

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 2023)	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 Confeção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: João Tadeu Conrado Castro.
Doutor Carlos André Lara Lenço.
Doutora Eliana Restani.

DATA: 11/03/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 79.664 – 1º Registro de Imóveis de Jundiaí, penhorado nos autos do Processo nº 0001844-06.2019.8.26.0394, em trâmite perante a 1ª Vara Judicial - Foro de Nova Odessa.

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 Março.

2 – Estudo do Imóvel

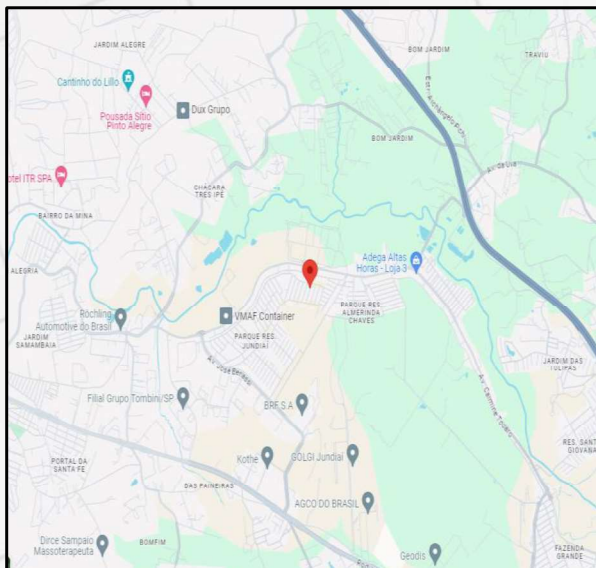
Localização: Rua Neusa Faria Bini, nº 34 - Parque Residencial Jundiaí, Jundiaí - SP, CEP: 13212-510.

Dados de Registro: Matrícula nº 79.664 - 1º Registro de Imóveis de Jundiaí – Inscrição Municipal: 79.045.0031 – De acordo com sua Certidão de Contribuinte Imobiliário, o imóvel possui 97,00m² de área construída.

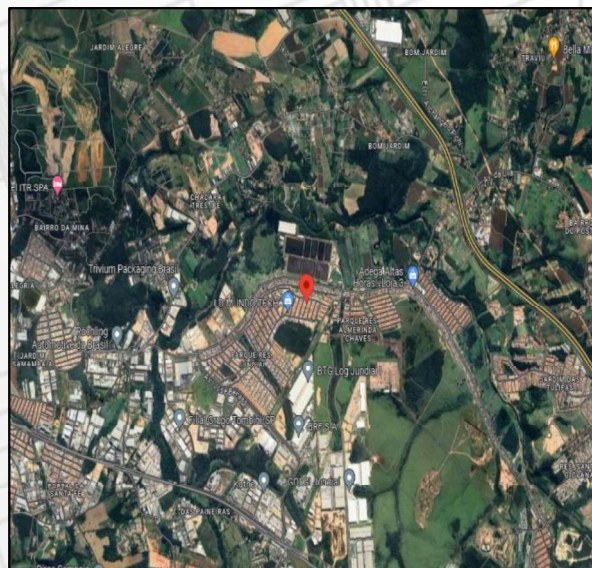
Descrição do bem: Atualmente um imóvel com área construída de 97m², sob o lote de terreno de nº 31 da Quadra "H", do loteamento denominado Parque Residencial Jundiaí, com área total de 175m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(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 Contribuinte Imobiliário, o imóvel possui as seguintes características:

**Prefeitura
de Jundiaí**

Certidão de Contribuinte Imobiliário

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Unidade de Gestão de Governo e Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte **79.045.0031** tendo para o exercício de **2024** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel:	R. NEUSA FARIA BINI, 34 LT. PARQUE RESIDENCIAL JUNDIAÍ LT. 31 QD. H
CEP:	13212-510
Área do Terreno:	175,00 m²
Padrão de Construção:	RESIDENCIAL HORIZONTAL BAIXO
Fração Ideal:	1,00000
Área Construída:	97,00 m²
Ano da Construção:	2002
Valor Venal Territorial:	R\$ 3.398,50
Valor Venal Predial:	R\$ 18.104,62
Zoneamento:	- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA
Classificação Viária:	

