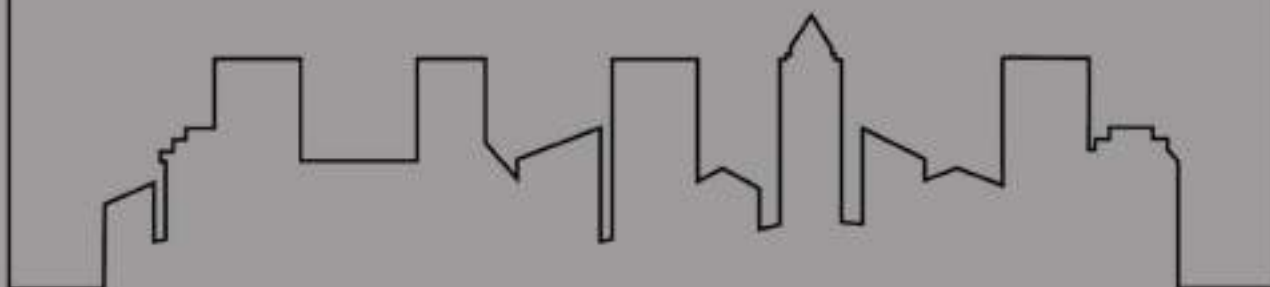


Preço Médio de Mercado.

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: 15/10/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 61.543 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0002730-53.2020.8.26.0011, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional - Pinheiros.

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 Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua José Ferreira Canaes Filho, 333 - Apartamento 43 - Bloco B - Edifício Liliane - Cidade Atlantica - Guarujá/SP - CEP 11441-300.

Dados de Registro: Matrícula nº 61.543 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP – Incrição Municipal: 3-0241-002-015 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 124,30m² de área privativa.

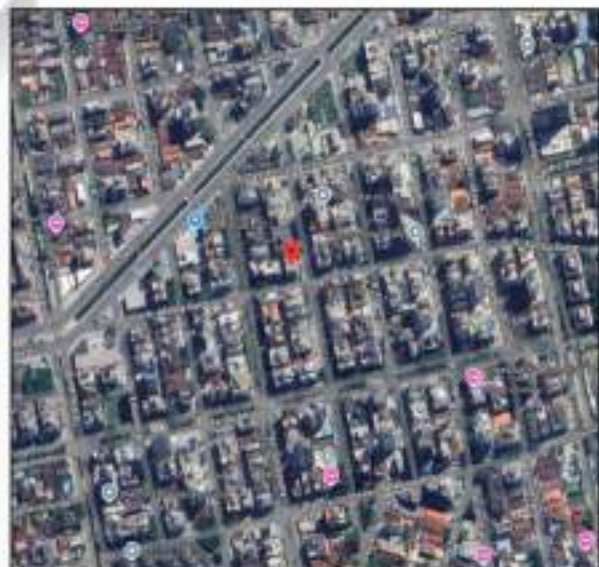
Descrição do bem: O Apartamento nº 43, no 4º andar do Edifício Liliane, Bloco B, está situado na Rua José Ferreira Canaes Filho, 333, no bairro Cidade Atlântica, em Guarujá/SP. Possui uma área útil de 124,30 m² e uma área comum de 47,20 m², totalizando uma área construída de 171,50 m². O imóvel inclui uma vaga de estacionamento no condomínio.

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 Imóvel)

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:

 MUNICIPIO DE GUARUJA SECRETARIA DE FINANÇAS DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO CERTIDÃO DE VALOR VENAL	
Certificamos que, para o imóvel situado à R JOSE FERREIRA CANAES FILHO nº 00333 , 00 0043 - CID ATLANTICA , GAR COL- sob Lançamento 3-0241-002-015 , Proprietário(a) JOSE CARLOS FIOCHI JUNIOR , o valor venal para o exercício de 2024 , de acordo com a Lei Complementar nº 261/2019, atualizada pelo Decreto nº 15.800/2023 é de:	
Área do Terreno: 67,64 m2	Valor Venal R\$ 104.726,33
Cento e Quatro Mil, Setecentos e Vinte e Seis Reais e Trinta e Três Centavos	
Área Edificada: 171,50 m2	Valor Venal R\$ 207.346,75
Duzentos e Sete Mil, Trezentos e Quarenta e Seis Reais e Setenta e Cinco Centavos	
Valor Venal do Imóvel R\$ 312.073,08	
Trezentos e Doze Mil, Setenta e Três Reais e Oito Centavos	
Certidão emitida no dia: 15/10/2024	
Término das informações referentes a esta Certidão	

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



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-balneario-cidade-atlantica-bairros-guaruja-123m2-venda-R\\$395000-id-2747754866/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-balneario-cidade-atlantica-bairros-guaruja-123m2-venda-R$395000-id-2747754866/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-120m2-venda-R\\$320000-id-2562969362/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-120m2-venda-R$320000-id-2562969362/)

Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-127m2-venda-R\\$330000-id-2568498517/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-127m2-venda-R$330000-id-2568498517/)

Elemento comparativo nº 4



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-140m2-venda-R\\$330000-id-2570156589/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-140m2-venda-R$330000-id-2570156589/)

