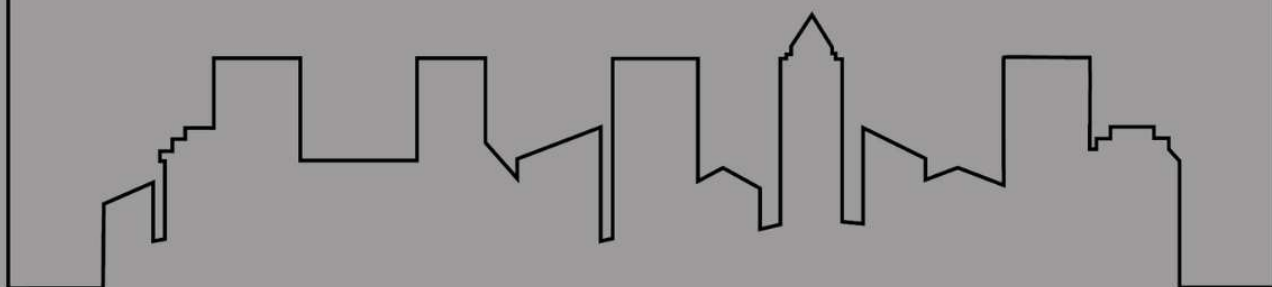


Preço Médio de Mercado.

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 – 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: 01/11/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 173.770 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1005080-22.2020.8.26.0229, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro de Hortolândia.

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

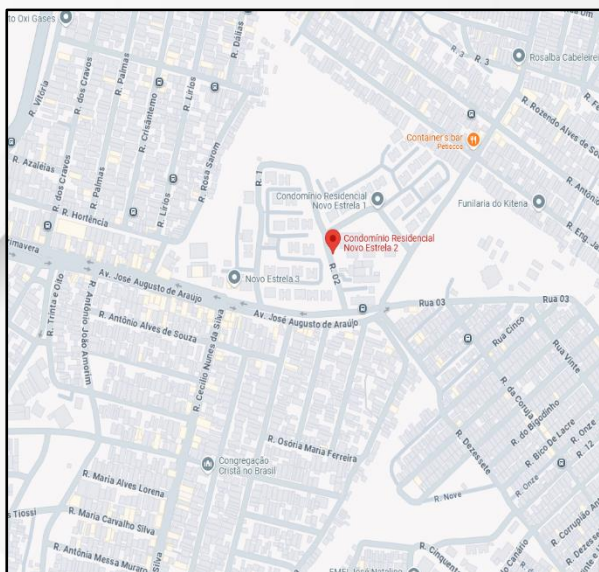
Localização: Rua 1, nº 74 - Apartamento 2 Bloco 02 - Condomínio Residencial Novo Estrela - Jardim Novo Estrela - Hortolândia/SP - CEP: 13183-415.

Dados de Registro: Matrícula nº 173.770 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP – Inscrição Municipal: 04.03.034.0178.001 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 48,24m² de área privativa.

Descrição do bem: Apartamento nº 02, situado no piso térreo do Bloco 12 do Condomínio Residencial Novo Estrela II, localizado na Rua 01, nº 74, em Hortolândia/SP. Possui área privativa de 48,2425 m², acrescida de 17,70694 m² de área comum, totalizando uma área real de 65,94944 m². Inclui direito ao uso de uma vaga de garagem.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



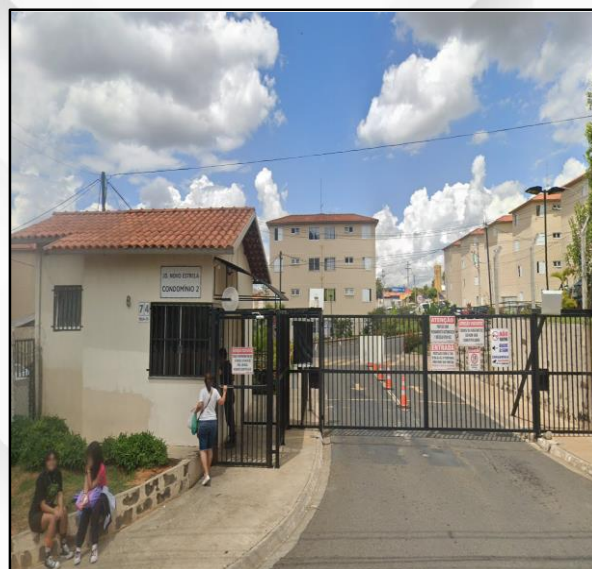
(Visão do Mapa)



(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 – Planta Genérica de Valores

