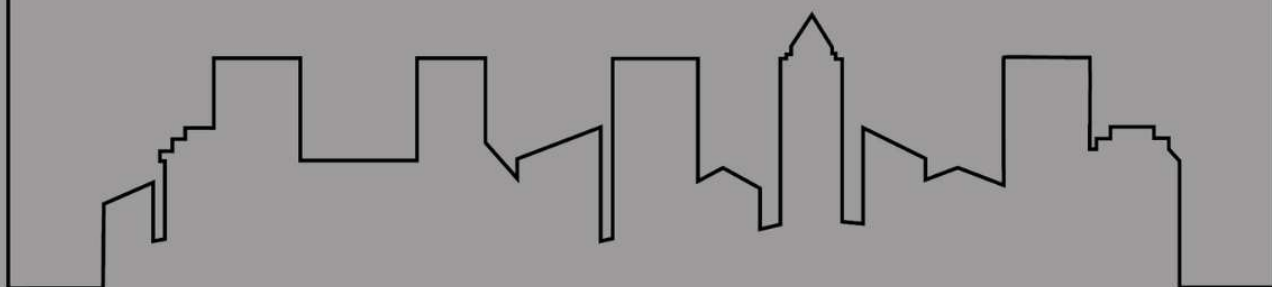


Preço Médio de Mercado.

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.....	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

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 04/11/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 69.255 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1005967-68.2022.8.26.0606, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Suzano.

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 Novembro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Joaquim Marques de Queiroz - Parque Residencial Samambaia - Suzano/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 69.255 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP – Inscrição Municipal: 62.030.003 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 500,00m² de área total.

Descrição do bem: Terreno situado na Rua Joaquim Marques de Queiroz, dentro do Parque Residencial Samambaia, em Suzano, São Paulo. Possui uma área de 500 metros quadrado.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:



04-11-2024 16:50:03

Prefeitura Municipal de Suzano
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

A Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças da Prefeitura Municipal de Suzano, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CERTIFICA, que consta nos assentamentos do Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, que o imóvel abaixo citado recebeu o valor venal no exercício de 2024.

Código Reduzido:	66363	Inscrição Cadastral:	62.030.003	Quadra:	8	Lote:	9
Proprietário:	OSVALDO MENDES LEAL						
Endereço:	RUA JOAQUIM MARQUES DE QUEIROZ 0 PARQUE RESIDENCIAL SAMAMBAIA						
Área Total:	500,00	m²	Área Total Construída:	0,00	m²		
Valor Venal Terreno:	23.737,56	(Vinte e Três Mil, Setecentos e Trinta e Sete Reais e Cinquenta e Seis Centavos).					
Valor Venal Área Construída:	0,00	().					
Valor Venal do Imóvel:	23.737,56	(Vinte e Três Mil, Setecentos e Trinta e Sete Reais e Cinquenta e Seis Centavos).					

Certidão emitida em: 04-11-2024 - 16:50

Certidão válida até: 03-01-2025

5 – Precificação

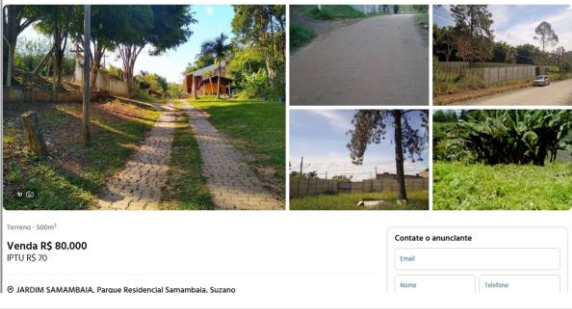
5.1 – Metodologia

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 portanto, uma pesquisa indireta.

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Terreno - 500m²
Venda R\$ 80.000
IPTU R\$ 70

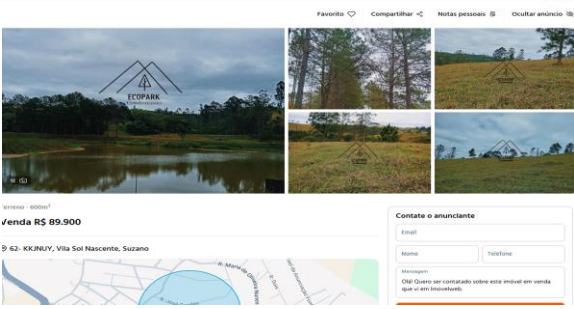
Contate o anunciante

Nome Telefone

© JARDIM SAMAMBA, Parque Residencial Samambá, Suzano

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendas-de-lotes-com-area-de-500m-valores-a-partir-de-3002433476.html>

Elemento comparativo nº 2



Terreno - 600m²
Venda R\$ 89.900

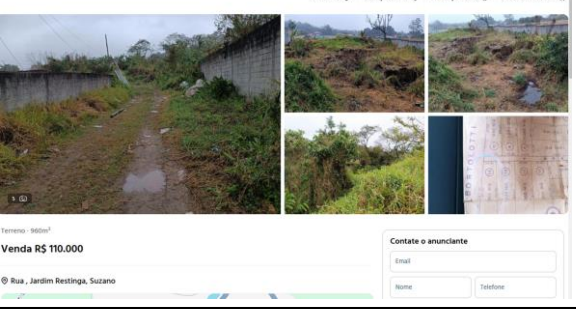
Contate o anunciante

Nome Telefone

© 62- KILINUY, Vila Sol Nascente, Suzano

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/62-oferta-de-lotes-a-partir-de-600m-com-pagamento-2973502346.html>

