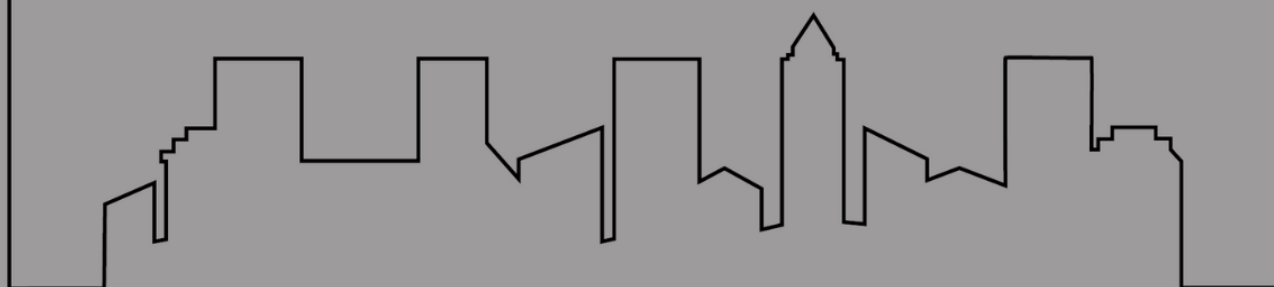


Preço Médio de Mercado.

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.....	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

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 17/01/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 138.107 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, que teve 1/32 avos penhorado nos autos do Processo nº 0001617-09.2021.8.26.0115, em trâmite perante a 2ª Vara - Foro de Campo Limpo Paulista.

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 Janeiro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rodovia Edgard Maximo Zambotto - Sítio São Joaquim - Ivaturucaia - Campo Limpo Paulista/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 138.107 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP – Inscrição Municipal: 60115 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 557.537,47m² de área total.

Descrição do bem: Uma parcela de terreno urbano, identificada como Gleba 1B, situada no Sítio São João Joaquim, localizada no bairro Ivaturucaia, no município de Campo Limpo Paulista/SP. O espaço possui uma área total de 557.537,47 metros quadrados.

OBS.: Com base nas informações do processo, foi feita a avaliação do bem penhorado como um todo e também calculado o valor da parte pertencente e penhorada do proprietário (1/32 avos = 17.423,04m²).

4 – Planta Genérica de Valores

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

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP ESTADO DE SÃO PAULO		
CERTIDÃO DE VALOR VENAL		
CERTIDÃO N° 795/ 2025		
A Coordenadoria da Receita Imobiliária da Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, Estado de São Paulo, no exercício de suas atribuições, tendo em vista solicitação de pessoa interessada, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO FÍSICO IMOBILIÁRIO, O imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes:		
Cadastro.....	601150	Lote:1B Quadra:GL1
Inscrição.....	004 101 003 003	
Proprietário.....	JOSEPH MOUTRAN	
Compromissário...		
Endereço Imóvel..	ROD EDGARD MAXIMO ZAMBOTTO , 13230000, SÍTIO SÃO JOAQUIM	
Complemento.....		
EXERCÍCIO.....:2025		
VALOR VENAL TERRENO...:1.744.590,50		
VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:,00		
VALOR VENAL IMÓVEL....:1.744.590,50		
CAMPO LIMPO PAULISTA, 17/01/2025		

