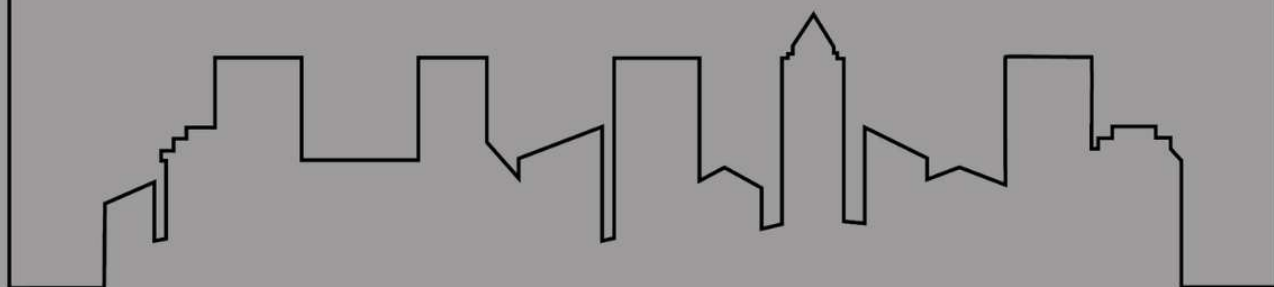


Preço Médio de Mercado.

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
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas.....	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel	6
5 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 27/08/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 173.651 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP, em discussão nos autos do Processo nº 1006578-56.2020.8.26.0229, em trâmite perante a 1ª 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 Agosto.

2 – Estudo do Imóvel

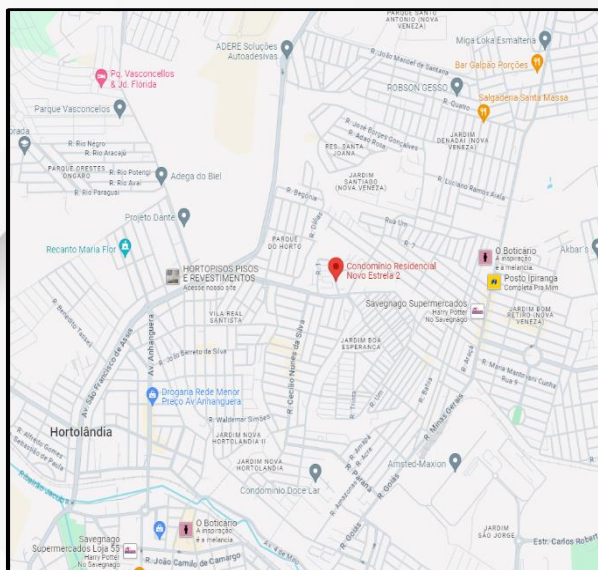
Localização: Rua Um, nº 74 - Apartamento nº 23 - Bloco 04 - Conjunto Habitacional Novo Estrela II - Jardim Nova Estrela - Hortolândia/SP - CEP: 13183-415.

Dados de Registro: Matrícula nº 173.651 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 48,24m² de área privativa.

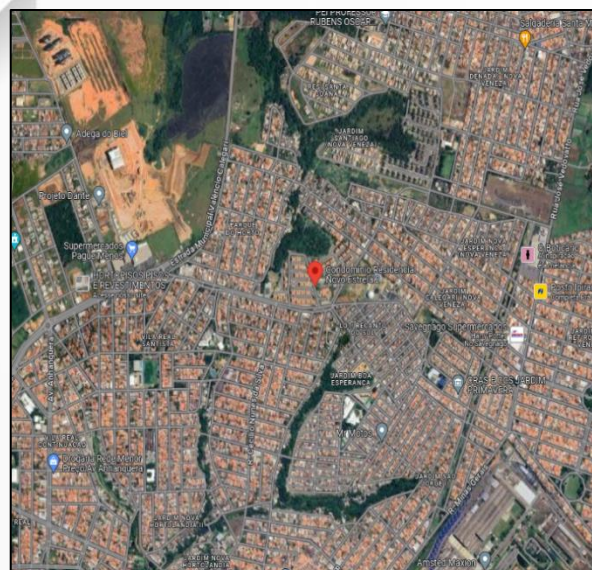
Descrição do bem: Um apartamento identificado como nº 23, situado no 1º Andar do Bloco 04, no conjunto Habitacional Novo Estrela II, na Rua 01, nº 74, em Hortolândia/SP. O imóvel possui uma área privativa de 48,2425m² e uma área comum de 17,70694m², totalizando uma área de 65,94944m². Além disso, o apartamento inclui o direito a uma vaga de estacionamento não específica.

