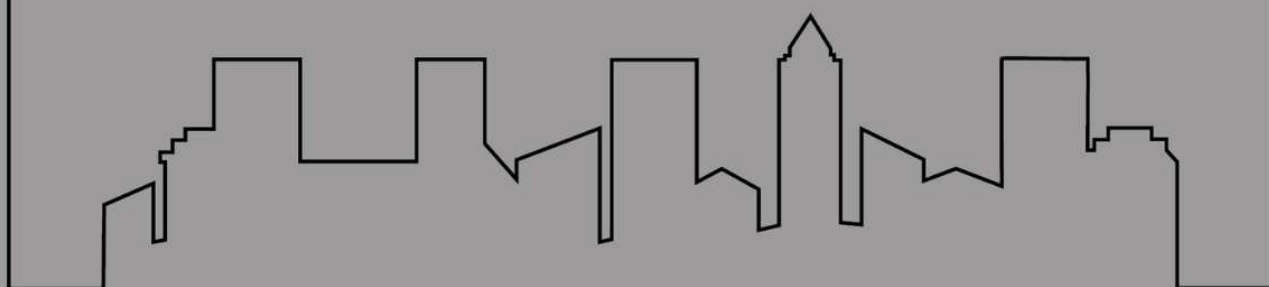


Preço Médio de Mercado.

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: 20/09/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 180.258 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1001677-53.2021.8.26.0506, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro de Ribeirão Preto.

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 Setembro.

2 – Estudo do Imóvel

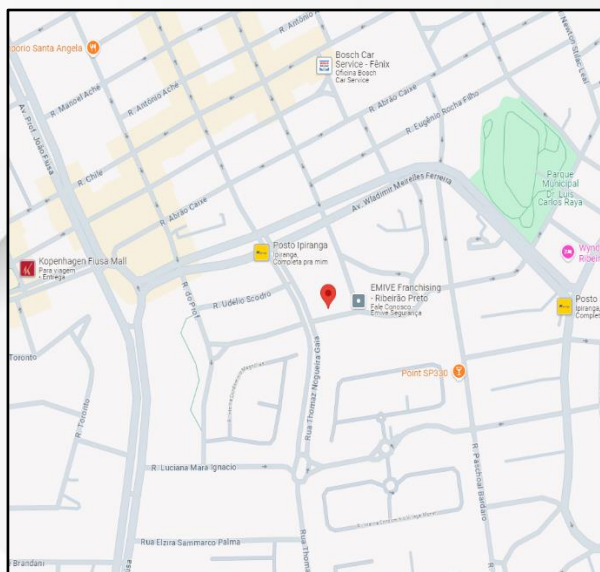
Localização: Rua Severiano Amaro dos Santos, Nº 750 - Apartamento 12 - Edifício Emerald – Jardim Botânico – Ribeirão Preto/ SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 180.258 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP – Inscrição Municipal: 461-21-24-4 – De acordo com sua Certidão de Matrícula imóvel possui 148,60m² de área privativa.

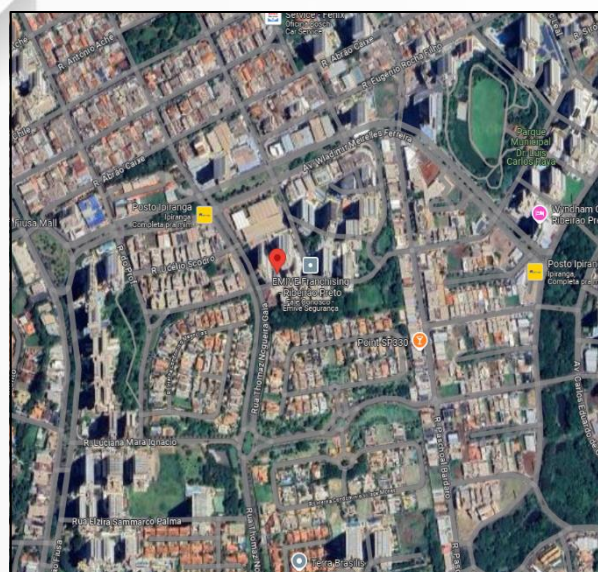
Descrição do bem: O Apartamento nº 12 encontra-se no 1º andar, correspondente ao 4º pavimento, do Edifício Emerald, localizado na Rua Severino Amaro dos Santos, nº 750, em Ribeirão Preto/SP. Possui 148,60m² de área privativa, 25,44m² de área comum, duas vagas de garagem, e 116,56m² de área comum proporcional, totalizando 290,608m².