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



24 fotos

Início / Venda / SP / Casas à venda em Jundiaí / Parque Residencial Jundiaí

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
133 m² por R\$ 290.000 COO: CA0018

Parque Residencial Jundiaí, Jundiaí - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 290.000

Condomínio Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-residencial-jundiai-bairros-jundiai-com-garagem-133m2-venda-RS290000-id-2638480781/>

Elemento comparativo nº 2



16 fotos

Início / Venda / SP / Casas à venda em Jundiaí / Parque Residencial Jundiaí

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
100 m² por R\$ 299.000 COO: 381868

Parque Residencial Jundiaí, Jundiaí - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 299.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-residencial-jundiai-bairros-jundiai-com-garagem-100m2-venda-RS299000-id-2656402267/>

Elemento comparativo nº 3



14 fotos

Início / Venda / SP / Casas à venda em Jundiaí / Parque Residencial Jundiaí / Rua Nair Bartholomeu do Prado

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
90 m² por R\$ 305.000 COO: 10001

Rua Nair Bartholomeu do Prado, 270 - Parque Residencial Jundiaí, Jundiaí - SP VER NO MAPA

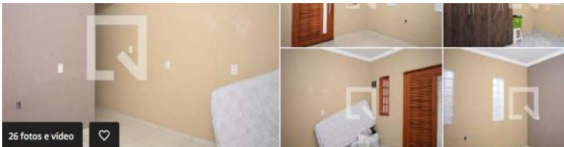
COMPRA
R\$ 305.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-residencial-jundiai-bairros-jundiai-com-garagem-90m2-venda-RS305000-id-2690525829/>

Elemento comparativo nº 4



26 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Casas à venda em Jundiaí / Parque Residencial Jundiaí / Rua Presbítero Valdemar Bezerra de Lima

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
137 m² por R\$ 320.000 COO: SP03720045

Rua Presbítero Valdemar Bezerra de Lima - Parque Residencial Jundiaí, Jundiaí - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 320.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-residencial-jundiai-bairros-jundiai-com-garagem-137m2-venda-RS320000-id-2574673717/>

Condomínio SOLICITAR

Elemento comparativo nº 5



13 fotos

Início / Venda / SP / Casas à venda em Jundiaí / Parque Residencial Jundiaí / Rua Augusta Teixeira Rodrigues

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
138 m² por R\$ 345.000 COO: CA10812

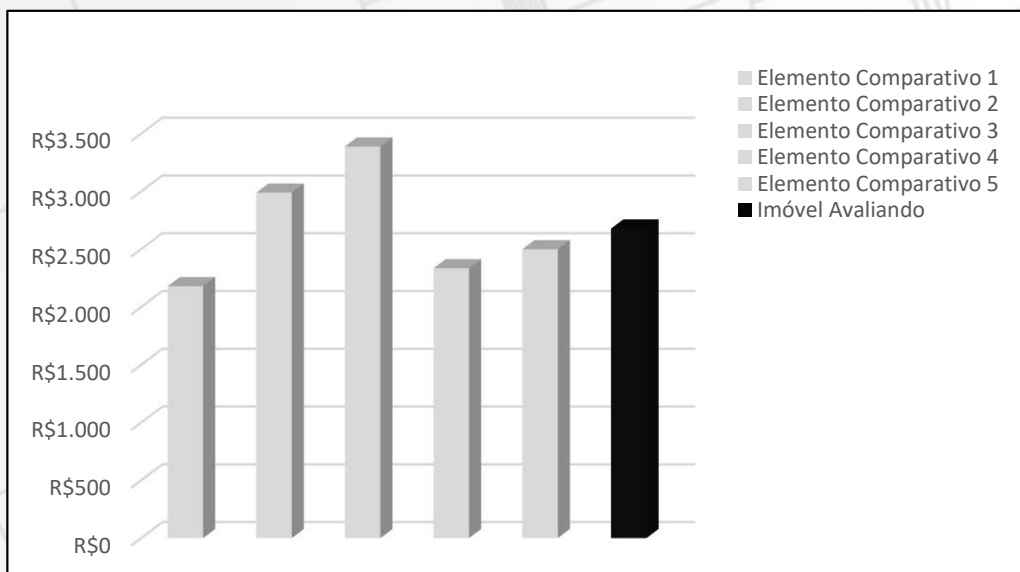
Rua Augusta Teixeira Rodrigues, 3518 - Parque Residencial Jundiaí, Jundiaí - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 345.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-residencial-jundiai-bairros-jundiai-com-garagem-138m2-venda-RS345000-id-2538613637/>

