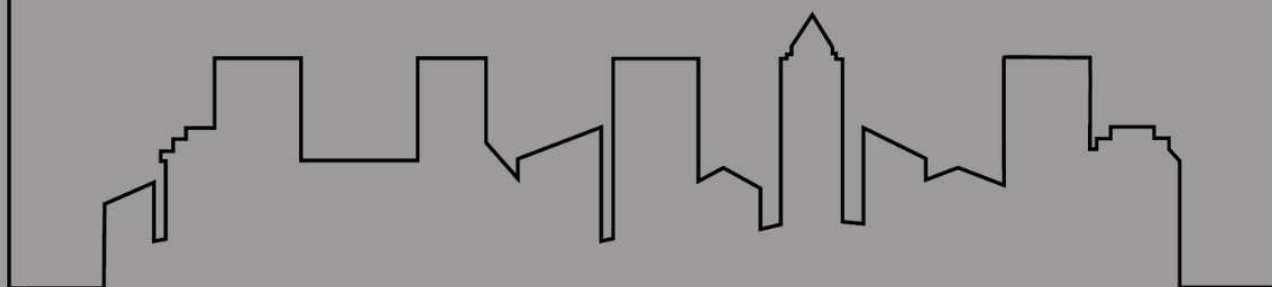


Preço Médio de Mercado.

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 2023)	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
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais	6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 16/12/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 67.721 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, penhorado nos autos do Processo nº 1012055-80.2021.8.26.0405, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro de Osasco.

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 Dezembro.

2 – Estudo do Imóvel

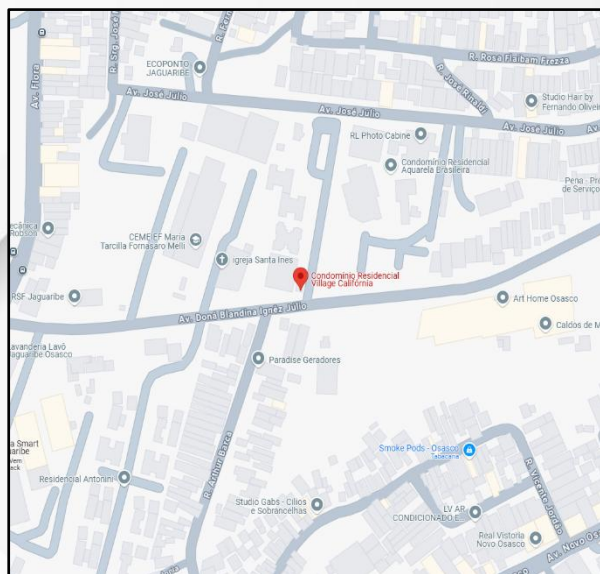
Localização: Avenida Doná Blandina Ignêz Julio, 295 - Apartamento nº 41, Bloco B - Edifício San Francisco - Condomínio Residencial Village Califórnia - Jardim Bussocaba - Osasco/SP - CEP: 06050-120.

Dados de Registro: Matrícula nº 67.721 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 65,01m² de área privativa.

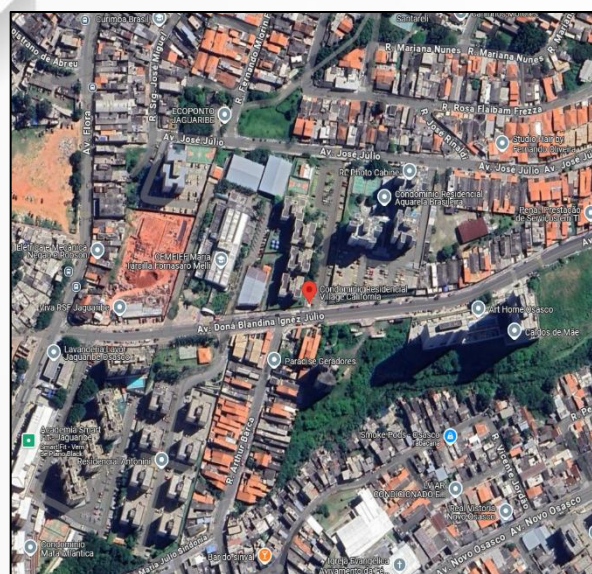
Descrição do bem: Apartamento nº 41, localizado no 4º andar do Edifício San Francisco, Bloco B, integrante do Condomínio Residencial Village Califórnia, situado na Avenida Doná Blandina Ignêz Julio, nº 295, no Jardim Bussocaba, Osasco. O mesmo é constituído de 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com uma área privativa de 65,01m². Inclui o direito de uma vaga descoberta sob o nº 89, no estacionamento do condomínio.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



