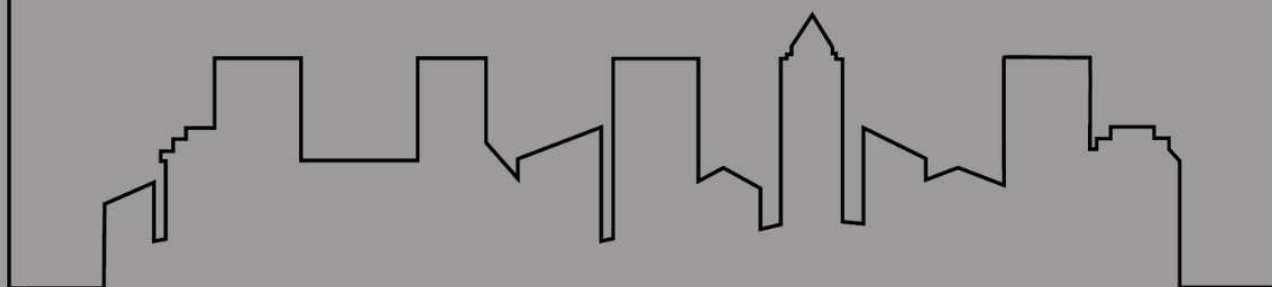


Preço Médio de Mercado.

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 2021)	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: 10/07/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 134.735 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, penhorado nos autos do Processo nº 0018643-59.2017.8.26.0309, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro de Jundiaí.

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: Rua Miguel Barreto Mattar, 451 - Apartamento 107 - Edifício 02 - Condomínio Residencial Tupi 2 - Jundiaí/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 134.735 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 42,50m² de área privativa.

Descrição do bem: Unidade 107, situada no primeiro andar do Bloco 02 no Condomínio Residencial Tupi 2, à Rua Miguel Barretto Mattar, número 451, bairro Jardim Tupi, município de Jundiaí, estado de São Paulo. O imóvel apresenta 42,50 metros quadrados de área interna exclusiva, 12 metros quadrados reservados para estacionamento e 4,85 metros quadrados de fração das partes compartilhadas, perfazendo 59,35 metros quadrados totais.

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



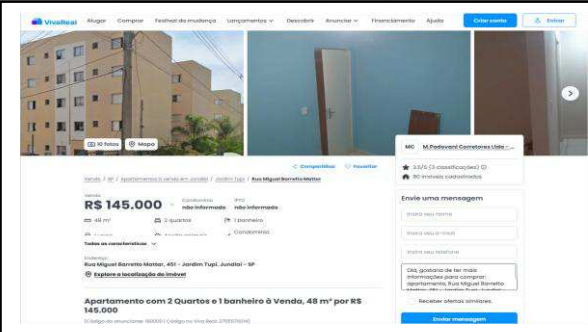
https://www.quintoandar.com.br/imovel/894285548/c-omprar/apartamento-2-quartos-jardim-tamoio-jundiai?from_route=%22condominium_page%22

Elemento comparativo nº 2



https://www.quintoandar.com.br/imovel/894786831/c-omprar/apartamento-2-quartos-jardim-tamoio-jundiai?from_route=%22condominium_page%22

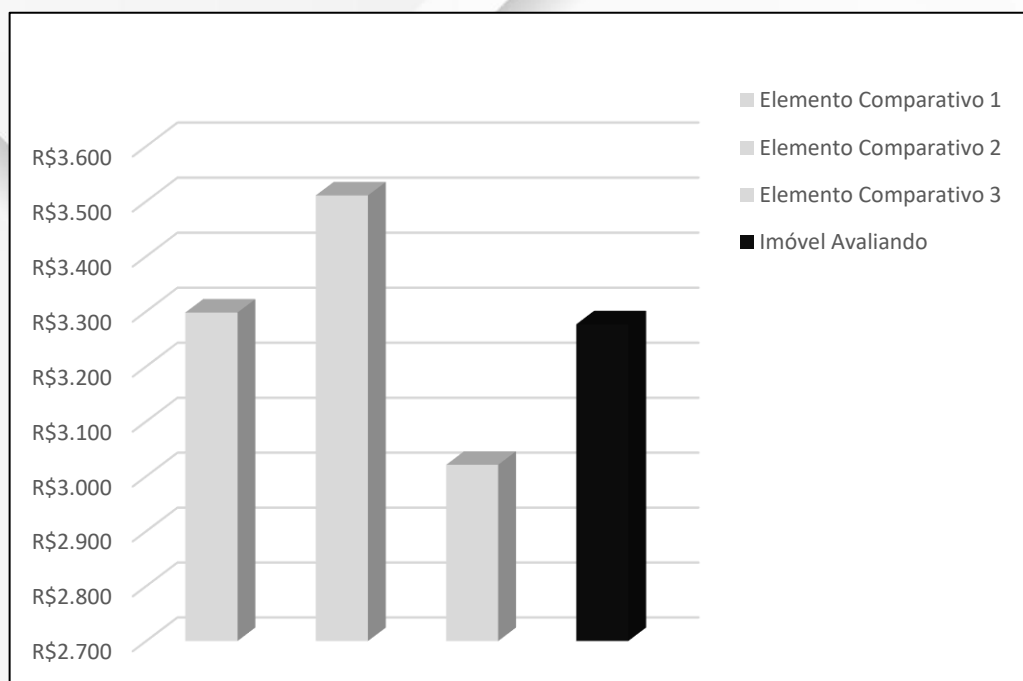
Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tupi-bairros-jundiai-com-garagem-48m2-venda-R\\$145000-id-2755576014/?source=ranking%2Cn](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tupi-bairros-jundiai-com-garagem-48m2-venda-R$145000-id-2755576014/?source=ranking%2Cn)