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

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 Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Secretaria Municipal da Fazenda
www.ribeiraopreto.sp.gov.br
Fale Conosco: certidoes.fazenda@rp.ribeiraopreto.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 368586
Inscrição Cadastral: 461-21-24-4
Endereço: RUA SEVERIANO AMARO DOS SANTOS, Nº 750
Complemento:
Apto: 0012
Condomínio: EDIFÍCIO EMERALD
Quadra: 03
Lote: 13 E 14
Loteamento: BOSQUE DAS JURITIS II

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	42,90			142.611,61
Principal:	148,60	2	1	249.288,38
Secundário I:	116,57	2	1	195.555,50
Secundário II:	25,44	6	1	6.247,80
Secundário III:	0,00	0	0	0,00
Secundário IV:	0,00	0	0	0,00
Secundário V:	0,00	0	0	0,00
Complementar:	0,00			0,00
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				593.703,29
Este imóvel não possui débito(s).				

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 / Apartamentos à venda em Ribeirão Preto / Bosque das Juritis / Rua Severiano Amaro dos Santos

Venda R\$ 750.000 = Condomínio R\$ 600 IPTU R\$ 130/ano

137 m² 3 quartos 4 banheiros 7 suítes

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bosque-das-juritis-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-137m2-venda-R\\$750000-id-2708392252/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bosque-das-juritis-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-137m2-venda-R$750000-id-2708392252/)

Elemento comparativo nº 2



Venda / SP / Apartamentos à venda em Ribeirão Preto / Bosque das Juritis / Rua Severiano Amaro dos Santos

Venda R\$ 780.000 = Condomínio R\$ 650 IPTU R\$ 1.936/ano

140 m² 3 quartos 6 banheiros 3 suítes

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bosque-das-juritis-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-140m2-venda-R\\$780000-id-2727609470/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bosque-das-juritis-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-140m2-venda-R$780000-id-2727609470/)

Elemento comparativo nº 3



Venda / SP / Apartamentos à venda em Ribeirão Preto / Bosque das Juritis / Rua Severiano Amaro dos Santos

Venda R\$ 800.000 = Condomínio R\$ 1.000 IPTU R\$ 2.761/ano

140 m² 3 quartos 6 banheiros 14 suítes

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bosque-das-juritis-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-149m2-venda-R\\$800000-id-2713502100/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bosque-das-juritis-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-149m2-venda-R$800000-id-2713502100/)

Elemento comparativo nº 4



Venda / SP / Apartamentos à venda em Ribeirão Preto / Jardim Botânico

Venda R\$ 715.000 = Condomínio R\$ 600 IPTU R\$ 125/ano

149 m² 3 quartos 4 banheiros 1 suíte

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-jardim-botanico-ribeirao-preto-sp-149m2-id-2730805056/>