Elemento comparativo nº 3



Terreno - 960m²
Venda R\$ 110.000

Contate o anunciante

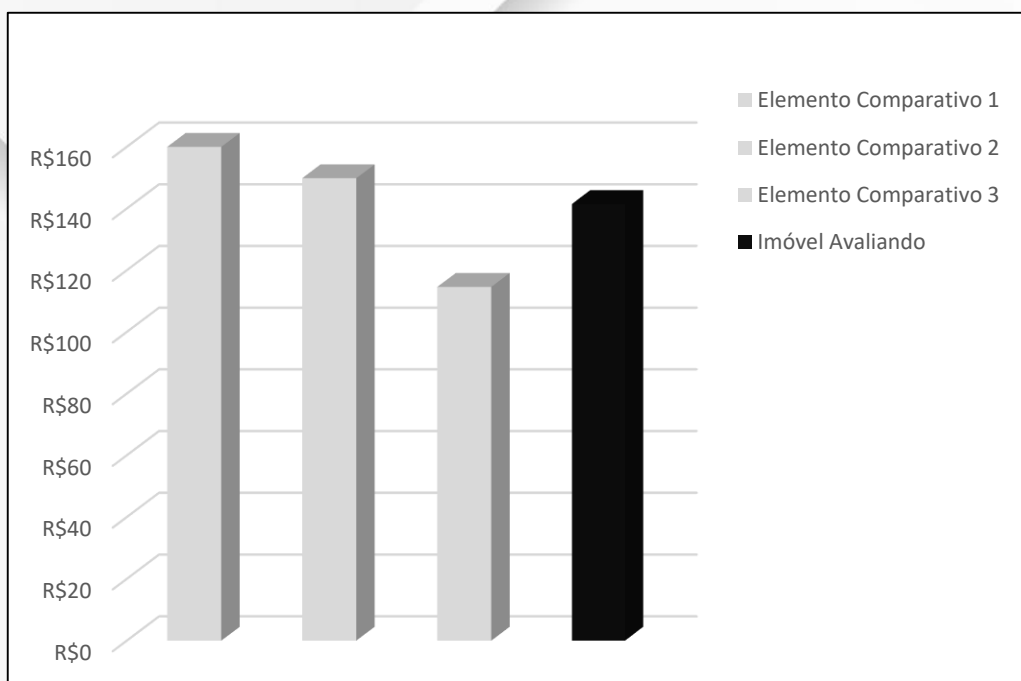
Nome Telefone

© Rua, Jardim Restinga, Suzano

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-em-suzano-960-m-2999725953.html>

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\$ 160,00** (cento e sessenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 149,83** (cento e quarenta e nove Reais e oitenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 114,58** (cento e quatorze Reais e cinquenta e oito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 141,47** (cento e quarenta e um Reais e quarenta e sete 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:

(500,00m² de área total x R\$ 141,47)
=
<u>R\$ 70.736,11</u>
(setenta mil, setecentos e trinta e seis Reais e onze centavos)
Novembro 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\$ 141,47**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 70.736,11**.

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 Joaquim Marques de Queiroz - Parque Residencial Samambaia - Suzano/SP.

Solicitante: Sérgio Sales Bueno

CPF/CNPJ: 084.143.018-78

Data Base: 04/11/2024

Processo: 1005967-68.2022.8.26.0606

Objeto de Estudo

Este imóvel, com área de 500 metros quadrados, fica na Rua Joaquim Marques de Queiroz, no Parque Residencial Samambaia, em Suzano, São Paulo.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP sob nº 69255.

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\$ 138,64.

500,00m² x R\$ 138,64/m²

Valor da Avaliação

R\$ 69.321,39


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 04/11/2024.

Solicitante do parecer técnico: Sérgio Sales Bueno.

Inscrito no CNPJ/CPF: 084.143.018-78.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 69255 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP

Descrição: Localizado na Rua Joaquim Marques de Queiroz, no bairro Parque Residencial Samambaia, em Suzano/SP, este terreno tem 500 m² de área.

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.

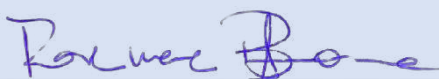
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal.

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\$ 68.614,03** para **Novembro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1005967-68.2022.8.26.0606.

Solicitante: Sérgio Sales Bueno.

CPF/CNPJ: 084.143.018-78.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 72.858,19



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	04/11/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Joaquim Marques de Queiroz - Parque Residencial Samambaia - Suzano/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Terreno com 500 m ² de extensão, situado na Rua Joaquim Marques de Queiroz, no bairro Parque Residencial Samambaia, em Suzano/SP.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 69255 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/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\$ 145,72.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 145,72 x 500,00m ² = R\$ 72.858,19