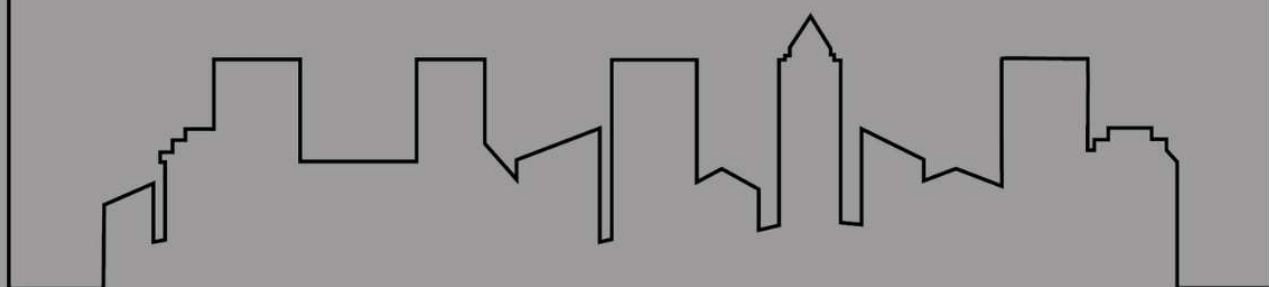


Preço Médio de Mercado.

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
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 04/07/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 179.147 – 18º Oficial de Registro de Imóveis, penhorado nos autos do Processo nº 0002311-69.2021.8.26.0020, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Regional XIII - Nossa Senhora do Ó.

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 Julho.

2 – Estudo do Imóvel

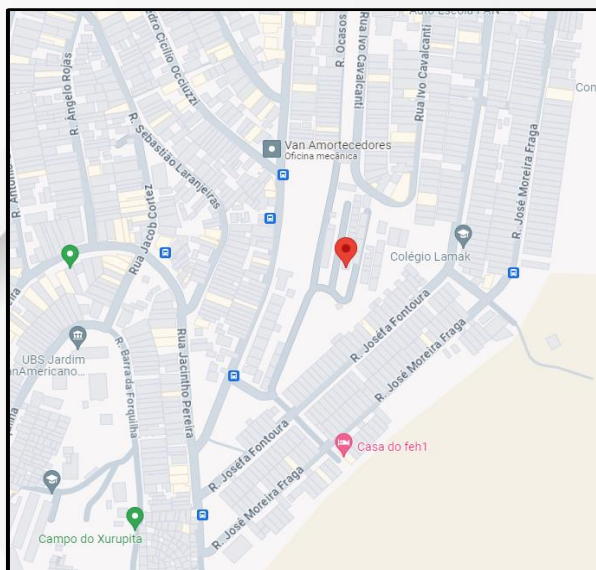
Localização: garagem, localizado na Rua Ocasos, Nº 347 - Apartamento Nº 46 - Bloco 13C - Condomínio Residencial Parque Jaraguá - Bairro Jaraguá - São Paulo/SP - CEP: 02992-070.

Dados de Registro: Matrícula do imóvel 179.147 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - O imóvel possui 47,00m² de área privativa.

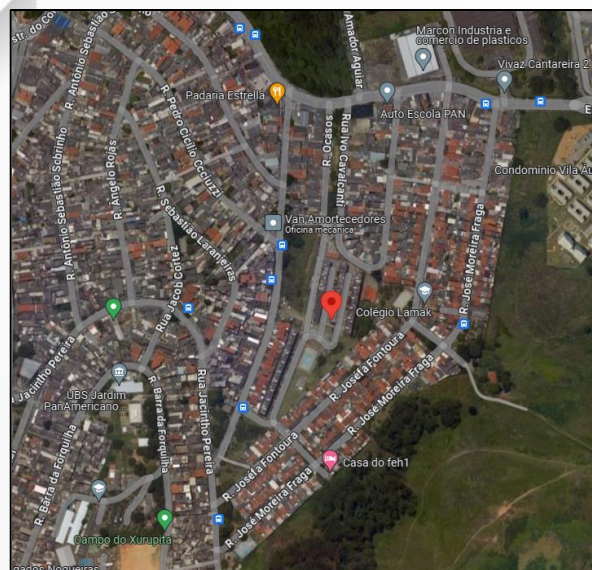
Descrição do bem: Um apartamento de em média 47m² com uma vaga de garagem, localizado na Rua Ocasos, Nº 347 - Apartamento Nº 46 - Bloco 13C - Condomínio Residencial Parque Jaraguá - Bairro Jaraguá - São Paulo/SP