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\$ 2.180,45** (dois mil, cento e oitenta Reais e quarenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.990,00** (dois mil, novecentos e noventa Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.388,89** (três mil, trezentos e oitenta e oito Reais e oitenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.335,77** (dois mil, trezentos e trinta e cinco Reais e setenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.500,00** (dois mil, quinhentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.679,02** (dois mil, seiscentos e setenta e nove Reais e dois 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:

(97,00m² de área construída x R\$ 2.679,02)
=
<u>R\$ 259.865,06</u>
(duzentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e sessenta e cinco Reais e seis centavos)
Março 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\$ 2.679,02**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 259.865,06**.

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





Especialista em Imóveis

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Neusa Faria Bini, nº 34 - Parque Residencial Jundiaí, Jundiaí - SP, CEP: 13212-510.

Solicitante: João Tadeu Conrado Castro

CPF/CNPJ: 177.711.048-35

Endereço: Rua Celso Formágio, nº 120 – Residencial Vaughan em Sumaré/SP, CEP: 13.172-730

Data Base: 11/03/2024

Processo: 0001844-06.2019.8.26.0394

Objeto de Estudo

Atualmente, um imóvel de 97m² está situado no lote de terreno de número 31 da Quadra "H" no Parque Residencial Jundiaí, com área total de 175m².

O Imóvel está matriculado perante o 1º Registro de Imóveis de Jundiaí sob nº 79.664.

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\$ 2.625,44.

R\$ 97,00m² x R\$ 2.625,44/m²

Valor da Avaliação

R\$ 254.667,76


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 11/03/2024.

Solicitante do parecer técnico: João Tadeu Conrado Castro.

Inscrito no CNPJ/CPF: 177.711.048-35.

Estabelecido: Rua Celso Formágio, nº 120 – Residencial Vaughan em Sumaré/SP, CEP: 13.172-730.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 79.664 - 1º Registro de Imóveis de Jundiaí.

Descrição: Atualmente, um imóvel de 97m² está situado no lote de terreno de número 31 da Quadra "H" no Parque Residencial Jundiaí, com área total de 175m².

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 Contribuinte Imobiliário.

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\$ 252.069,11** para **Março/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0001844-06.2019.8.26.0394.

Solicitante: João Tadeu Conrado Castro.

CPF/CNPJ: 177.711.048-35.

Endereço: Rua Celso Formágio, nº 120 – Residencial Vaughan em Sumaré/SP, CEP: 13.172-730.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 267.661,02



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	11/03/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Neusa Faria Bini, nº 34 - Parque Residencial Jundiaí, Jundiaí - SP, CEP: 13212-510
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Encontra-se atualmente um imóvel de 97m ² no lote de número 31 da Quadra "H" no Parque Residencial Jundiaí, com área total de 175m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 79.664 do 1º Registro de Imóveis de Jundiaí.
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\$ 2.759,39.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.759,39 x R\$ 97,00m ² = R\$ 267.661,02