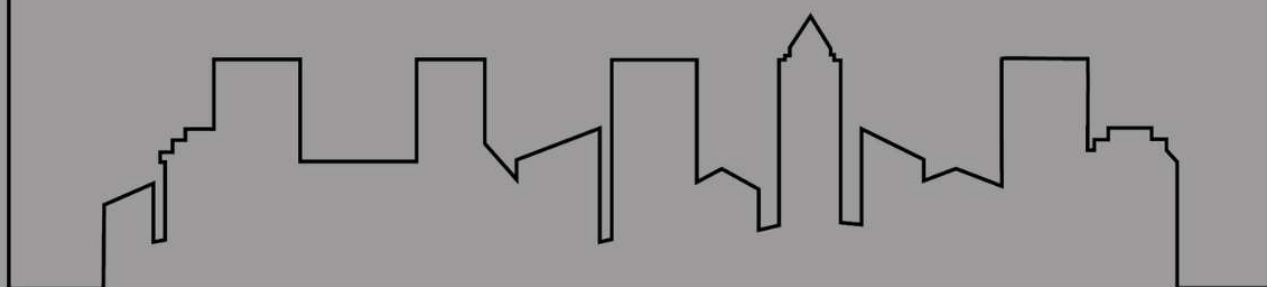


Preço Médio de Mercado.

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 2022.....	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: 29/08/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 18.822 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Lorena, que foi penhorado 50% do imóvel nos autos do Processo nº 0007191-61.2021.8.26.0002, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro.

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

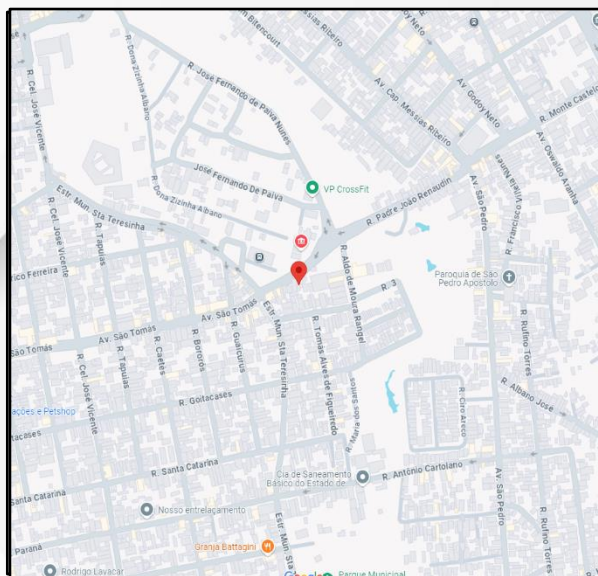
Localização: Rua Padre João Renaudin, Nº 343 - Lote 17 - Quadra G - Olaria - Lorena/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 18.822 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Lorena – Inscrição Municipal: 0004.0163.00.0017.00 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 161,62m² de área construída.

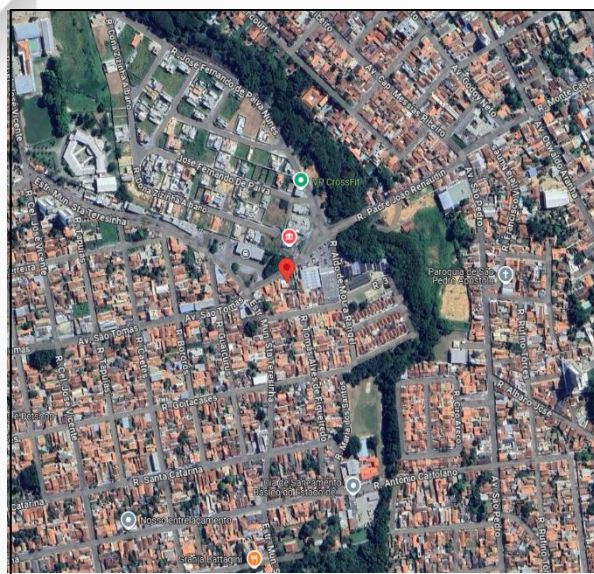
Descrição do bem: Este imóvel está situado na Rua Padre João Renaudin, Nº343, Olaria, Lorena/SP. Conta com uma área total de terreno de 350 m² e possui uma construção de 161,62m². A localização oferece uma combinação de espaço e conforto em uma área residencial tranquila.

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 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:

	Município de Lorena
SECRETARIA DE FINANÇAS Tributação Av. Capitão Messias Ribeiro, 625 - Olaria - CEP 12607020 - LORENA / SP Tel: (12) 3185-3000	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL - Nº 79106/2024 - VIA WEB	
Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:	
Imóvel Inscrição Cadastral Inscrição Anterior Endereço Complemento Loteamento Bairro Quadra/Lote Cidade CEP	:10773 :0004.0163.00.0017.00 :574144.00 :Rua PE. JOAO RENAUDIN, Nº 343 - LT.17 QD.G : :VILA HEPACARE :OLARIA :163/17 :LORENA / SP :12607150
Área do Terreno Área Edificada	:350 m² :161,62 m²
Proprietário Compromissário	:FATIMA CRISTINA DE SOUZA GOMES DE CAMPOS :
Valor Venal Territorial Valor Venal Construção Valor Venal Total	:R\$ 9.453,15 :R\$ 37.188,76 :R\$ 46.641,91

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

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1

Casa com 2 quartos e 94 m² à venda
Imóvel à venda - SP - Lorena - Olaria

Preço de venda
R\$ 250.000,00

RESPONSÁVEL PELO ANÚNCIO
Imobiliária Claret Imóveis
Francisco Claret Imóveis

SOLICITE INFORMAÇÕES:

Nome:

Telefone:

E-mail:

Confirme as suas informações sobre este imóvel. Por favor, entre em contato quando possível.