3 – Detalhamento Regional

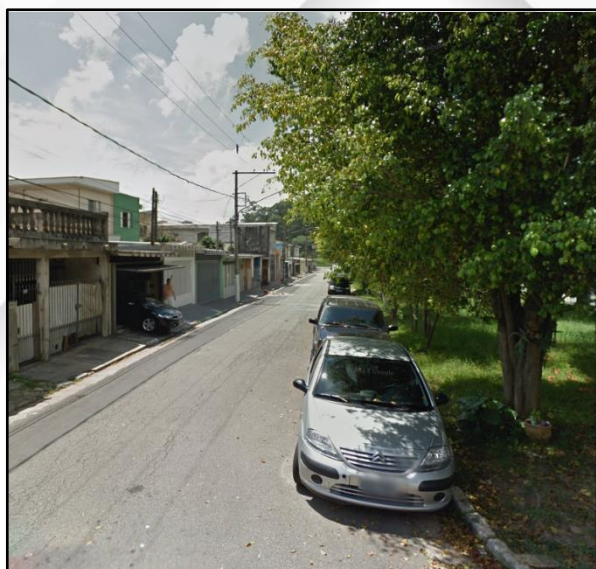
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(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 – 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



Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Jaraguá / Avenida Nelson Palma Travassos

Venda
R\$ 203.000 = Condomínio **R\$ 438** IPTU **não informado**

44 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga Churrasqueira Condomínio fechado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS203000-id-2726209120/>

Elemento comparativo nº 2



Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Parque Panamericano

Venda
R\$ 230.000 = Condomínio **R\$ 400** IPTU **não informado**

47 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga

Endereço: Parque Panamericano, São Paulo - SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-panamericano-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-47m2-venda-RS230000-id-2623602043/>

Elemento comparativo nº 3



Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Jaraguá / Rua Friedrich Von Volth

Venda
R\$ 90.000 = Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

47 m² 2 quartos 1 banheiro

Animais permitidos

Endereço: Rua Friedrich Von Volth, 1800 - Jaraguá, São Paulo - SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-47m2-venda-RS90000-id-2722587344/>

Elemento comparativo nº 4



Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Parque Panamericano / Rua Pôr do Sol

Venda
R\$ 180.000 = Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

45 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga

Endereço: Rua Pôr do Sol, 124 - Parque Panamericano, São Paulo - SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-panamericano-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-46m2-venda-RS180000-id-2621804316/>

Elemento comparativo nº 5



Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Parque Panamericano

Venda
R\$ 175.000 = Condomínio **R\$ 120** IPTU **não informado**

Preço abaixo do mercado

56 m² 2 quartos 1 banheiro

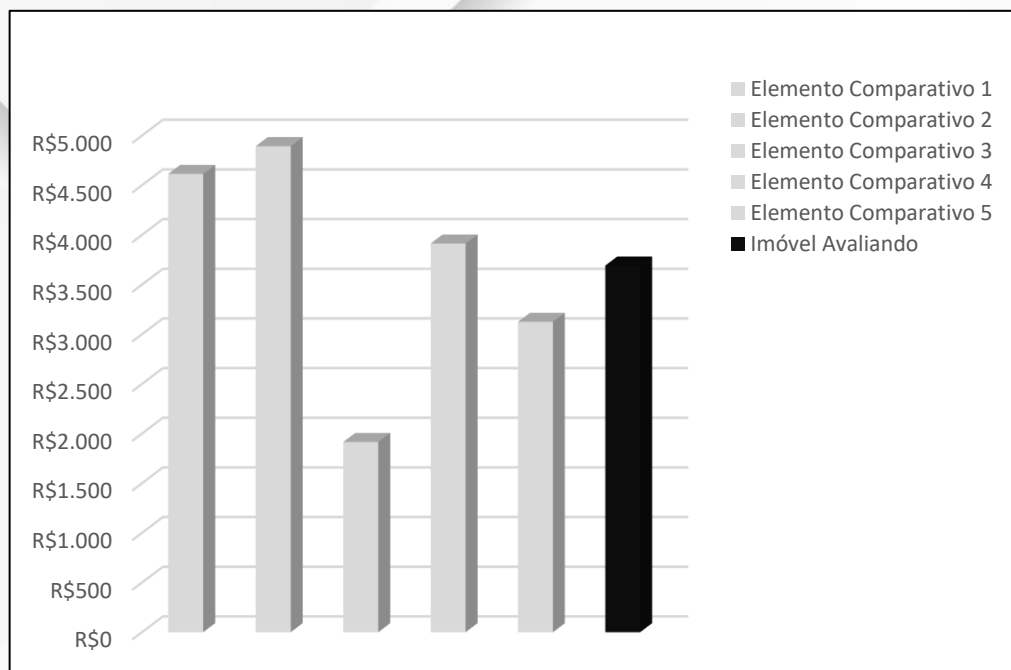
1 vaga Condomínio fechado

Endereço: Estrada do Corredor, 1210 - Parque Panamericano, São Paulo - SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-panamericano-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-56m2-venda-RS175000-id-2722457342/>