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

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA RUA PROJETADA 12 (JARDIM METROPOLITAN), 100 - CEP 13184-792 - JARDIM METROPOLITAN - FONE (19) 3965-1400	
	SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 23229/2024		
Número do Processo: / Interessado: Internet		
Certifica que compulsados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, é atribuído ao imóvel abaixo identificado, para fim de cálculo e lançamento de tributo imobiliário, conforme a Planta de Valores Imobiliários, o seguinte valor venal nos termos e períodos abaixo descritos:		
Inscrição 04.03.034.0178.001 IdFísico 130890 Situação: Ativo		
Empreendimento CONDOMINIO RESIDENCIAL NOVO		Bloco Torre 12
Pavimento TÉRREO		Apartamento 02
Gleba		
Local do Imóvel 13183-415 - RUA 1, 74		
Bairro JARDIM NOVO ESTRELA		Quadra: Lote:
Exercício de Lançamento 2024	Valor Venal Territorial	23.177,09
Área Terreno 75.52	Valor Venal Predial	82.202,98
Área Edificada 54.18	Valor Venal Excesso	0,00
	Valor Venal Imóvel	105.380,07
HORTOLÂNDIA, 31 de Outubro de 2024 Esta Certidão é válida até: 31/12/2024		
Data Geração: 31/10/2024		Data Emissão: 31/10/2024

5 – Precificação

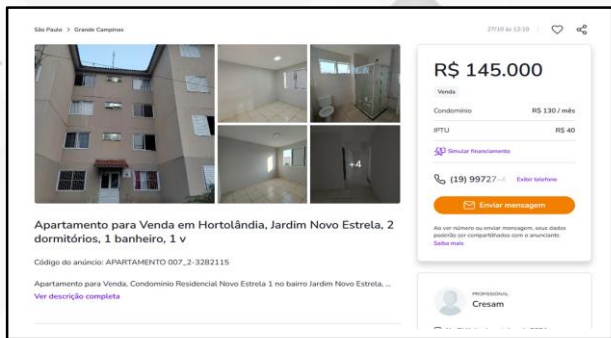
5.1 – Metodologia

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.

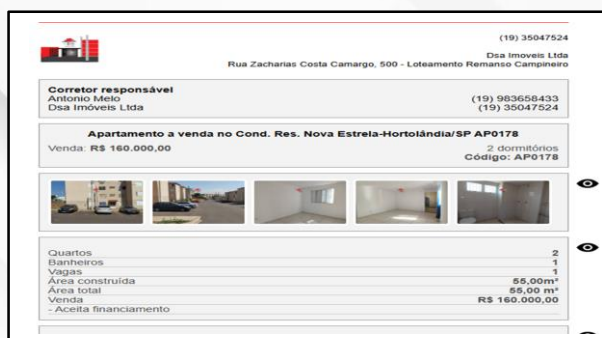
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



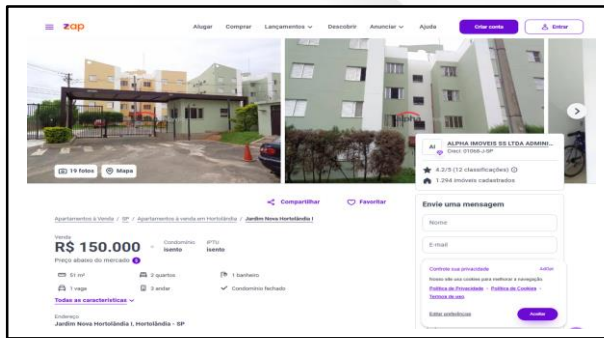
<https://sp.olx.com.br/grande-campinas/imoveis/apartamento-para-venda-em-hortolandia-jardim-novo-estrela-2-dormitorios-1-banheiro-1-v-1349443069>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.imobiliariadsa.com.br/print.php?id=1088>