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



Venda / SP / Apartamentos à venda em Hortolândia / Jardim Novo Ângulo / Avenida Sabino Baptista de Camargo

Venda R\$ 100.000

condomínio R\$ 153 IPTU R\$ 300/ano

55 m² 3 quartos 1 banheiro

1 vaga Salão de festas Playground

Endereço: Avenida Sabino Baptista de Camargo, 981 - Jardim Novo Ângulo, Hortolândia - SP

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-novo-angulo-bairros-hortolandia-com-garagem-55m2-venda-R\\$100000-id-2725785678/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-novo-angulo-bairros-hortolandia-com-garagem-55m2-venda-R$100000-id-2725785678/)

Elemento comparativo nº 2



Apartamento - 54m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 122.000

IPTU R\$ 60

Conheça a vizinhança do imóvel

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-imperdivel-apartamento-a-venda-em-2998423998.html>

Elemento comparativo nº 3



Apartamento - 65m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 130.000

condomínio R\$ 250

Rua Alfredo Gomes 1, Vila Real, Hortolândia

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-vila-real-2990341636.html>

Elemento comparativo nº 4



Apartamento - 52m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 95.000

Condomínio R\$ 150 - IPTU R\$ 300

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-jardim-minda-hortolandia-sp-2989848249.html>

Elemento comparativo nº 5



Apartamento - 59m² - 2 quartos - 1 vaga

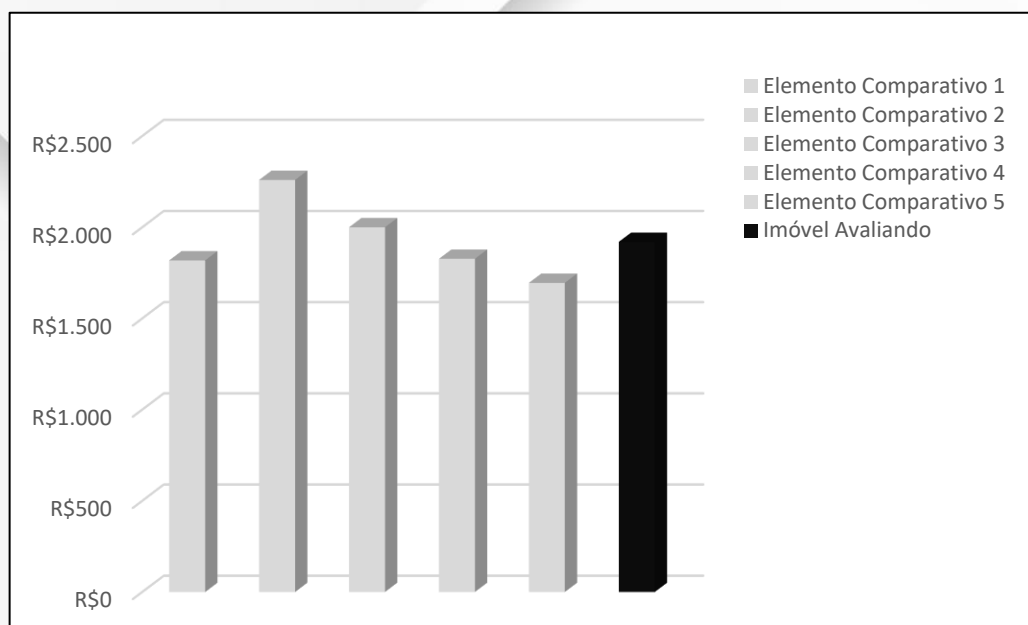
Venda R\$ 100.000

Condomínio R\$ 69 - IPTU R\$ 300

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-59-m-por-r\\$-2986872818.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-59-m-por-r$-2986872818.html)