5 – Precificação

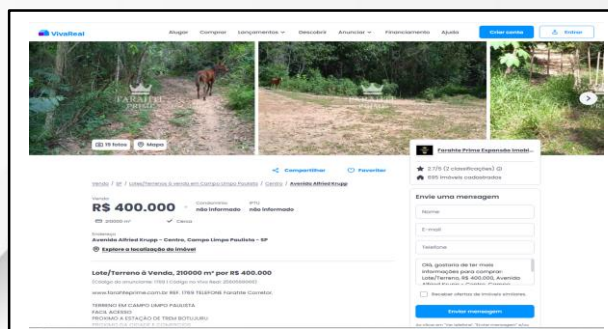
5.1 – Metodologia

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

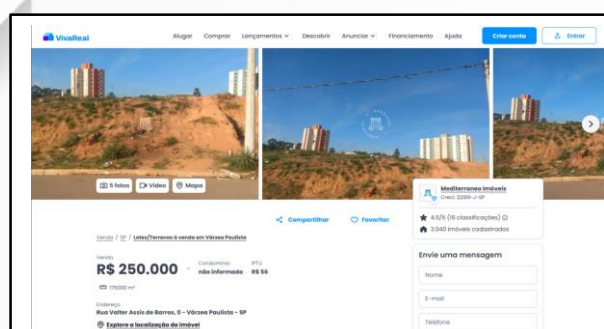
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



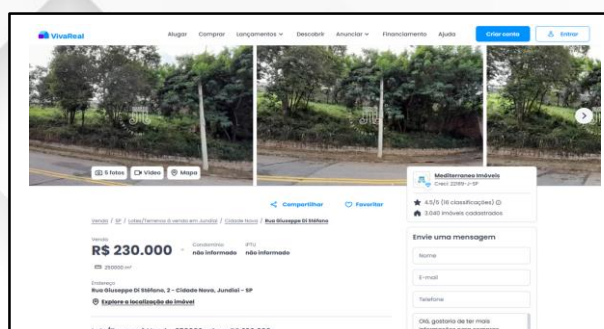
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-campo-limpo-paulista-210000m2-venda-RS400000-id-2560566066/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-varzea-paulista-175000m2-venda-RS250000-id-2739696919/>

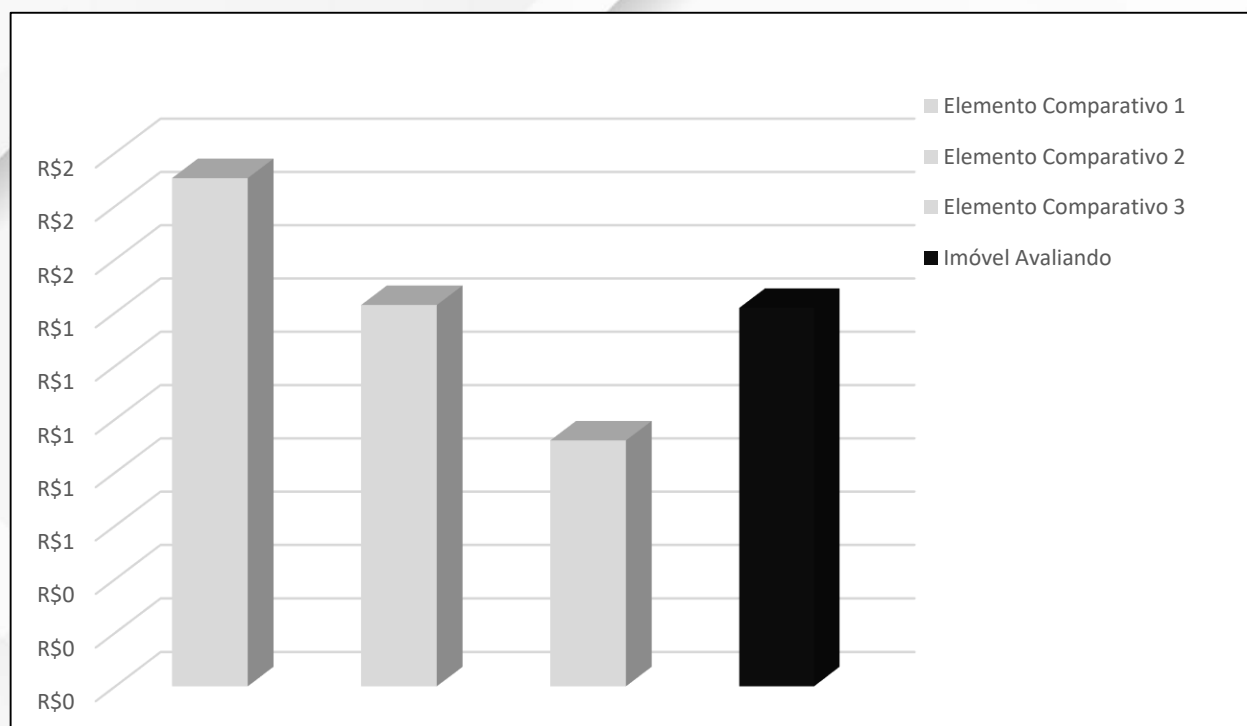
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-nova-bairros-jundiai-250000m2-venda-RS230000-id-2753070194/>

