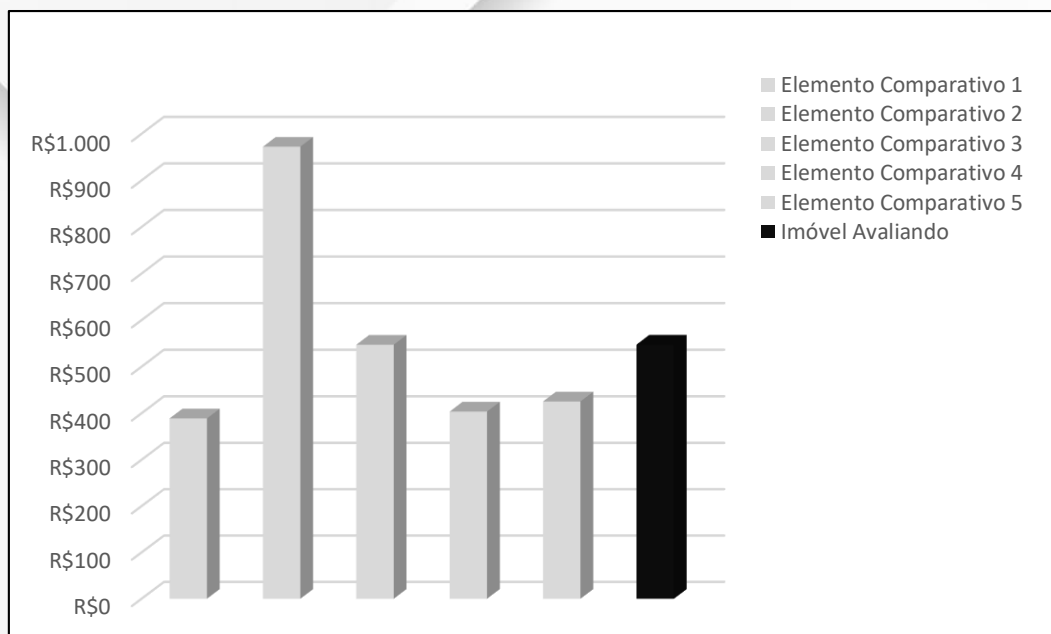
435 m²

Endereço
Massaguçu, Caraguatatuba - SP

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-massaguacu-caraguatatuba-sp-435m2-id-2707254905/>

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\$ 388,89** (trezentos e oitenta e oito Reais e oitenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 972,22** (novecentos e setenta e dois Reais e vinte e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 547,05** (quinhentos e quarenta e sete Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 403,55** (quatrocentos e três Reais e cinquenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 425,29** (quatrocentos e vinte e cinco Reais e vinte e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 547,40** (quinhentos e quarenta e sete Reais e quarenta 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:

(442,00m² de área total x R\$ 547,40)
=
<u>R\$ 241.950,60</u>
(duzentos e quarenta e um mil, novecentos e cinquenta Reais e sessenta 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\$ 547,40**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 241.950,60**.

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 Rua das Guaiacaras, NºO - Quadra 24 - Lote 02 - Condomínio Park Imperial - Bairro Massaguaçu - Caraguatatuba/SP.

Solicitante: Sociedade Amigos do Park Imperial

CPF/CNPJ: 50.324.888/0001-96

Endereço: Avenida Imperial, Nº1800 - Massaguaçu - Caraguatatuba/SP

Data Base: 03/07/2024

Processo: 0011078-84.2012.8.26.0126

Objeto de Estudo

Este terreno está posicionado na Rua das Guaiacaras, número zero, dentro da Quadra 24, Lote 02, no Condomínio Park Imperial, localizado no Bairro Massaguaçu, em Caraguatatuba/SP, com uma área total de 442 metros quadrados.

O Imóvel está matriculado perante o Cartório Regional de Imóveis de Caraguatatuba sob nº 34.837.

Valor do Mercado

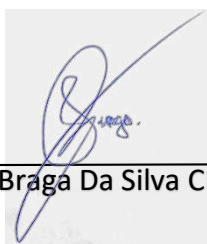
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$ 536,45.

442,00m² x R\$ 536,45/m²

Valor da Avaliação

R\$ 237.111,59



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 03/07/2024.

Solicitante do parecer técnico: Sociedade Amigos do Park Imperial.

Inscrito no CNPJ/CPF: 50.324.888/0001-96.

Estabelecido: Avenida Imperial, Nº1800 - Massaguaçu - Caraguatatuba/SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 34.837 - Cartório Regional de Imóveis de Caraguatatuba

Descrição: Localizado na Rua das Guaiacaras, no número zero, o lote está situado na Quadra 24, Lote 02, dentro do Condomínio Park Imperial, na região do Bairro Massaguaçu, em Caraguatatuba/SP, abrangendo uma área total de 442 metros quadrados.

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.

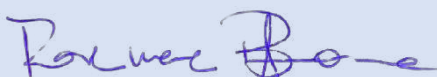
DOCUMENTOS UTILIZADOS

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\$ 234.692,08** para **Julho/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0011078-84.2012.8.26.0126.

Solicitante: Sociedade Amigos do Park Imperial.

CPF/CNPJ: 50.324.888/0001-96.

Endereço: Avenida Imperial, Nº1800 - Massaguaçu - Caraguatatuba/SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 249.209,12



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	03/07/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua das Guaiacaras, NºO - Quadra 24 - Lote 02 - Condomínio Park Imperial - Bairro Massaguaçu - Caraguatatuba/SP
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Encontrado na Rua das Guaiacaras, na posição número zero, o lote situa-se na Quadra 24, Lote 02, pertencente ao Condomínio Park Imperial, situado no Bairro Massaguaçu, em Caraguatatuba/SP, abrangendo uma área total de 442 metros quadrados.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 34.837 do Cartório Regional de Imóveis de Caraguatatuba.
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\$ 563,82.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 563,82 \times 442,00m^2 =$ R\$ 249.209,12