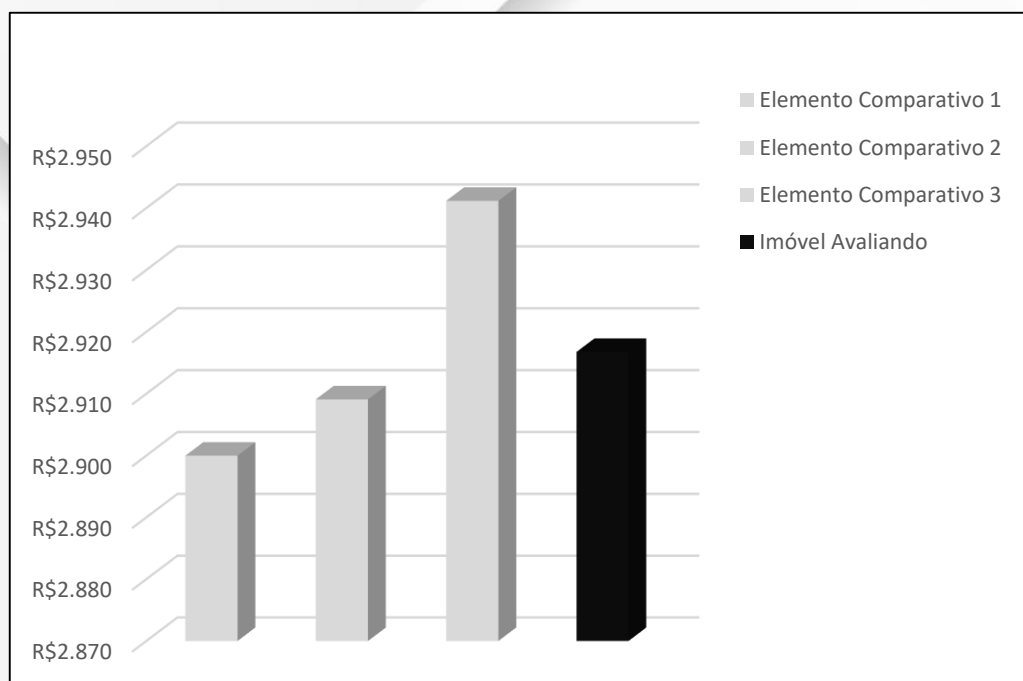
Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-nova-hortolandia-i-hortolandia-sp-51m2-id-1405515501/>

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\$ 2.900,00** (dois mil, novecentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.909,09** (dois mil, novecentos e nove Reais e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.941,18** (dois mil, novecentos e quarenta e um Reais e dezoito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.916,76** (dois mil, novecentos e dezesseis Reais e setenta e seis 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:

(48,24m² de área privativa x R\$ 2.916,76)
=
<u>R\$ 140.704,30</u>
(cento e quarenta mil, setecentos e quatro Reais e trinta 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\$ 2.916,76**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 140.704,30**.

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 1, Nº 74 - Apartamento 2 Bloco 02 - Condomínio Residencial Novo Estrela - Jardim Novo Estrela - Hortolândia/SP - CEP: 13183-415.

Solicitante: Barbara Pattaro Hubert

Data Base: 01/11/2024

Processo: 1005080-22.2020.8.26.0229

Objeto de Estudo

Localizado no térreo do Bloco 12, este é o apartamento nº 02 do Condomínio Residencial Novo Estrela II, situado na Rua 01, nº 74, em Hortolândia/SP. O imóvel possui 48,2425 m² de área exclusiva, além de 17,70694 m² de área comum, somando uma área real de 65,94944 m², e inclui uma vaga de garagem.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP sob nº 173.770.

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 2.858,42.

48,24m² x R\$ 2.858,42/m²

Valor da Avaliação

R\$ 137.890,21


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 01/11/2024.

Solicitante do parecer técnico: Barbara Pattaro Hubert.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 173.770 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP

Descrição: Unidade nº 02, no térreo do Bloco 12, pertencente ao Condomínio Residencial Novo Estrela II, situado na Rua 01, número 74, na cidade de Hortolândia/SP. O imóvel possui 48,2425 m² de área privativa, com 17,70694 m² de área compartilhada, totalizando 65,94944 m². Conta também com uma vaga para estacionamento.

ANÁLISE UTILIZADA

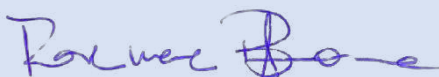
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.
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\$ 136.483,17** para **Novembro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1005080-22.2020.8.26.0229.

Solicitante: Barbara Pattaro Hubert.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 144.925,43



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	01/11/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua 1, Nº 74 - Apartamento 2 Bloco 02 - Condomínio Residencial Novo Estrela - Jardim Novo Estrela - Hortolândia/SP - CEP: 13183-415.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel nº 02, localizado no térreo do Bloco 12 do Condomínio Residencial Novo Estrela II, com endereço na Rua 01, nº 74, em Hortolândia/SP. A unidade dispõe de 48,2425 m ² de área privativa e 17,70694 m ² de área comum, com área total de 65,94944 m ² e direito a uma vaga para automóvel.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 173.770 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/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\$ 3.004,26.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.004,26 x 48,24m ² = R\$ 144.925,43