

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 21/02/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial Vale Verde.

Inscrito no CNPJ/CPF: 01.946.7580001-80.

Estabelecido: Rua Ancião Sebastião Antonini, 61 - Jd. Margaridas - Jandira/SP - CEP: 06622-180.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 109.746 - Registro de Imóveis de Barueri

Descrição: Unidade número 44, localizada no terceiro andar ou quarto pavimento do Edifício Papoulas, Bloco 29 do Condomínio Residencial Vale Verde, na Rua Ancião Sebastião Antonini, número 61, Jardim das Margaridas, em Jandira, Comarca de Barueri. Possui uma área útil de 56,79m² e uma área comum de 12,15m², totalizando 71,85m². Inclui uma vaga de garagem para um veículo de pequeno ou médio porte.

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\$ 202.700,33 para Fevereiro/2024.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Ancião Sebastião Antonine, nº 61 - apartamento 44 - Jardim das Margaridas, Jandira - SP, CEP: 06622-180.

Solicitante: Condomínio Residencial Vale Verde

CPF/CNPJ: 01.946.7580001-80

Endereço: Rua Ancião Sebastião Antonini, 61 - Jd. Margaridas –Jandira/SP – CEP: 06622-180

Data Base: 21/02/2024

Processo: 1000945-19.2018.8.26.0299

Objeto de Estudo

Apartamento de número 44, situado no terceiro andar ou quarto pavimento do Edifício Papoulas, Bloco 29 do Condomínio Residencial Vale Verde, localizado na Rua Ancião Sebastião Antonini, 61, Jardim das Margaridas, em Jandira, Comarca de Barueri. Com área útil de 56,79m² e área comum de 12,15m², totalizando 71,85m². Inclui uma vaga de garagem para veículos de pequeno ou médio porte.

O Imóvel está matriculado perante o Registro de Imóveis de Barueri sob nº 109.746.

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\$ 3.606,09.

R\$ 56,79m² x R\$ 3.606,09/m²

Valor da Avaliação

R\$ 204.790,02

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1000945-19.2018.8.26.0299.

Solicitante: Condomínio Residencial Vale Verde.

CPF/CNPJ: 01.946.7580001-80.

Endereço: Rua Ancião Sebastião Antonini, 61 - Jd. Margaridas –Jandira/SP – CEP: 06622-180.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 215.238,49

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	21/02/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Ancião Sebastião Antonine, nº 61 - apartamento 44 - Jardim das Margaridas, Jandira - SP, CEP: 06622-180
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Unidade residencial de número 44, situada no terceiro andar ou quarto pavimento do Edifício Papoulas, Bloco 29 do Condomínio Residencial Vale Verde, localizado na Rua Ancião Sebastião Antonini, 61, Jardim das Margaridas, em Jandira, Comarca de Barueri. Possui área útil de 56,79m ² e área comum de 12,15m ² , totalizando 71,85m ² . Contempla uma vaga de garagem para veículo de passeio de pequeno ou médio porte.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 109.746 do Registro de Imóveis de Barueri.
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\$ 3.790,08.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.790,08 x R\$ 56,79m ² = R\$ 215.238,49



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 2022)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
4 – Precificação.....	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

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Residencial Vale Verde.
Doutora Jane Rodrigues Molon Ameno.

DATA: 21/02/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 109.746 – Registro de Imóveis de Barueri, penhorado nos autos do Processo nº 1000945-19.2018.8.26.0299, em trâmite perante a 1ª Vara - Foro de Jandira.

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 Fevereiro.