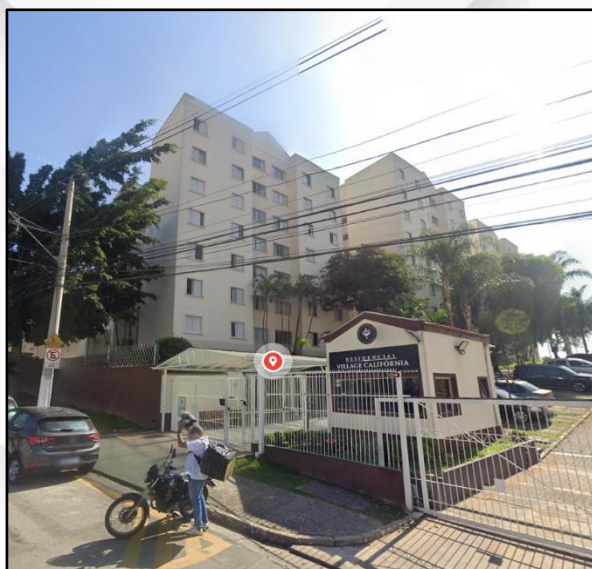
(Visão do Mapa)



(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



R\$ 270.000
Condomínio R\$ 200
IPTU R\$ 100,56

62m² Área 2 Quartos 1 Suite 1 Banheiro 1 Garagem

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 62 m² por R\$ 270.000 - Jaguaribe - Osasco/SP - AP0001

Av. Dona Blandina Ignez, 445

<https://www.chavesnacao.com.br/imovel/apartament-o-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-osasco-jaguaribe-62m2-RS270000/id-8796015/>

Elemento comparativo nº 2



R\$ 289.000
Condomínio R\$ 330
IPTU R\$ 144

62m² Área 2 Quartos 1 Banheiro 1 Garagem

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 62 m² por R\$ 289.000 - Jaguaribe - Osasco/SP

Av. Dona Blandina Ignez, 445

<https://www.chavesnacao.com.br/imovel/apartament-o-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-osasco-jaguaribe-62m2-RS289000/id-26224327/>

Elemento comparativo nº 3



R\$ 270.000
Condomínio R\$ 210
IPTU R\$ 102

64m² Área 3 Quartos 1 Banheiro 1 Garagem

Apartamento a venda com 3 quartos, 64 m² - Jaguaribe - Osasco SP

Av. Dona Blandina Ignez, 445

<https://www.chavesnacao.com.br/imovel/apartament-o-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-osasco-jaguaribe-64m2-RS270000/id-25771605/>

Elemento comparativo nº 4



R\$ 275.000
Condomínio R\$ 335
IPTU R\$ 180

61m² Área 2 Quartos 1 Banheiro 1 Garagem

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 61 m² por R\$ 275.000,00 - Jaguaribe - Osasco/SP

Av. Dona Blandina Ignez, 445

<https://www.chavesnacao.com.br/imovel/apartament-o-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-osasco-jaguaribe-61m2-RS275000/id-22024901/>

Elemento comparativo nº 5



R\$ 270.000
Condomínio R\$ 330
IPTU R\$ 140

64m² Área 2 Quartos 1 Banheiro 1 Garagem

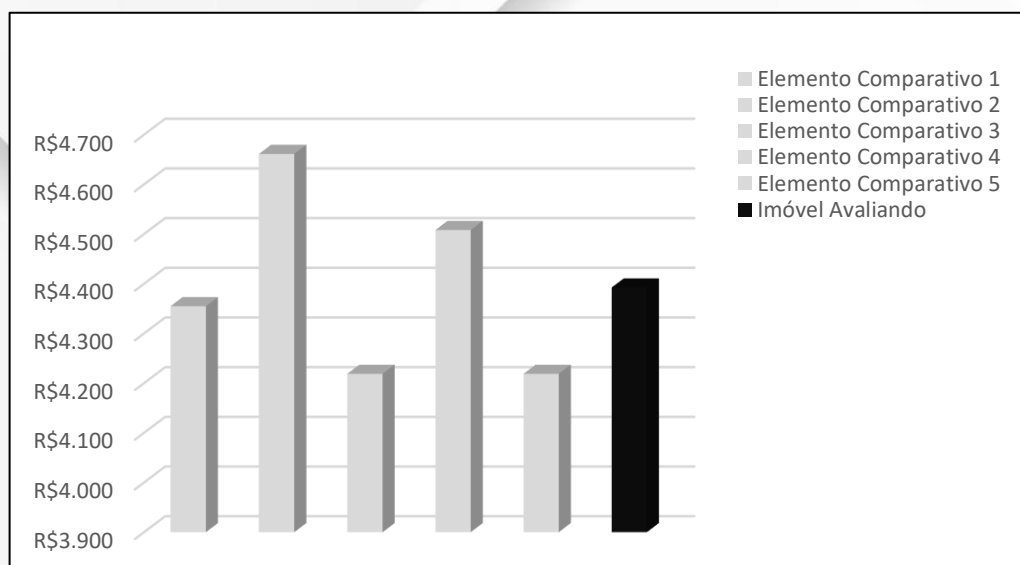
Apartamento com 2 dormitórios à venda, 64 m² por R\$ 270.000 - Jaguaribe - Osasco/SP - AP0244

