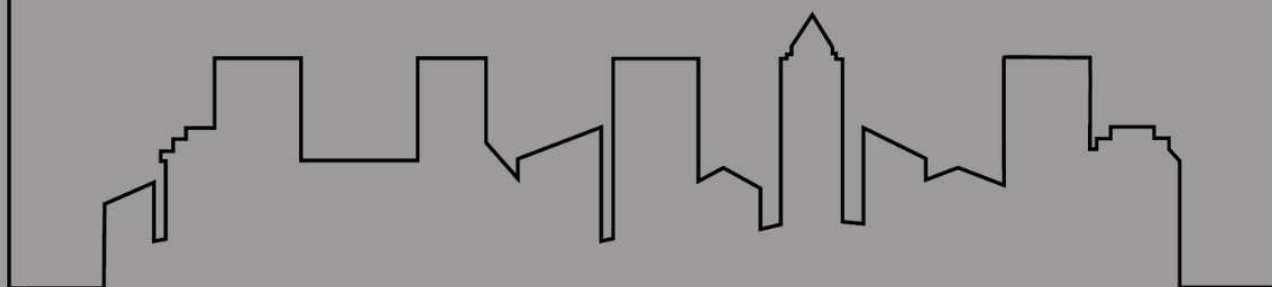


Preço Médio de Mercado.

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 – 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

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 24/02/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 131.269 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 0006123-77.2022.8.26.0152, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Cotia.

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

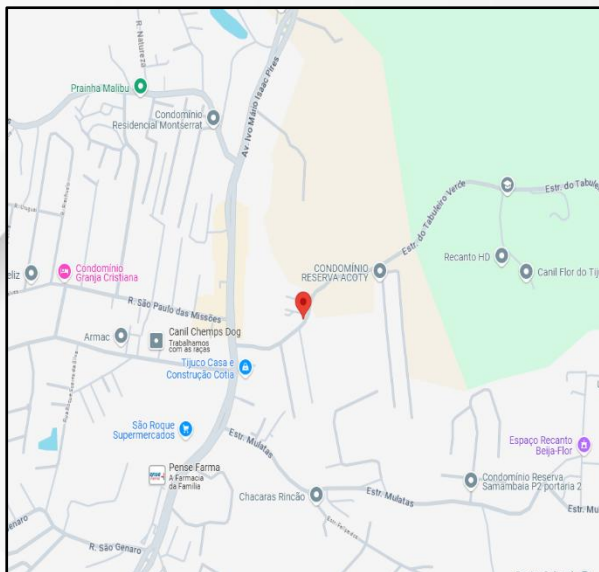
Localização: Apartamento nº 32 - Prédio 01 - Condomínio Brilhos do Tijuco - Estrada do Tabuleiro Verde, nº 3.970 - Cotia/SP - CEP: 06720-450.

Dados de Registro: Matrícula nº 131.269 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 47,32m² de área privativa.

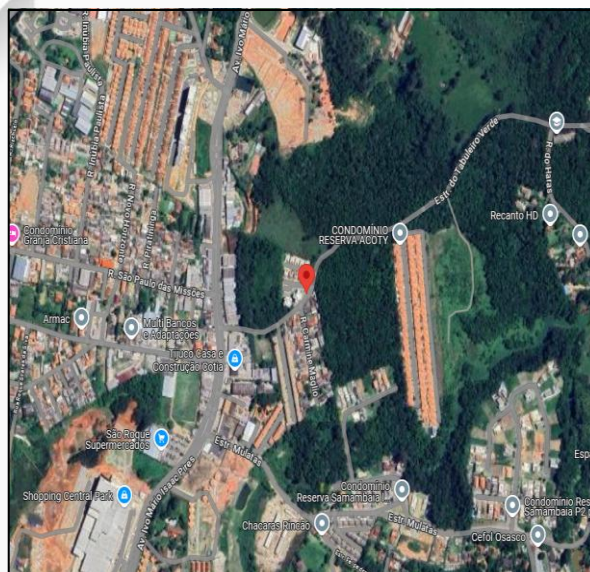
Descrição do bem: Apartamento nº 32, situado no 2º pavimento do Prédio 01 do condomínio Brilhos do Tijuco, localizado na Estrada do Tabuleiro Verde, nº 3.970, em Cotia/SP. Conta com sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, dois dormitórios, banheiro e terraço. Possui 47,32m² de área privativa coberta, 14,83m² de área comum coberta e direito a uma vaga de garagem descoberta em local determinado.

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 – 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
R\$ 240.000 [Ver detalhes](#)

Avenida Gáloria, Jardim

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-cotia-jardim-santa-paula-49m2-RS240000/id-28287013/>

Elemento comparativo nº 2



Venda
R\$ 220.000 [Ver detalhes](#)

Condomínio R\$ 343 IPTU R\$ 75

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-varanda-tijuco-preto-cotia-sp-47m2-id-2762854147/>

