

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 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas.....	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	4
4.4 – Fator de Homogeneização	4
4.5 – Valor do Imóvel	5
5 - Considerações finais	5
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Residencial Florença.
Doutor Marcio Navarro.
Doutora Silvana Ziviani Antunes de Souza.

DATA: 21/03/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 135.001 – Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, penhorado os direitos nos autos do Processo nº 0002657-12.2021.8.26.015, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Cotia.

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

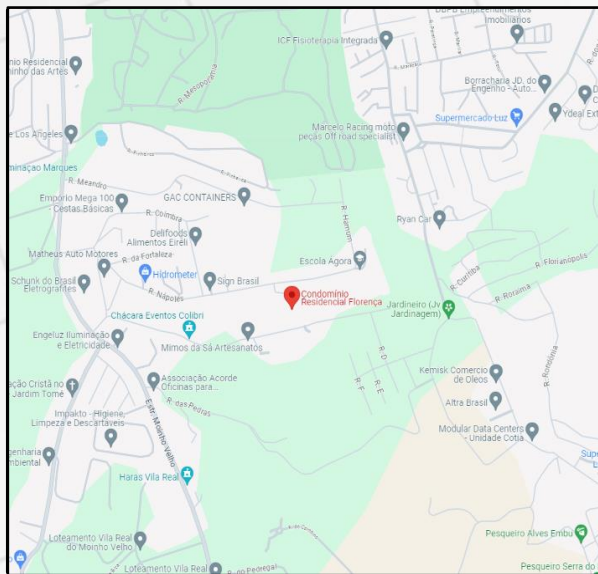
Localização: Rua Nápoles, nº 876 - Apartamento 104 - Bloco 02 - Jardim Colibri - Cotia, SP - CEP: 06712-380.

Dados de Registro: Matrícula nº 135.001 - Cartório de Registro de Imóveis de Cotia – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 50,29m² de área privativa.

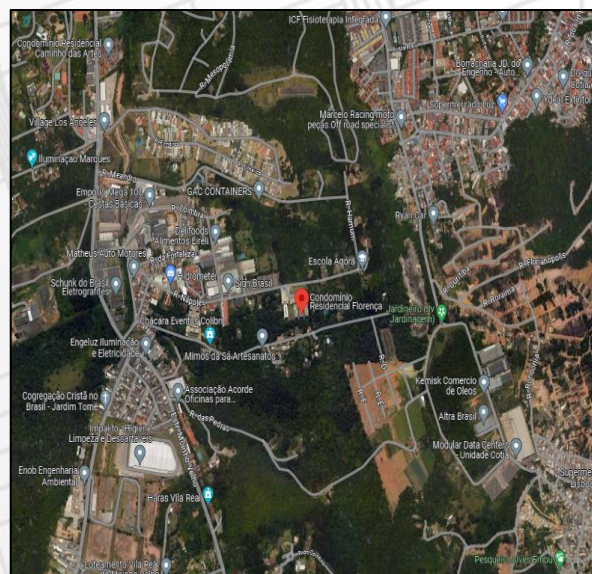
Descrição do bem: Apartamento nº 104, localizado no 1º pavimento, do Bloco 02, do Condomínio "Residencial Florença", situado na Rua Nápoles, nº 876, Bairro do Moinho Velho, no município e comarca de Cotia/SP, possuindo a seguinte composição: sala, cozinha, área de serviço, sacada, hall de circulação, dormitório 1, banheiro e dormitório 2, com direito de uso de uma vaga de garagem comum e indeterminada. Possui a área privativa construída de 50,290m², área comum coberta de 23,031m², área total edificada de 73,321m², área comum descoberta de 39,559m², área construída + descoberta de 112,880m².

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 Condomínio)

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 – 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.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-colibri-bairros-cotia-com-garagem-50m2-venda-RS216000-id-2628599662/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-colibri-bairros-cotia-com-garagem-52m2-venda-RS217000-id-2613307340/>

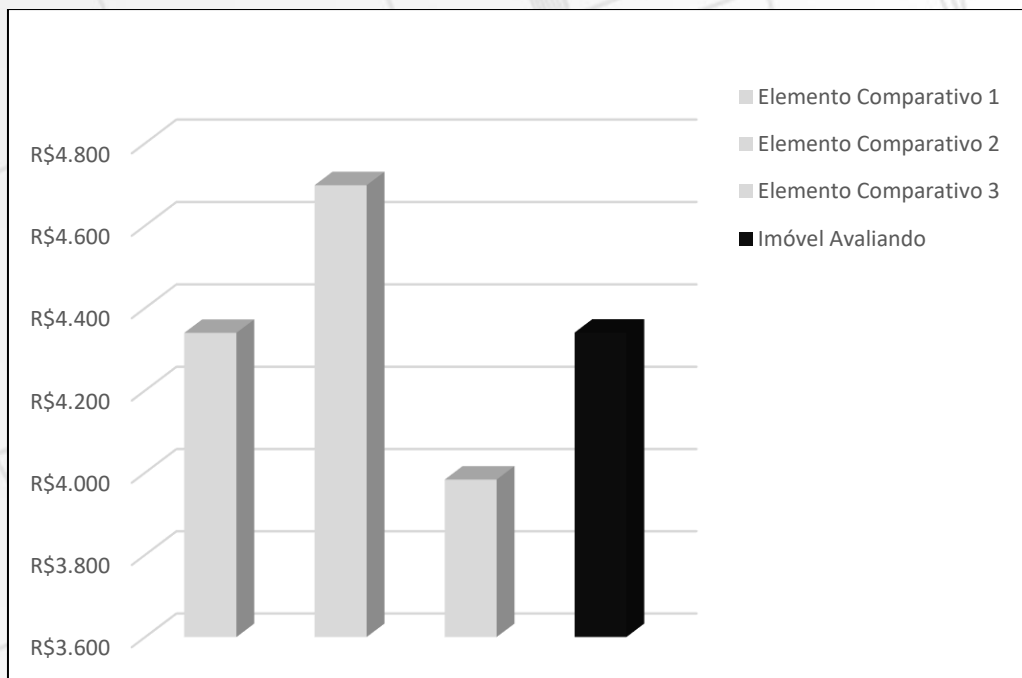
Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-colibri-bairros-cotia-com-garagem-50m2-venda-RS234900-id-2638641912/>