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 hectare em **R\$ 1,90** (um Real e noventa centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do hectare em **R\$ 1,43** (um Real e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do hectare em **R\$ 0,92** (noventa e dois centavos).

O valor médio do hectare dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1,42 (um Real e quarenta 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:

(557.537,47m² de área total x R\$ 1,42)
=
<u>R\$ 790.464,24</u>
(setecentos e noventa mil, quatrocentos e sessenta e quatro Reais e vinte e quatro centavos)
Janeiro de 2025

Diante todo exposto e conforme descrito na observação inicial do referido relatório, a penhora recai sobre a parte ideal do executado correspondente a 1/32 avos (17.423,04m²) do bem em questão. Logo o valor penhorado pertencente ao Executado é de:

17.423,04m² de Terreno x R\$ 1,42
=
<u>R\$ 24.740,72</u>
(Vinte e quatro mil, setecentos e quarenta reais e setenta e dois centavos)
Janeiro de 2025

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\$ 1,42**, de modo que a parte do imóvel que pertence ao executado tem valor médio de **R\$ 24.740,72**.

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 rural situado na Rodovia Edgard Maximo Zambotto - Sítio São Joaquim - Ioturucaia - Campo Limpo Paulista/SP.

Data Base: 17/01/2025

Processo: 0001617-09.2021.8.26.0115

Objeto de Estudo

Área urbana conhecida como Gleba 1B, pertencente ao Sítio São João Joaquim, no bairro Ioturucaia, na cidade de Campo Limpo Paulista, estado de São Paulo. O local tem uma superfície total de 557.537,47 metros quadrados.

No entanto, com base nas informações processuais, a avaliação do referido bem, foi realizada apenas sobre a parte oferecida a penhora. Parte essa, correspondente a 1/32 avos (17.423,04m²)

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP sob nº 138.107.

Valor do Mercado

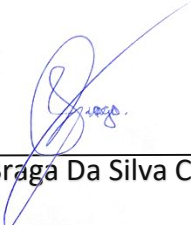
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do metro da região é R\$/m² 1,39.

17.423,04m² x R\$ 1,39/m²

Valor da Avaliação

R\$ 774.654,9503


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 17/01/2025.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 138.107 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP

Descrição: Território urbano designado como Gleba 1B, inserido no Sítio São João Joaquim, no bairro Ivoituruaia, município de Campo Limpo Paulista, no estado de São Paulo. A extensão do lote é de 557.537,47 m². Entretanto a penhora recai sobre 1/32 avos (17.423,04m²), com isso foi avaliado apenas a parte oferecida a penhora.

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\$ 23.960,94** para **Janeiro/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA **OPINATIVO**



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 25.443,067



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	17/01/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rodovia Edgard Maximo Zambotto - Sítio São Joaquim - Ivaturucaia - Campo Limpo Paulista/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Porção de solo urbano denominada Gleba 1B, localizada no Sítio São João Joaquim, bairro Ivaturucaia, município de Campo Limpo Paulista/SP. A área compreende um total de 557.537,47 m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 138.107 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/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\$ 1,46.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1,46 x 557.537,47m²= R\$ 814.178,16 Valor da parte ideal correspondente ao executado: R\$ 1,46 x 17.423,04m² = R\$ 25.437,64