Elemento comparativo nº 3



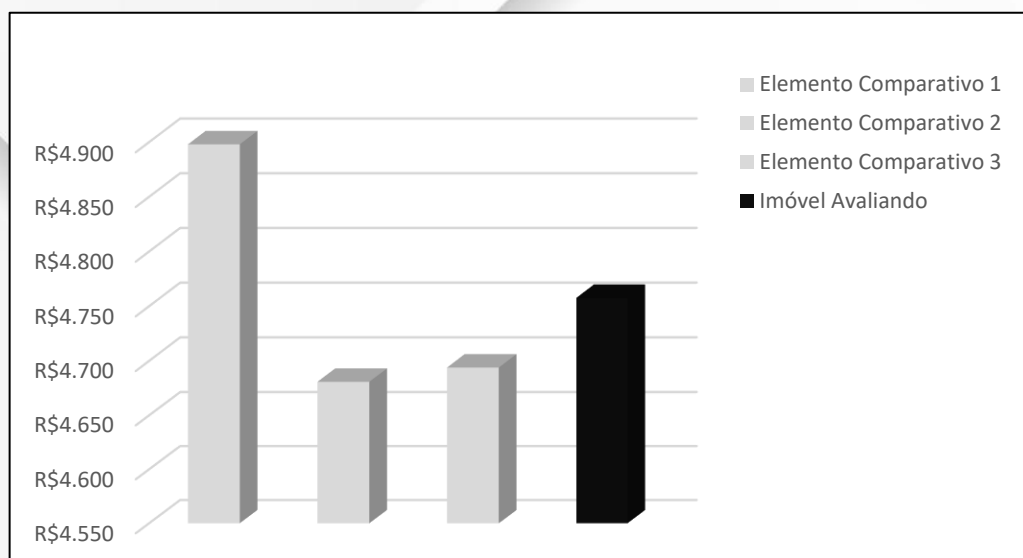
Venda
R\$ 230.000 [Ver detalhes](#)

Condomínio Isento IPTU R\$ 80

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-santa-paula-cotia-sp-49m2-id-2778342517/>

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\$ 4.897,96** (quatro mil, oitocentos e noventa e sete Reais e noventa e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.680,85** (quatro mil, seiscentos e oitenta Reais e oitenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.693,88** (quatro mil, seiscentos e noventa e três Reais e oitenta e oito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.757,56** (quatro mil, setecentos e cinquenta e sete Reais e cinquenta 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:

(47,32m² de área privativa x R\$ 4.757,56)
=
<u>R\$ 225.127,86</u>
(duzentos e vinte e cinco mil, cento e vinte e sete Reais e oitenta e seis centavos)
Fevereiro de 2025

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\$ 4.757,56**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 225.127,86**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Apartamento nº 32 - Prédio 01 - Condomínio Brilhos do Tijuco - Estrada do Tabuleiro Verde, nº3.970 - Cotia/SP - CEP: 06720-450.

Solicitante: TM e S Empreendimentos Imobiliários LTDA

CPF/CNPJ: 12.062.981/0001-80

Endereço: Rua Antônio Carlos nº 582 - 2º andar - Conjunto A - Sala 01 - CEP: 01309-010

Data Base: 24/02/2025

Processo: 0006123-77.2022.8.26.0152

Objeto de Estudo

Imóvel nº 32, integrante do Prédio 01 do condomínio Brilhos do Tijuco, localizado na Estrada do Tabuleiro Verde, nº 3.970, em Cotia/SP. Situado no 2º pavimento, conta com uma área privativa coberta de 47,32m² e uma área comum coberta de 14,83m². Possui sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, dois dormitórios, banheiro e terraço, além de uma vaga de garagem descoberta em local determinado.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia sob nº 131.269.

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 4.662,41.

47,32m² x R\$ 4.662,41/m²

Valor da Avaliação

R\$ 220.625,31

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 24/02/2025.

Solicitante do parecer técnico: TM e S Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Inscrito no CNPJ/CPF: 12.062.981/0001-80.

Estabelecido: Rua Antônio Carlos nº 582 - 2º andar - Conjunto A - Sala 01 - CEP: 01309-010.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 131.269 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia

Descrição: Unidade nº 32, pertencente ao 2º pavimento do Prédio 01, no condomínio Brilhos do Tijuco, na Estrada do Tabuleiro Verde, nº 3.970, Cotia/SP. O imóvel dispõe de sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, dois quartos, banheiro e terraço. Apresenta 47,32m² de área privativa coberta, 14,83m² de área comum coberta e direito a uma vaga de garagem descoberta.

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\$ 218.374,03 para Fevereiro/2025.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0006123-77.2022.8.26.0152.

Solicitante: TM e S Empreendimentos Imobiliários LTDA.

CPF/CNPJ: 12.062.981/0001-80.

Endereço: Rua Antônio Carlos nº 582 - 2º andar - Conjunto A - Sala 01 - CEP: 01309-010.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 231.881,70



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	24/02/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Apartamento nº 32 - Prédio 01 - Condomínio Brilhos do Tijuco - Estrada do Tabuleiro Verde, nº3.970 - Cotia/SP - CEP: 06720-450.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Apartamento nº 32, localizado no 2º pavimento do Prédio 01, no condomínio Brilhos do Tijuco, situado na Estrada do Tabuleiro Verde, nº 3.970, em Cotia/SP. Conta com 47,32m² de área privativa coberta e 14,83m² de área comum coberta. A unidade é composta por sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, dois quartos, banheiro e terraço, além do direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 131.269 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.
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\$ 4.900,29.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.900,29 x 47,32m² = R\$ 231.881,70