

PREÇO MÉDIO DE MERCADO – ART. 871, IV do CPC.

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 – 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

DATA: 27/05/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 177.604 – Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1004155-60.2019.8.26.0229, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Hortolândia.

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 Maio.

2 – Estudo do Imóvel

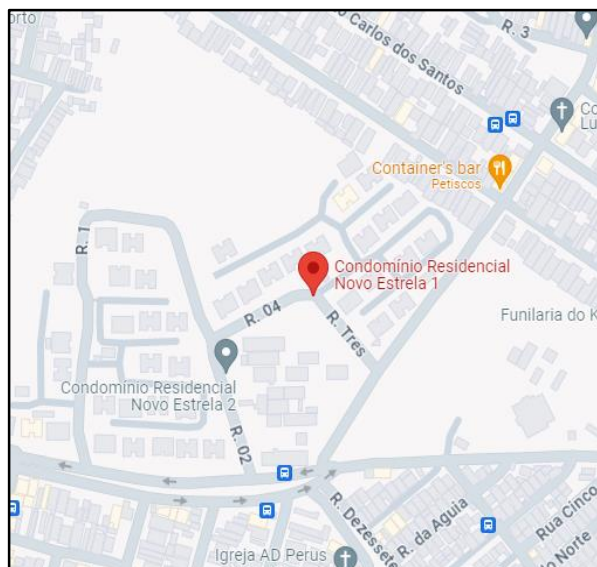
Localização: Rua Três, nº 94 - Apartamento 23 - Bloco 06 - Conjunto Habitacional Novo Estrela I - Jardim Novo, Hortolândia, SP - CEP: 13183-419.

Dados de Registro: Matrícula nº 177.604 - Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 48,24m² de área privativa.

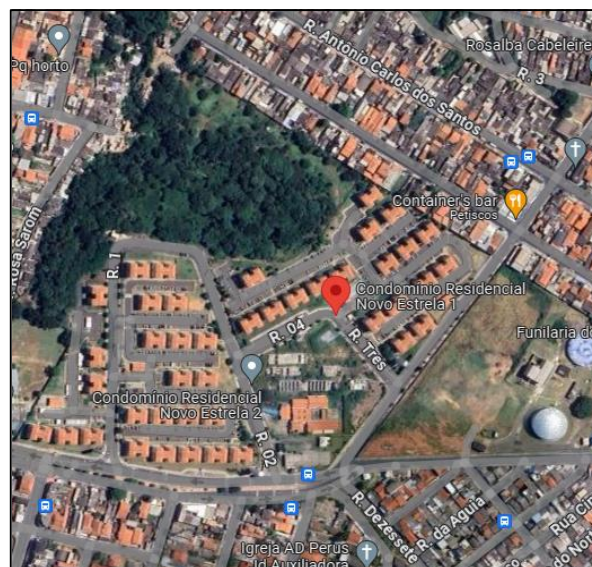
Descrição do bem: Apartamento nº 23, localizado no 2º andar, do Bloco 06, do Conjunto Habitacional Novo Estrela I, sito na Rua Três, nº 94, no Município de Hortolândia, comarca de Sumaré/SP, contendo área privativa de 48,2425m², área comum de 17,55972m² e área real total de 65,80222m², com fração ideal do terreno de 0,3472, cabendo-lhe, ainda, o direito a uma vaga de garagem indeterminada, nas vagas existentes no estacionamento.

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 possui trânsito descomplicado, áreas verdes, menor custo de vida, assim como promete uma rotina mais leve, com locais para lazer e maior segurança, onde se preserva os recursos naturais.

Além disso, possui em suas proximidades locais para passeios, e atrativos naturais como parques ecológicos.

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://sp.olx.com.br/grande-campinas/imoveis/condominio-novo-estrela-1-hortolandia-1294409167>

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-novo-estrela-bairros-hortolandia-com-garagem-55m2-venda-R\\$148400-id-2714168986/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-novo-estrela-bairros-hortolandia-com-garagem-55m2-venda-R$148400-id-2714168986/)