2 – Estudo do Imóvel

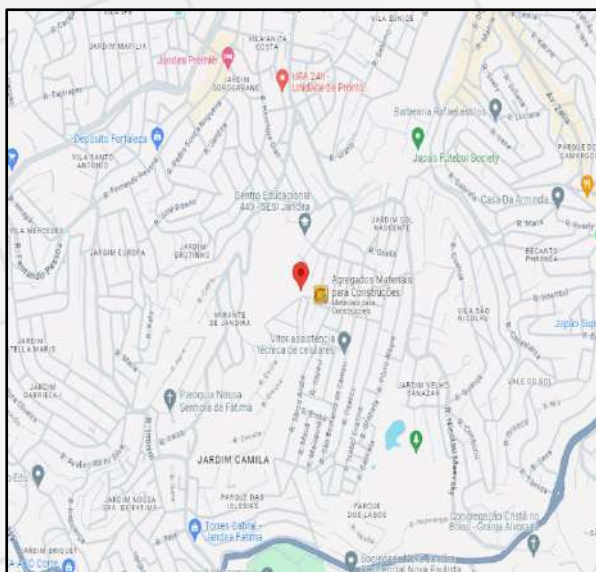
Localização: Rua Ancião Sebastião Antonine, nº 61 - apartamento 44 - Jardim das Margaridas, Jandira - SP, CEP: 06622-180.

Dados de Registro: Matrícula nº 109.746 - Registro de Imóveis de Barueri – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 56,79m² de área útil.

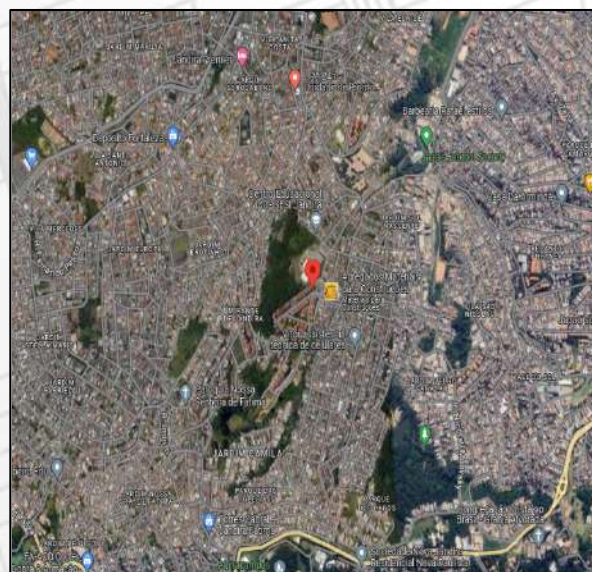
Descrição do bem: Apartamento nº 44, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do Edifício Papoulas, Bloco 29 do Condomínio Residencial Vale Verde, situado a Rua Ancião Sebastião Antonini, nº 61, Jardim das Margaridas, em Jandira, Comarca de Barueri, contendo a área útil de 56,79m²; área comum de 12,15m²; perfazendo a área totla de 71,85m². Cabendo o direito a uma vaga de garagem para guarda de veículo de passeio de pequeno ou médio porte, que está incluída na área de uso comum do condomínio.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(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 – 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



Imagem / Venda / SP / Apartamentos à venda em Jandira / Jardim das Margaridas / Rua Anísio Sabatão Antunes

COPIA
R\$ 200.000

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 200.000 COPIA IMPRIMIR

Rua Anísio Sabatão Antunes, 61 - Jardim das Margaridas, Jandira - SP - VER NO MAPA

Condomínio R\$ 250

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-jandira-com-garagem-56m2-venda-RS200000-id-2664478402/>

Elemento comparativo nº 2



Imagem / Venda / SP / Apartamentos à venda em Jandira / Jardim das Margaridas / Rua Anísio Sabatão Antunes

COPIA
R\$ 209.900

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 57 m² por R\$ 209.900 COPIA IMPRIMIR

Rua Anísio Sabatão Antunes, 61 - Jardim das Margaridas, Jandira - SP - VER NO MAPA

Condomínio R\$ 240

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-jandira-com-garagem-57m2-venda-RS209900-id-2652347736/>

Elemento comparativo nº 3



Imagem / Venda / SP / Apartamentos à venda em Jandira / Jardim das Margaridas / Rua Anísio Sabatão Antunes