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\$ 4.320,00** (quatro mil, trezentos e vinte Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.173,08** (quatro mil, cento e setenta e três Reais e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.698,00** (quatro mil, seiscentos e noventa e oito Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.397,03** (quatro mil, trezentos e noventa e sete Reais e três 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:

(50,29m ² de área privativa x R\$ 4.397,03)
=
<u>R\$ 221.126,42</u>
(duzentos e vinte e um mil, cento e vinte e seis Reais e quarenta e dois centavos)
Março de 2024

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\$ 4.397,03**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 221.126,42**.

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



Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Nápoles, nº 876 - Apartamento 104 - Bloco 02 - Jardim Colibri - Cotia, SP - CEP: 06712-380.

Solicitante: Condomínio Residencial Florença

CPF/CNPJ: 33.956.844/0001-60

Endereço: Rua Nápoles, 876 – Jd. Colibri, 06712-380 – Cotia– SP

Data Base: 21/03/2024.

Processo: 0002657-12.2021.8.26.015

Objeto de Estudo

O apartamento de número 104 está situado no primeiro pavimento do Bloco 02, no Condomínio "Residencial Florença", na Rua Nápoles, 876, Bairro do Moinho Velho, município e comarca de Cotia/SP. Sua composição abrange sala, cozinha, área de serviço, sacada, hall de circulação, dormitório 1, banheiro e dormitório 2, com direito de uso de uma vaga de garagem comum e indeterminada. As medidas incluem uma área privativa construída de 50,290m², área comum coberta de 23,031m², área total edificada de 73,321m², área comum descoberta de 39,559m², e área construída + descoberta de 112,880m².

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Cotia sob nº 135.001.

Valor do Mercado

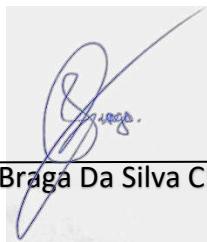
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 4.309,09.

R\$ 50,29m² x R\$ 4.309,09/m²

Valor da Avaliação

R\$ 216.703,89



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 21/03/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial Florença.

Inscrito no CNPJ/CPF: 33.956.844/0001-60.

Estabelecido: Rua Nápoles, 876 – Jd. Colibri, 06712-380 – Cotia– SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 135.001 - Cartório de Registro de Imóveis de Cotia

Descrição: Apartamento número 104, situado no primeiro pavimento, do Bloco 02, no Condomínio "Residencial Florença", localizado na Rua Nápoles, número 876, no Bairro do Moinho Velho, no município e comarca de Cotia/SP. Este imóvel possui a seguinte composição: sala, cozinha, área de serviço, sacada, hall de circulação, dormitório 1, banheiro e dormitório 2, com direito de uso de uma vaga de garagem comum e indeterminada. A área privativa construída é de 50,290m², a área comum coberta é de 23,031m², a área total edificada é de 73,321m², a área comum descoberta é de 39,559m², e a área construída + descoberta é de 112,880m².

ANÁLISE UTILIZADA

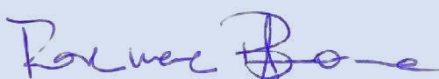
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, 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\$ 214.492,63 para Março/2024.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0002657-12.2021.8.26.015.

Solicitante: Condomínio Residencial Florença.

CPF/CNPJ: 33.956.844/0001-60.

Endereço: Rua Nápoles, 876 – Jd. Colibri, 06712-380 – Cotia– SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 227.760,21

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	21/03/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Nápoles, nº 876 - Apartamento 104 - Bloco 02 - Jardim Colibri - Cotia, SP - CEP: 06712-380
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	No 1º pavimento do Bloco 02, encontra-se o Apartamento número 104, pertencente ao Condomínio "Residencial Florença", situado na Rua Nápoles, 876, Bairro do Moinho Velho, Cotia/SP. Sua estrutura inclui sala, cozinha, área de serviço, sacada, hall de circulação, dormitório 1, banheiro e dormitório 2, com o benefício do uso de uma vaga de garagem comum e indeterminada. As dimensões compreendem uma área privativa construída de 50,290m², área comum coberta de 23,031m², área total edificada de 73,321m², área comum descoberta de 39,559m², e área construída + descoberta de 112,880m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 135.001 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.
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\$ 4.528,94.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.528,94 x R\$ 50,29m² = R\$ 227.760,21