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\$ 4.613,64** (quatro mil, seiscentos e treze Reais e sessenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.893,62** (quatro mil, oitocentos e noventa e três Reais e sessenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.914,89** (um mil, novecentos e quatorze Reais e oitenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.913,04** (três mil, novecentos e treze Reais e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.125,00** (três mil, cento e vinte e cinco Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.692,04** (três mil, seiscentos e noventa e dois Reais e quatro 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:

(47,00m² de área privativa x R\$ 3.692,04) = <u>R\$ 173.525,79</u> (cento e setenta e três mil, quinhentos e vinte e cinco Reais e setenta e nove centavos) Julho 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\$ 3.692,04**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 173.525,79**.

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 garagem, localizado na Rua Ocasos, Nº 347 - Apartamento Nº 46 - Bloco 13C - Condomínio Residencial Parque Jaraguá - Bairro Jaraguá - São Paulo/SP - CEP: 02992-070.

Solicitante: Associação Dos Cooperativados Contemplados Moradores Conjunto Residencial Parque Jaraguá

CPF/CNPJ: 03.555.399/0001-65

Endereço: Rua Ocasos, Nº 347 – Jaraguá – São Paulo/SP CEP: 02992-070

Data Base: 04/07/2024

Processo: 0002311-69.2021.8.26.0020

Objeto de Estudo

Localizado na Rua Ocasos, 347, apartamento 46 do Bloco 13C, no Condomínio Residencial Parque Jaraguá, no bairro Jaraguá, São Paulo/SP, este imóvel abrange cerca de 47 metros quadrados e oferece uma vaga de estacionamento.

O Imóvel está matriculado perante o 18º Oficial de Registro de Imóveis sob nº 179.147.

Valor do Mercado

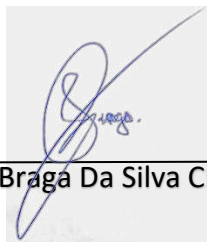
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$ 3.618,20.

47,00m² x R\$ 3.618,20/m²

Valor da Avaliação

R\$ 170.055,27



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 04/07/2024.

Solicitante do parecer técnico: Associação Dos Cooperativados Contemplados Moradores Conjunto Residencial Parque Jaraguá.

Inscrito no CNPJ/CPF: 03.555.399/0001-65.

Estabelecido: Rua Ocasos, Nº 347 – Jaraguá – São Paulo/SP - CEP: 02992-070.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

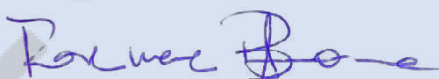
Descrição: Um imóvel situado na Rua Ocasos, número 347, unidade 46 do Bloco 13C no Condomínio Residencial Parque Jaraguá, no bairro Jaraguá, São Paulo/SP. Este apartamento possui aproximadamente 47 metros quadrados e inclui uma vaga de garagem.

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.

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\$ 168.320,02 para Julho/2024.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0002311-69.2021.8.26.0020.

Solicitante: Associação Dos Cooperativados Contemplados Moradores Conjunto Residencial Parque Jaraguá.

CPF/CNPJ: 03.555.399/0001-65.

Endereço: Rua Ocasos, Nº 347 – Jaraguá – São Paulo/SP, CEP: 02992-070.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 178.731,56

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	04/07/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	garagem, localizado na Rua Ocasos, Nº 347 - Apartamento Nº 46 - Bloco 13C - Condomínio Residencial Parque Jaraguá - Bairro Jaraguá - São Paulo/SP - CEP: 02992-070.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Um apartamento de aproximadamente 47 metros quadrados, com uma vaga de garagem, situado no endereço Rua Ocasos, 347, unidade 46, Bloco 13C, Condomínio Residencial Parque Jaraguá, no bairro Jaraguá, São Paulo/SP.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 179.147 do 18º Oficial de Registro de Imóveis.
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\$ 3.802,80.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 3.802,80 \times 47,00m^2 = R\$ 178.731,56$