COPIA
R\$ 215.000

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 215.000 COPIA IMPRIMIR

Rua Anísio Sabatão Antunes, 61 - Jardim das Margaridas, Jandira - SP - VER NO MAPA

Condomínio NÃO INFORMADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-jandira-com-garagem-56m2-venda-RS215000-id-2635861359/>

Elemento comparativo nº 4



Imagem / Venda / SP / Apartamentos à venda em Jandira / Jardim das Margaridas / Rua Anísio Sabatão Antunes

COPIA
R\$ 212.000

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 212.000 COPIA IMPRIMIR

Rua Anísio Sabatão Antunes, 100 - Jardim das Margaridas, Jandira - SP - VER NO MAPA

Condomínio R\$ 250

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-jandira-com-garagem-60m2-venda-RS212000-id-2668149573/>

Elemento comparativo nº 5



Imagem / Venda / SP / Apartamentos à venda em Jandira / Jardim das Margaridas / Rua Anísio Sabatão Antunes

COPIA
R\$ 215.000

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 57 m² por R\$ 215.000 COPIA IMPRIMIR

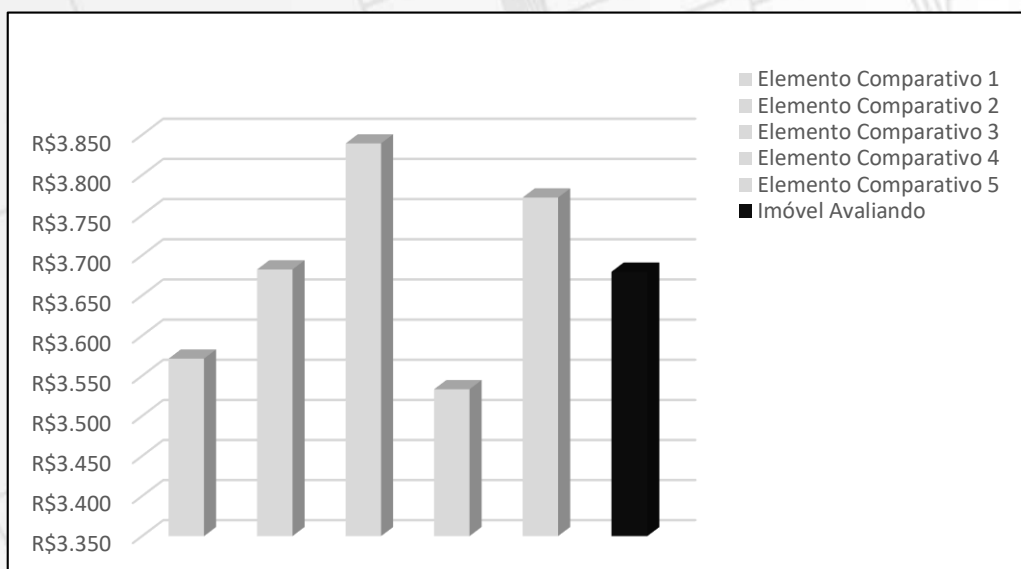
Rua Anísio Sabatão Antunes, 61 - Jardim das Margaridas, Jandira - SP - VER NO MAPA

Condomínio R\$ 300

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-jandira-com-garagem-57m2-venda-RS215000-id-2625511060/>

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\$ 3.571,43** (três mil, quinhentos e setenta e um Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.682,46** (três mil, seiscentos e oitenta e dois Reais e quarenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.839,29** (três mil, oitocentos e trinta e nove Reais e vinte e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.533,33** (três mil, quinhentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.771,93** (três mil, setecentos e setenta e um Reais e noventa e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.679,69** (três mil, seiscentos e setenta e nove Reais e sessenta e nove 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:

(56,79m² de área útil x R\$ 3.679,69)
=
<u>R\$ 208.969,41</u>
(duzentos e oito mil, novecentos e sessenta e nove Reais e quarenta e um centavos)
Fevereiro 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\$ 3.679,69**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 208.969,41**.

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

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

