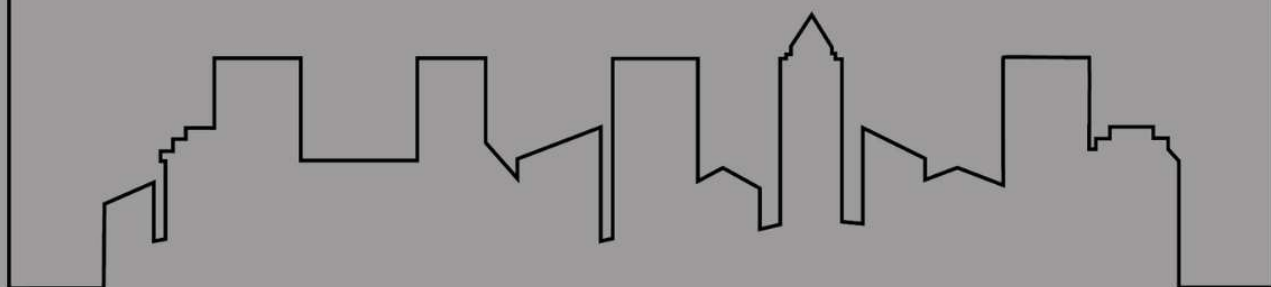


Preço Médio de Mercado.

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.....	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel	6
5 - Considerações finais.....	6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 30/10/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 160.858 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, a ser penhorado nos autos do Processo nº 0002526-04.2022.8.26.0281, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Itatiba.

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 União, 452 - Apartamento nº 105 - Torre A - Edifício Happy - Go Maraville - Parque Uniao, Jundiaí - SP - CEP: 13206-650.

Dados de Registro: Matrícula nº 160.858 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 60,86m² de área privativa.

Descrição do bem: Apartamento sob o número 105, localizado na Torre A, Edifício Happy, no condomínio Go Maraville, com área privativa de 60,86m² e área comum de 48,08m², com direito a uso de uma vaga de garagem.

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



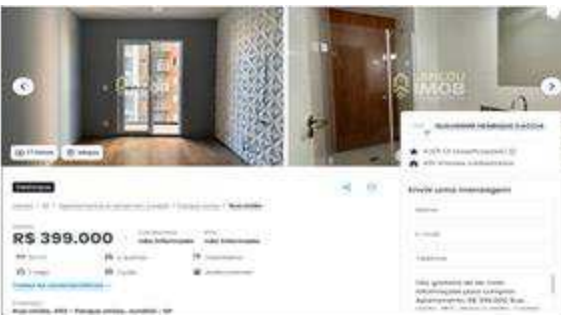
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-uniao-bairros-jundiai-com-garagem-53m2-venda-RS385484-id-2749464339/>

Elemento comparativo nº 2



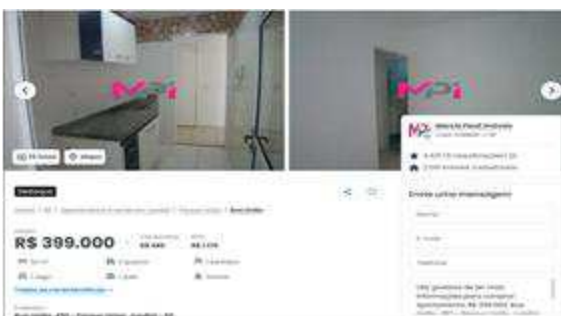
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-uniao-bairros-jundiai-com-garagem-54m2-venda-RS397398-id-2739380692/>

Elemento comparativo nº 3



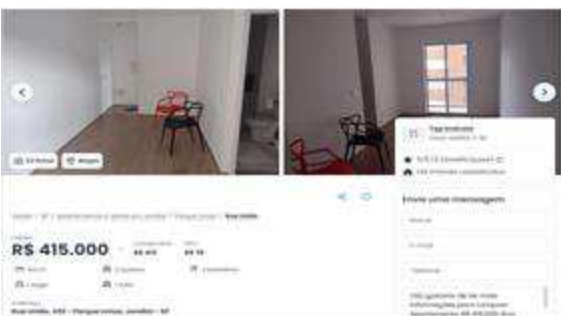
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-uniao-bairros-jundiai-com-garagem-53m2-venda-RS399000-id-2723043857/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-uniao-bairros-jundiai-com-garagem-52m2-venda-RS399000-id-2744789038/>