Av. Dona Blandina Ignez, 445

<https://www.chavesnacao.com.br/imovel/apartament-o-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-osasco-jaguaribe-RS270000/id-8796880/>

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\$ 4.354,84** (quatro mil, trezentos e cinquenta e quatro Reais e oitenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.661,29** (quatro mil, seiscentos e sessenta e um Reais e vinte e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.218,75** (quatro mil, duzentos e dezoito Reais e setenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.508,20** (quatro mil, quinhentos e oito Reais e vinte centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.218,75** (quatro mil, duzentos e dezoito Reais e setenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.392,37** (quatro mil, trezentos e noventa e dois Reais e trinta e sete 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.

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:

(65,01m ² de área privativa x R\$ 4.392,37)
=
<u>R\$ 285.547,66</u>
(duzentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e sete Reais e sessenta e seis centavos)
Dezembro 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\$ 4.392,37**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 285.547,66**.

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 Avenida Doná Blandina Ignêz Julio, 295 - Apartamento nº 41, Bloco B - Edifício San Francisco - Condomínio Residencial Village Califórnia - Jardim Bussocaba - Osasco/SP - CEP: 06050-120.

Solicitante: Condomínio Residencial Village Califórnia

CPF/CNPJ: 03.123.371/0001-59

Data Base: 16/12/2024

Processo: 1012055-80.2021.8.26.0405

Objeto de Estudo

Unidade nº 41, localizada no quarto pavimento do Edifício San Francisco, Bloco B, parte integrante do Condomínio Residencial Village Califórnia, na Avenida Doná Blandina Ignêz Julio, nº 295, bairro Jardim Bussocaba, Osasco. O imóvel conta com 2 quartos, sala de estar, cozinha, banheiro e área de serviço, com uma área privativa de 65,01m². Inclui o uso de uma vaga descoberta no estacionamento, identificada pelo número 89.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco sob nº 67.721.

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 4.304,52.

65,01m² x R\$ 4.304,52/m²

Valor da Avaliação

R\$ 279.836,71


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 16/12/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial Village Califórnia.

Inscrito no CNPJ/CPF: 03.123.371/0001-59.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 67.721 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco

Descrição: Apartamento nº 41, situado no 4º andar do Edifício San Francisco, Bloco B, pertencente ao Condomínio Residencial Village Califórnia, localizado na Avenida Doná Blandina Ignêz Julio, 295, no Jardim Bussocaba, em Osasco. A unidade dispõe de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com uma área total privativa de 65,01m². Possui direito a uma vaga descoberta, identificada pelo nº 89, no estacionamento.

ANÁLISE UTILIZADA

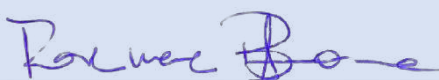
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

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\$ 276.981,23** para **Dezembro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1012055-80.2021.8.26.0405.

Solicitante: Condomínio Residencial Village Califórnia.

CPF/CNPJ: 03.123.371/0001-59

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 294.114,09

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	16/12/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Doná Blandina Ignêz Julio, 295 - Apartamento nº 41, Bloco B - Edifício San Francisco - Condomínio Residencial Village Califórnia - Jardim Bussocaba - Osasco/SP - CEP: 06050-120.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Apartamento nº 41, no quarto andar do Bloco B do Edifício San Francisco, integrante do Condomínio Residencial Village Califórnia, situado na Avenida Doná Blandina Ignêz Julio, nº 295, Jardim Bussocaba, Osasco. A unidade tem 65,01m² de área privativa, composta por dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Há direito de uso de uma vaga de estacionamento descoberta, numerada como 89.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 67.721 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco.
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\$ 4.524,14.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.524,14 x 65,01m² = R\$ 294.114,09