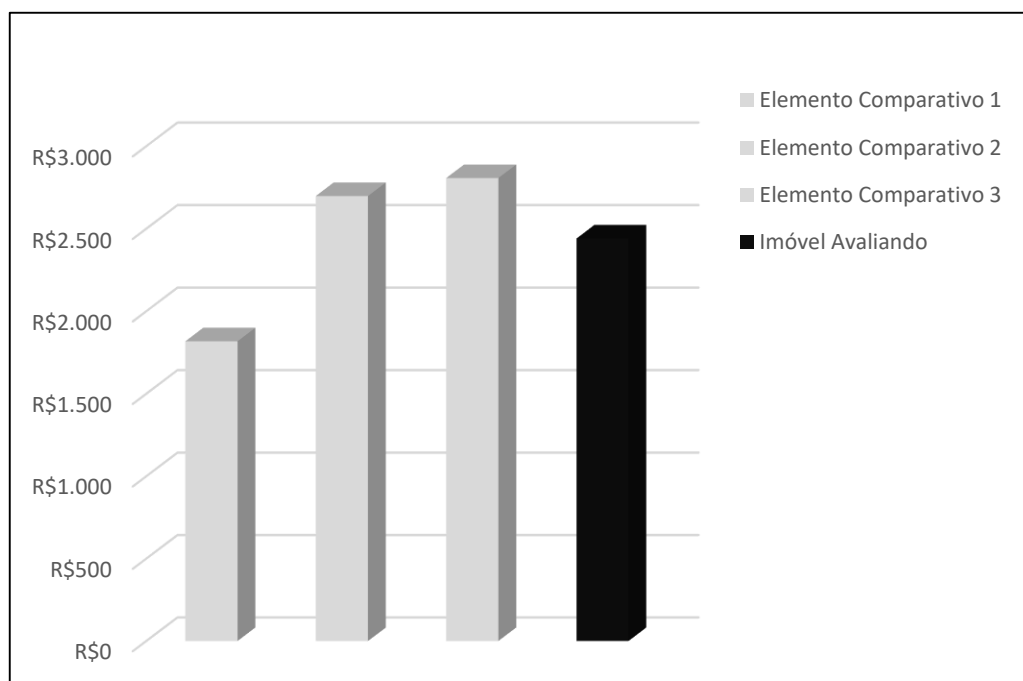
Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nova-hortolandia-i-bairros-hortolandia-com-garagem-57m2-venda-R\\$160000-id-2658560780/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal -](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nova-hortolandia-i-bairros-hortolandia-com-garagem-57m2-venda-R$160000-id-2658560780/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal-)

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\$ 1.818,18** (um mil, oitocentos e dezoito Reais e dezoito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.698,18** (dois mil, seiscentos e noventa e oito Reais e dezoito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.807,02** (dois mil, oitocentos e sete Reais e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.441,13** (dois mil, quatrocentos e quarenta e um Reais e treze 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:

(48,24m² de área privativa x R\$ 2.441,13)
=
<u>R\$ 117.759,97</u>
(cento e dezessete mil, setecentos e cinquenta e nove Reais e noventa e sete centavos)
Maio 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\$ 2.441,13**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 117.759,97**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu parcelamento.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Três, nº 94 - Apartamento 23 - Bloco 06 - Conjunto Habitacional Novo Estrela I - Jardim Novo, Hortolândia, SP - CEP: 13183-419.

Solicitante: Doutora Barbara Pattaro Hubert

Data Base: 27/05/2024

Processo: 1004155-60.2019.8.26.0229

Objeto de Estudo

Apartamento número 23, no segundo andar do Bloco 06, do Conjunto Habitacional Novo Estrela I, situado na Rua Três, número 94, em Hortolândia, comarca de Sumaré/SP. A unidade conta com 48,2425m² de área privativa, 17,55972m² de área comum, somando 65,80222m² de área total, e possui uma fração ideal de terreno de 0,3472. Inclui o direito a uma vaga de garagem indeterminada no estacionamento.

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP sob nº 177.604.

Valor do Mercado

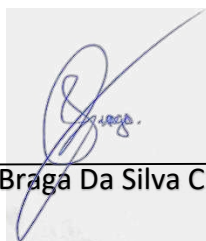
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 2.392,30.

R\$ 48,24m² x R\$ 2.392,30/m²

Valor da Avaliação

R\$ 115.404,77



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 27/05/2024.

Solicitante do parecer técnico: Doutora Barbara Pattaro Hubert.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 177.604 - Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP

Descrição: Unidade número 23, situada no segundo pavimento do Bloco 06, no Conjunto Habitacional Novo Estrela I, localizado na Rua Três, número 94, no Município de Hortolândia, comarca de Sumaré/SP. Possui área privativa de 48,2425m², área comum de 17,55972m², totalizando 65,80222m² de área real, com fração ideal do terreno de 0,3472. Inclui o direito a uma vaga de garagem não especificada entre as vagas disponíveis no estacionamento.

ANÁLISE UTILIZADA

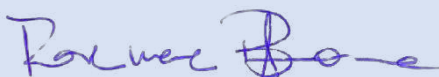
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

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\$ 114.227,17** para **Maio/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1004155-60.2019.8.26.0229.

Solicitante: Doutora Barbara Pattaro Hubert.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 121.292,77



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	27/05/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Três, nº 94 - Apartamento 23 - Bloco 06 - Conjunto Habitacional Novo Estrela I - Jardim Novo, Hortolândia, SP - CEP: 13183-419
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Residência número 23, localizada no segundo nível do Bloco 06, no Conjunto Habitacional Novo Estrela I, com endereço na Rua Três, número 94, em Hortolândia, na comarca de Sumaré/SP. A propriedade tem uma área privativa de 48,2425m ² , uma área comum de 17,55972m ² , totalizando 65,80222m ² , com fração ideal do terreno de 0,3472. Garante-se o direito a uma vaga de garagem não fixa no estacionamento disponível.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 177.604 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/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\$ 2.514,36.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.514,36 x R\$ 48,24m ² = R\$ 121.292,77