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\$ 2.259,26** (dois mil, duzentos e cinquenta e nove Reais e vinte e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.000,00** (dois mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 1.826,92** (um mil, oitocentos e vinte e seis Reais e noventa e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 1.694,92** (um mil, seiscentos e noventa e quatro Reais e noventa e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.919,86** (um mil, novecentos e dezenove Reais e oitenta e seis 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\$ 1.919,86)
=
<u>R\$ 92.618,65</u>
(noventa e dois mil, seiscentos e dezoito Reais e sessenta e cinco centavos)
Agosto 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\$ 1.919,86**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 92.618,65**.

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 Um, nº 74 - Apartamento nº 23 - Bloco 04 - Conjunto Habitacional Novo Estrela II - Jardim Nova Estrela - Hortolândia/SP - CEP: 13183-415.

Solicitante: Conjunto Habitacional Novo Estrela II

CPF/CNPJ: 27.161.523/0001-76

Endereço: Rua Um, nº 74, Jardim Nova Estrela - Hortolândia/SP

Data Base: 27/08/2024

Processo: 1006578-56.2020.8.26.0229

Objeto de Estudo

Localizado no primeiro andar do Bloco 04, o apartamento nº 23 está situado no Conjunto Habitacional Novo Estrela II, na Rua 01, nº 74, em Hortolândia/SP. O imóvel possui 48,2425 m² de área privativa e 17,70694 m² de área comum, totalizando 65,94944 m². Inclui ainda o direito de uso de uma vaga de estacionamento sem designação específica.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP sob nº 173.651.

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 1.881,46.

48,24m² x R\$ 1.881,46/m²

Valor da Avaliação

R\$ 90.766,27

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 27/08/2024.

Solicitante do parecer técnico: Conjunto Habitacional Novo Estrela II.

Inscrito no CNPJ/CPF: 27.161.523/0001-76.

Estabelecido: Rua Um, nº 74, Jardim Nova Estrela - Hortolândia/SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 173.651 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP

Descrição: O apartamento, identificado como nº 23, está localizado no primeiro andar do Bloco 04, no Conjunto Habitacional Novo Estrela II, na Rua 01, nº 74, em Hortolândia/SP. A propriedade conta com uma área privativa de 48,2425 m² e uma área comum de 17,70694 m², somando um total de 65,94944 m². O imóvel também dispõe de uma vaga de estacionamento não demarcada.

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\$ 89.840,09 para Agosto/2024.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1006578-56.2020.8.26.0229.

Solicitante: Conjunto Habitacional Novo Estrela II.

CPF/CNPJ: 27.161.523/0001-76.

Endereço: Rua Um, nº 74, Jardim Nova Estrela - Hortolândia/SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 95.397,21

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	27/08/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Um, nº 74 - Apartamento nº 23 - Bloco 04 - Conjunto Habitacional Novo Estrela II - Jardim Nova Estrela - Hortolândia/SP - CEP: 13183-415.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	O imóvel correspondente ao apartamento nº 23 está no primeiro pavimento do Bloco 04, no Conjunto Habitacional Novo Estrela II, situado na Rua 01, nº 74, em Hortolândia/SP. A unidade oferece 48,2425 m² de área privativa e 17,70694 m² de área comum, resultando em um total de 65,94944 m². Além disso, o apartamento dá direito a uma vaga de estacionamento não definida.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 173.651 do 1º 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\$ 1.977,45.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 1.977,45 \times 48,24m^2 = R\$ 95.397,21$