Elemento comparativo nº 5



chaves na mão

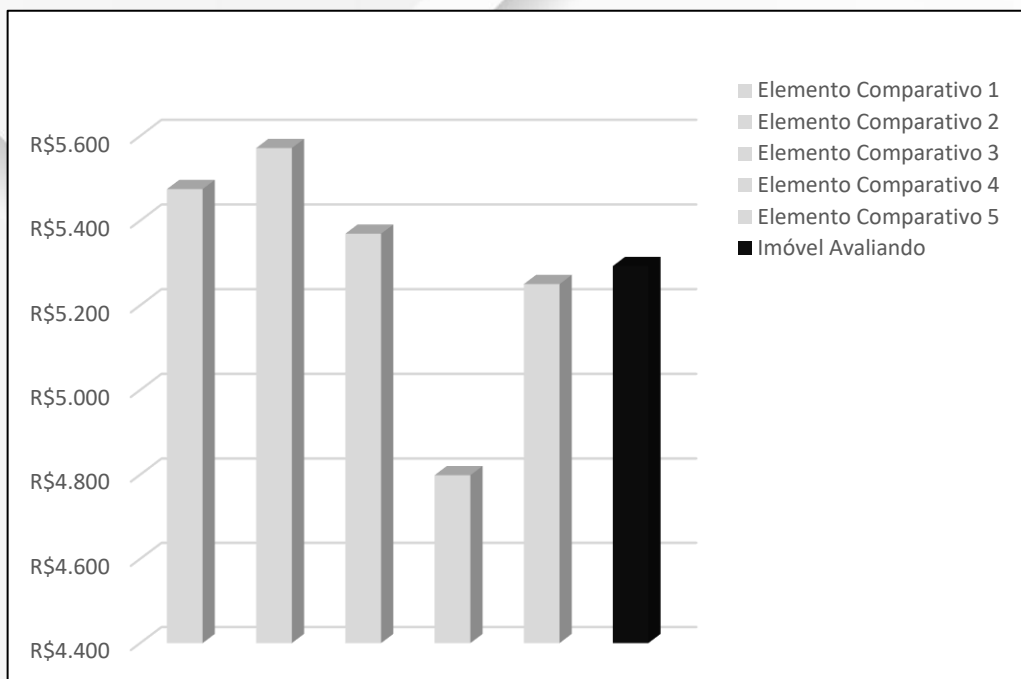
R\$ 420.000 Simular parcelas

80m² Área 3 Quartos 1 Suíte 2 Banheiros 2 Garagens

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-ribeirao-preto-jardim-botanico-80m2-R\\$420000/id-12540635/](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-ribeirao-preto-jardim-botanico-80m2-R$420000/id-12540635/)

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\$ 5.474,45** (cinco mil, quatrocentos e setenta e quatro Reais e quarenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.571,43** (cinco mil, quinhentos e setenta e um Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.369,13** (cinco mil, trezentos e sessenta e nove Reais e treze centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.798,66** (quatro mil, setecentos e noventa e oito Reais e sessenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.250,00** (cinco mil, duzentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.292,73** (cinco mil, duzentos e noventa e dois Reais e setenta e três 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:

(148,60m² de área privativa x R\$ 5.292,73)
=
<u>R\$ 785.970,89</u>
(setecentos e oitenta e cinco mil, novecentos e setenta Reais e oitenta e nove centavos)
Setembro 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\$ 5.292,73**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 785.970,89**.

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 Severiano Amaro dos Santos, Nº 750 - Apartamento 12 - Edifício Emerald – Jardim Botânico – Ribeirão Preto/ SP.

Solicitante: Edifício Emerald

CPF/CNPJ: 30.311.715/0001-26

Endereço: Rua Severiano Amaro dos Santos, Nº 750 – Jardim Botânico – Ribeirão Preto/ SP

Data Base: 20/09/2024

Processo: 1001677-53.2021.8.26.0506

Objeto de Estudo

O Edifício Emerald, na Rua Severino Amaro dos Santos, nº 750, em Ribeirão Preto/SP, abriga o Apartamento nº 12 no 1º andar (4º pavimento). O imóvel possui 148,60m² de área privativa, 25,44m² de área comum, duas vagas de garagem e 116,56m² de área comum proporcional, somando 290,608m² no total.

O Imóvel está matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP sob nº 180.258.

Valor do Mercado

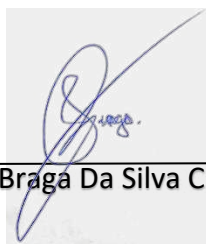
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 5.186,88.

148,60m² x R\$ 5.186,88/m²

Valor da Avaliação

R\$ 770.251,47



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 20/09/2024.

Solicitante do parecer técnico: Edifício Emerald.

Inscrito no CNPJ/CPF: 30.311.715/0001-26.

Estabelecido: Rua Severiano Amaro dos Santos, Nº 750 – Jardim Botânico – Ribeirão Preto/ SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 180.258 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP

Descrição: Situado no 4º pavimento, o Apartamento nº 12 está no 1º andar do Edifício Emerald, na Rua Severino Amaro dos Santos, nº 750, em Ribeirão Preto/SP. Com área privativa de 148,60m², área comum de 25,44m², além de duas vagas de garagem e 116,56m² de área comum proporcional, sua área total é de 290,608m².

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\$ 762.391,76** para **Setembro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1001677-53.2021.8.26.0506.

Solicitante: Edifício Emerald.

CPF/CNPJ: 30.311.715/0001-26.

Endereço: Rua Severiano Amaro dos Santos, Nº 750 – Jardim Botânico – Ribeirão Preto/ SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 809.550,02



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	20/09/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Severiano Amaro dos Santos, Nº 750 - Apartamento 12 - Edifício Emerald – Jardim Botânico – Ribeirão Preto/ SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Localizado no 1º andar (4º pavimento) do Edifício Emerald, na Rua Severino Amaro dos Santos, nº 750, em Ribeirão Preto/SP, o Apartamento nº 12 tem 148,60m² de área privativa, 25,44m² de área comum, duas vagas de garagem e 116,56m² de área comum proporcional, com uma área total de 290,608m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 180.258 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/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\$ 5.451,52.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 5.451,52 \times 148,60m^2 = R\$ 809.550,02$