ENVIAR MENSAGEM

<https://atrtia.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-lorena-sp-no-bairro-olaria-com-garagem-94m2/e71e1374-c95f-47c8-9db0-89e9f7efaccd>

Elemento comparativo nº 2

Casa - 232m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 395.000

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-232-m-por-r\\$-2988274948.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-232-m-por-r$-2988274948.html)

Elemento comparativo nº 3

R\$ 215.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

Simular financiamento

(12) 99712-11 Exibir telefone

Negociar

Casa para venda tem 110 metros quadrados com 2 quartos em Olaria - Lorena - SP

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/imoveis/casa-para-venda-tem-110-metros-quadrados-com-2-quartos-em-olaria-lorena-sp-1300606423?lis=listing_1001

Elemento comparativo nº 4

R\$ 299.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

Simular financiamento

(12) 3301-11 Exibir telefone

Enviar mensagem

Casa no bairro Olaria em Lorena à venda

Código do anúncio: 1787

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/imoveis/casa-no-bairro-olaria-em-lorena-a-venda-1293108691?lis=listing_1001

Elemento comparativo nº 5

R\$ 399.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

Simular financiamento

(12) 3301-11 Exibir telefone

Enviar mensagem

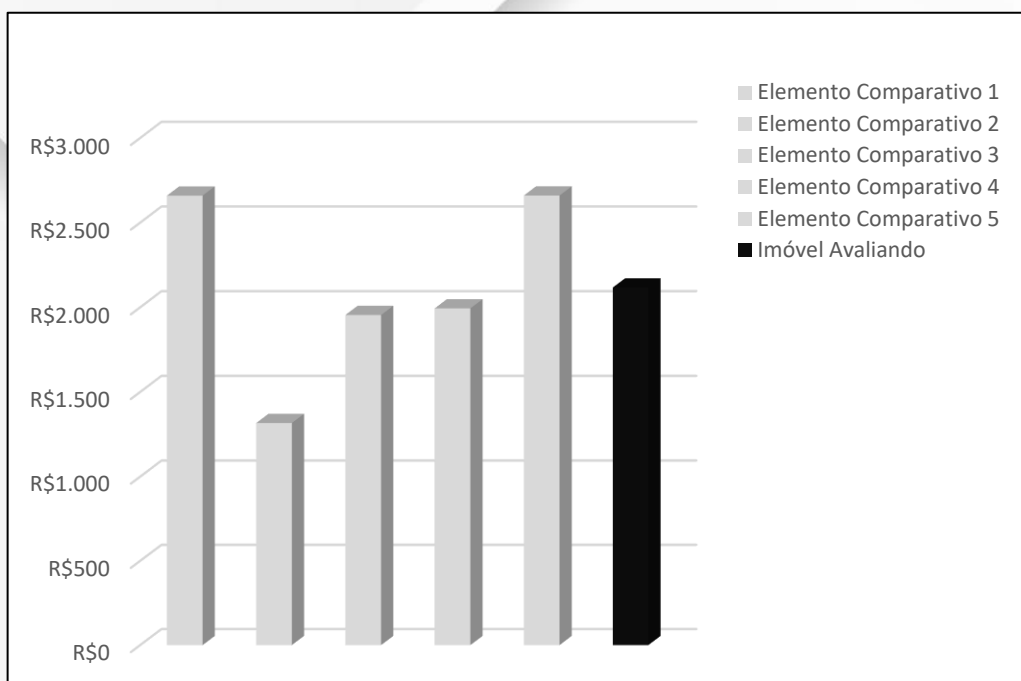
Casa/Sobrado próximo à Santa Casa em Lorena à venda

Código do anúncio: 1866

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/imoveis/casa-sobrado-proximo-a-santa-casa-em-lorena-a-venda-1308613499?lis=listing_1001

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\$ 2.659,57** (dois mil, seiscentos e cinquenta e nove Reais e cinquenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.316,67** (um mil, trezentos e dezesseis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.954,55** (um mil, novecentos e cinquenta e quatro Reais e cinquenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 1.993,33** (um mil, novecentos e noventa e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.660,00** (dois mil, seiscentos e sessenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.116,82** (dois mil, cento e dezesseis Reais e oitenta e dois 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:

(161,62m² de área construída x R\$ 2.116,82)
=
<u>R\$ 342.121,09</u>
(trezentos e quarenta e dois mil, cento e vinte e um Reais e nove centavos)
Agosto 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\$ 2.116,82**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 342.121,09**.

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