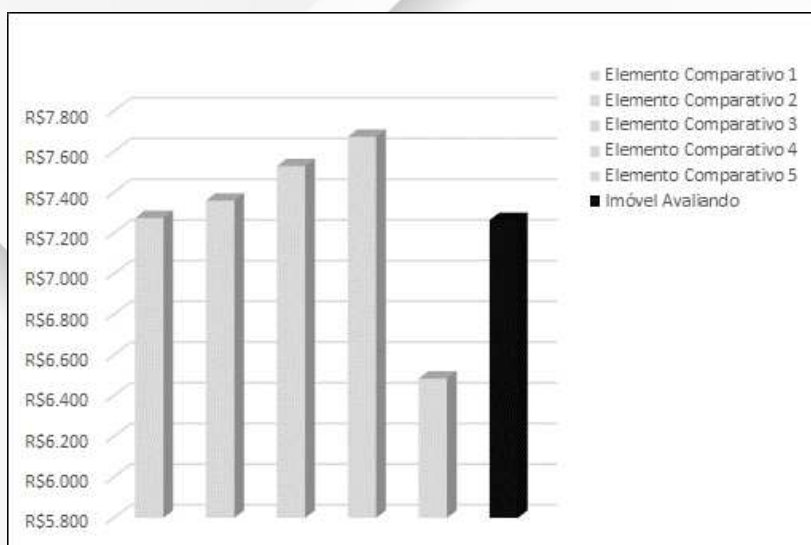
Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-uniao-bairros-jundiai-com-garagem-64m2-venda-RS415000-id-2736035080/>

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\$ 7.273,28** (sete mil, duzentos e setenta e três Reais e vinte e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 7.359,22** (sete mil, trezentos e cinquenta e nove Reais e vinte e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 7.528,30** (sete mil, quinhentos e vinte e oito Reais e trinta centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 7.673,08** (sete mil, seiscentos e setenta e três Reais e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 6.484,38** (seis mil, quatrocentos e oitenta e quatro Reais e trinta e oito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 7.263,65** (sete mil, duzentos e sessenta e três Reais e sessenta e cinco 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:

(60,86m ² de área privativa x R\$ 7.263,65)
=
<u>R\$ 442.065,85</u>
(quatrocentos e quarenta e dois mil e sessenta e cinco Reais e oitenta e cinco centavos)
Outubro 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\$ 7.263,65**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 442.065,85**.

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 União, 452 - Apartamento nº 105 - Torre A - Edifício Happy - Go Maraville - Parque Uniao, Jundiaí - SP - CEP: 13206-650.

Solicitante: Espólio de Clayton Mingotti

CPF/CNPJ: 225.111.398-39

Endereço: Rua Lázaro Alves Barbosa, nº. 15, Loteamento Recanto Princesa da Colin – São Paulo/SP

Data Base: 30/10/2024

Processo: 0002526-04.2022.8.26.0281

Objeto de Estudo

Apartamento nº 105 na Torre A, Edifício Happy, do condomínio Go Maraville, oferece uma área interna de 60,86 m² e áreas comuns somando 48,08 m², incluindo o uso de uma vaga de estacionamento.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP sob nº 160.858.

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 7.118,38.

60,86m² x R\$ 7.118,38/m²

Valor da Avaliação

R\$ 433.224,53

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 30/10/2024.

Solicitante do parecer técnico: Espólio de Clayton Mingotti.

Inscrito no CNPJ/CPF: 225.111.398-39.

Estabelecido: Rua Lázaro Alves Barbosa, nº. 15, Loteamento Recanto Princesa da Colin – São Paulo/SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 160.858 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP

Descrição: Unidade 105, situada na Torre A do Edifício Happy, dentro do condomínio Go Maraville, possui área exclusiva de 60,86 m², além de 48,08 m² em áreas de uso coletivo. Conta também com direito a uma vaga na garagem.

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\$ 428.803,87** para **Outubro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0002526-04.2022.8.26.0281.

Solicitante: Espólio de Clayton Mingotti.

CPF/CNPJ: 225.111.398-39.

Endereço: Rua Lázaro Alves Barbosa, nº. 15, Loteamento Recanto Princesa da Colin – São Paulo/SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 455.327,82

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	30/10/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua União, 452 - Apartamento nº 105 - Torre A - Edifício Happy - Go Maraville - Parque Uniao, Jundiaí - SP - CEP: 13206-650.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel identificado como 105 na Torre A, pertencente ao Edifício Happy do condomínio Go Maraville. A unidade possui área interna de 60,86 m² e 48,08 m² de área compartilhada, com direito ao uso de uma vaga para veículo.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 160.858 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/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\$ 7.481,56.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 7.481,56 \times 60,86m^2 = R\$ 455.327,82$