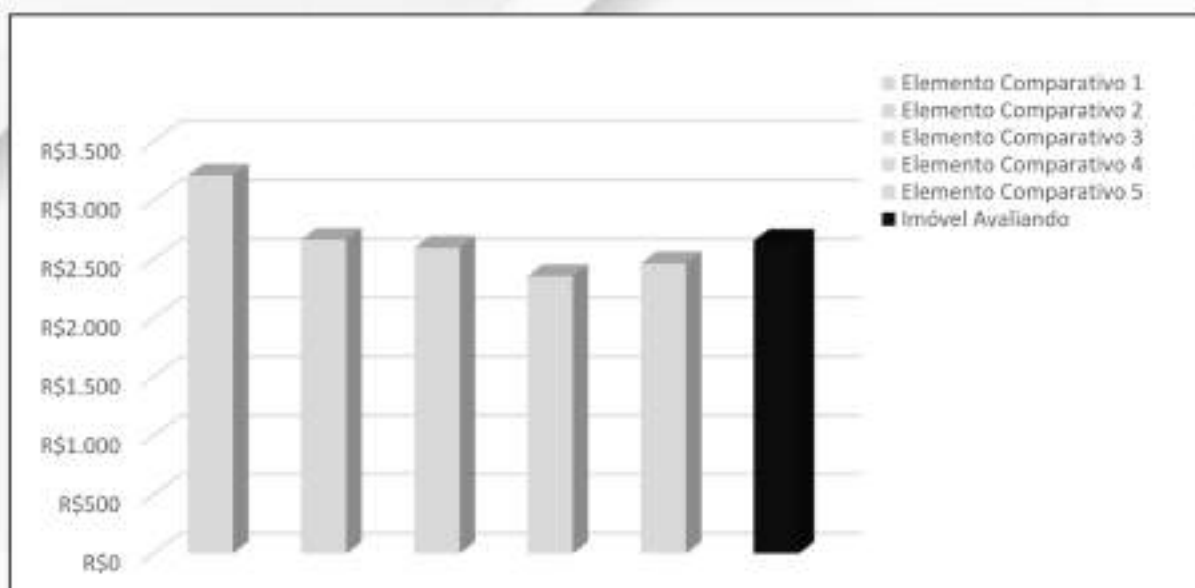
Elemento comparativo nº 5



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-138m2-venda-R\\$340000-id-2702461290/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-138m2-venda-R$340000-id-2702461290/)

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\$ 3.211,38** (três mil, duzentos e onze Reais e trinta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.666,67** (dois mil, seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.598,43** (dois mil, quinhentos e noventa e oito Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.357,14** (dois mil, trezentos e cinquenta e sete Reais e quatorze centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.463,77** (dois mil, quatrocentos e sessenta e três Reais e setenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.659,48** (dois mil, seiscentos e cinquenta e nove Reais e quarenta e oito 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:

(124,30m ² de área privativa x R\$ 2.659,48)
=
R\$ 330.572,99
(trezentos e trinta mil, quinhentos e setenta e dois Reais e noventa e nove centavos)
Outubro 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\$ 2.659,48**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 330.572,99**.

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 José Ferreira Canaes Filho, 333 - Apartamento 43 - Bloco B - Edifício Liliane - Cidade Atlantica - Guarujá/sp - CEP 11441-300.

Solicitante: Associação Colégio Espanhol de São Paulo

CPF/CNPJ: 62.938.774/0001

Endereço: Avenida Jorge João Saad ,905 - Vila Progredir, São Paulo/SP - CEP 05618-901

Data Base: 15/10/2024

Processo: 0002730-53.2020.8.26.0011

Objeto de Estudo

O Edifício Liliane abriga o Apartamento nº 43, que ocupa o 4º andar do Bloco B, situado na Rua José Ferreira Canaes Filho, 333, em Cidade Atlântica, Guarujá/SP. Este imóvel dispõe de 124,30 m² de área útil, 47,20 m² de área comum, totalizando 171,50 m² de área construída, além de garantir uma vaga no estacionamento do condomínio.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP sob nº 61.543.

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 2.606,29.

124,30m² x R\$ 2.606,29/m²

Valor da Avaliação

R\$ 323.961,53


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 15/10/2024.

Solicitante do parecer técnico: Associação Colégio Espanhol de São Paulo.

Inscrito no CNPJ/CPF: 62.938.774/0001.

Estabelecido: Avenida Jorge João Saad ,905 - Vila Progredir, São Paulo/SP - CEP 05618-901.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 61.543 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP

Descrição: Localizado no 4º andar do Bloco B do Edifício Liliane, o Apartamento nº 43 encontra-se na Rua José Ferreira Canaes Filho, 333, no bairro Cidade Atlântica, Guarujá/SP. O apartamento conta com 124,30 m² de área útil e 47,20 m² de área comum, somando 171,50 m² de construção. Inclui também uma vaga no estacionamento do condomínio.

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.

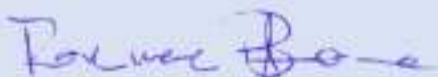
DOCUMENTOS UTILIZADOS

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\$ 320.655,80 para Outubro/2024.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0002730-53.2020.8.26.0011.

Solicitante: Associação Colégio Espanhol de São Paulo.

CPF/CNPJ: 62.938.774/0001.

Endereço: Avenida Jorge João Saad ,905 - Vila Progredir, São Paulo/SP - CEP 05618-901.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 340.490,18

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	15/10/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua José Ferreira Canaes Filho, 333 - Apartamento 43 - Bloco B - Edifício Liliane - Cidade Atlantica - Guarujá/sp - CEP 11441-300.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Apartamento nº 43, localizado no 4º andar do Bloco B do Edifício Liliane, encontra-se na Rua José Ferreira Canaes Filho, 333, na Cidade Atlântica, Guarujá/SP. Com 124,30 m² de área útil e 47,20 m² de área comum, a área total construída é de 171,50 m². O imóvel tem direito a uma vaga no estacionamento do condomínio
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 61.543 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/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\$ 2.739,26.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.739,26 x 124,30m² = R\$ 340.490,18