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\$ 3.297,87** (três mil, duzentos e noventa e sete Reais e oitenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.510,64** (três mil, quinhentos e dez Reais e sessenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.020,83** (três mil e vinte Reais e oitenta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.276,45** (três mil, duzentos e setenta e seis Reais e quarenta 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:

(42,50m ² de área privativa x R\$ 3.276,45)
=
<u>R\$ 139.249,04</u>
(cento e trinta e nove mil, duzentos e quarenta e nove Reais e quatro centavos)
Julho de 2025

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\$ 3.276,45**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 139.249,04**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Miguel Barreto Mattar, 451 - Apartamento 107 - Edifício 02 - Condomínio Residencial Tupi 2 - Jundiaí/SP.

Solicitante: Condomínio Residencial Tupi 2

CPF/CNPJ: 17.299.291/0001-63

Endereço: Rua Miguel Barreto Mattar nº451, Bairro JardimTamoio, Jundiaí/SP - CEP: 13219-325

Data Base: 10/07/2025

Processo: 0018643-59.2017.8.26.0309

Objeto de Estudo

Imóvel identificado como 107, no andar inferior do Bloco 02 do Condomínio Tupi 2, situado na Rua Miguel Barreto Mattar, número 451, Jardim Tupi, na cidade de Jundiaí, estado de São Paulo. A unidade contém 42,50 m² de uso exclusivo, 12 m² correspondentes à vaga de carro e 4,85 m² pertencentes às dependências coletivas, atingindo 59,35 m² no total.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí sob nº 134.735.

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 3.210,92.

42,50m² x R\$ 3.210,92/m²

Valor da Avaliação

R\$ 136.464,06

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 10/07/2025.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial Tupi 2.

Inscrito no CNPJ/CPF: 17.299.291/0001-63.

Estabelecido: Rua Miguel Barreto Mattar nº451, Bairro JardimTamoio, Jundiaí/SP - CEP: 13219-325.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 134.735 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí

Descrição: Apartamento nº 107, posicionado no nível térreo superior do Edifício 02 pertencente ao Condomínio Residencial Tupi 2, localizado na Rua Miguel Barretto Mattar, 451, Jardim Tupi, Jundiaí/SP. Possui metragem individual de 42,50 m², espaço para automóvel com 12 m² e porção de uso comum de 4,85 m², somando um total de 59,35 m² de área global.

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\$ 135.071,57 para Julho/2025.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0018643-59.2017.8.26.0309.

Solicitante: Condomínio Residencial Tupi 2.

CPF/CNPJ: 17.299.291/0001-63.

Endereço: Rua Miguel Barreto Mattar nº451, Bairro JardimTamoio, Jundiaí/SP - CEP: 13219-325.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 143.426,51



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	10/07/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Miguel Barreto Mattar, 451 - Apartamento 107 - Edifício 02 - Condomínio Residencial Tupi 2 - Jundiaí/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Apartamento nº 107, localizado no primeiro pavimento do Prédio 02 do conjunto habitacional Tupi 2, situado na Rua Miguel Barretto Mattar, 451, bairro Jardim Tupi, município de Jundiaí/SP. Compreende área útil de 42,50 metros quadrados, mais 12 metros quadrados destinados à garagem e 4,85 metros quadrados de área condominial, totalizando 59,35 metros quadrados.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 134.735 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí.
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\$ 3.374,74.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.374,74 $42,50m^2 =$ R\$ 143.426,51