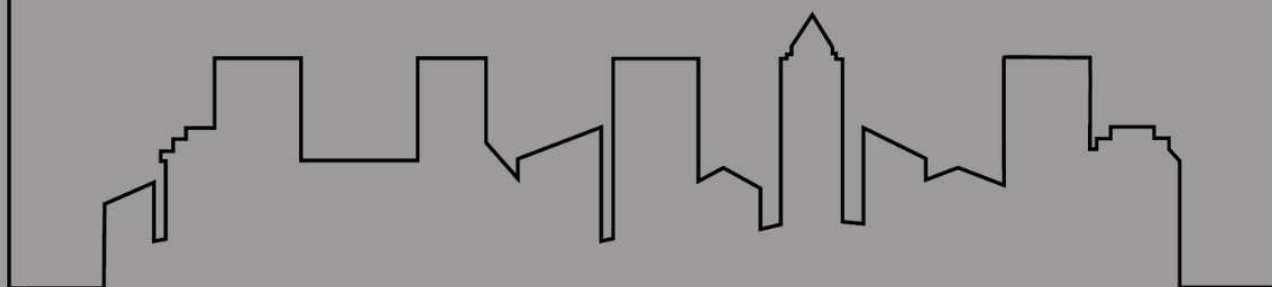


Preço Médio de Mercado.

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 2025)	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: 11/08/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 198998 – Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1007636-89.2023.8.26.0229, em trâmite perante a 1ª 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 Agosto.

2 – Estudo do Imóvel

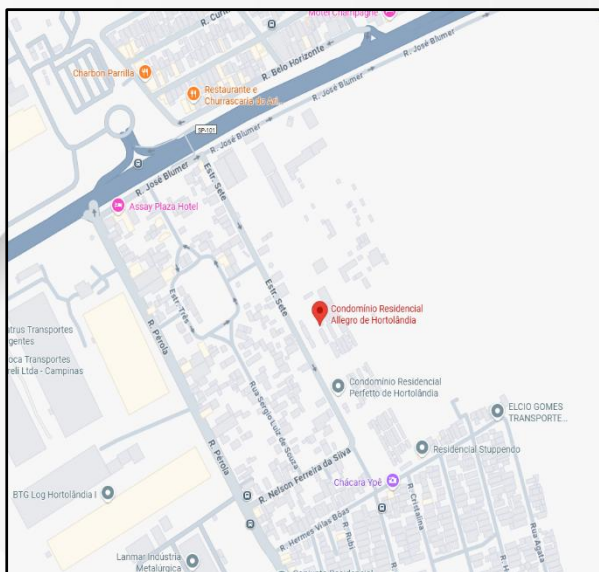
Localização: Estrada Antônio Carlos Martins, 355 - Apartamento 21 - Torre 02 - Condomínio Allegro Residencial - Hortolândia/SP .

Dados de Registro: Matrícula nº 198998 - Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP – Inscrição Municipal: 03.10.042.0169.001 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal , o imóvel possui 39.21m² de área Privativa.

Descrição do bem: Unidade 21, localizada no edifício 9 do conjunto habitacional Allegro, situado na Estrada Antônio Carlos Martins, número 355. Possui área interna de 39,21 metros quadrados, acrescida de 8,79 metros quadrados correspondentes às partes comuns e 12,5 metros quadrados de área exclusiva externa, somando um total de 60,50 metros quadrados.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2025)



(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:

	MUNICIPIO DE HORTOLANDIA RUA PROFESSORA CELINA FRANCESCHINI BUENO, 100 - CEP 13184-792 - JARDIM METROPOLITAN - FONE (19) 3965-1400 SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS	
	CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 21911/2025	
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 calculo e lançamento de tributo imobiliário, conforme a Planta de Valores Imobiliários, o seguinte valor venal nos termos e períodos abaixo descritos:		
Inscrição 03.10.042.0169.001 IdFísico 158832 Situação: Ativo Empreendimento CONDOMINIO ALLEGRO RESIDENCIAL Bloco Torre 09 Pavimento 02 Apartamento 21 Gleba Local do Imóvel 13183-001 - ESTR ANTONIO CARLOS MARTINS, 355 Bairro DIVERSOS Quadra: Lote:		
Exercício de Lançamento	2025	Valor Venal Territorial
Área Terreno	44.96	Valor Venal Predial
Área Edificada	48.00	Valor Venal Excesso
		Valor Venal Imóvel
		11.576,75
		76.373,28
		0,00
		87.950,03

5 – Precificação

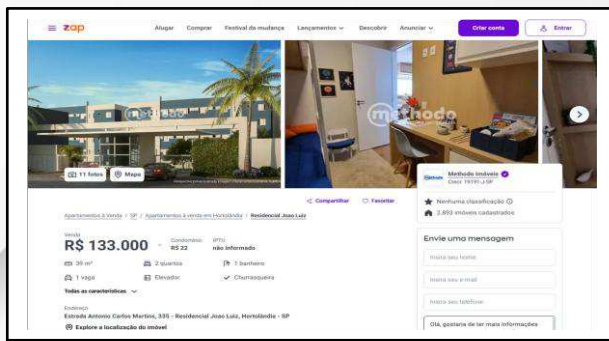
5.1 – Metodologia

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.

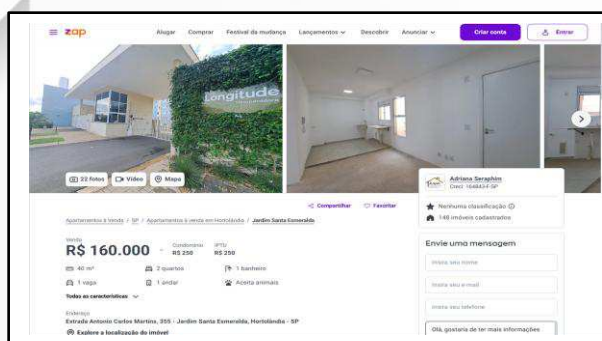
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



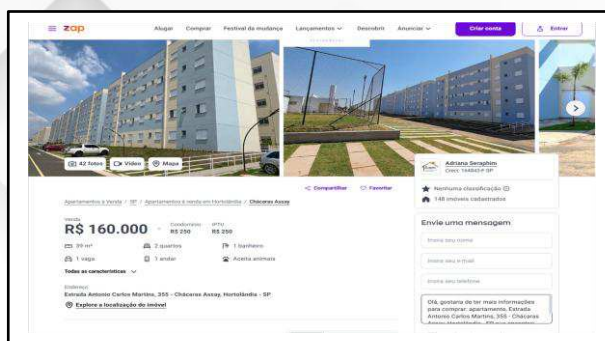
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-residencial-joao-luiz-hortolandia-sp-39m2-id-7874870076/?source=ranking%7Crn>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-santa-esmeralda-hortolandia-sp-40m2-id-7717853778/?source=ranking%7Crn>

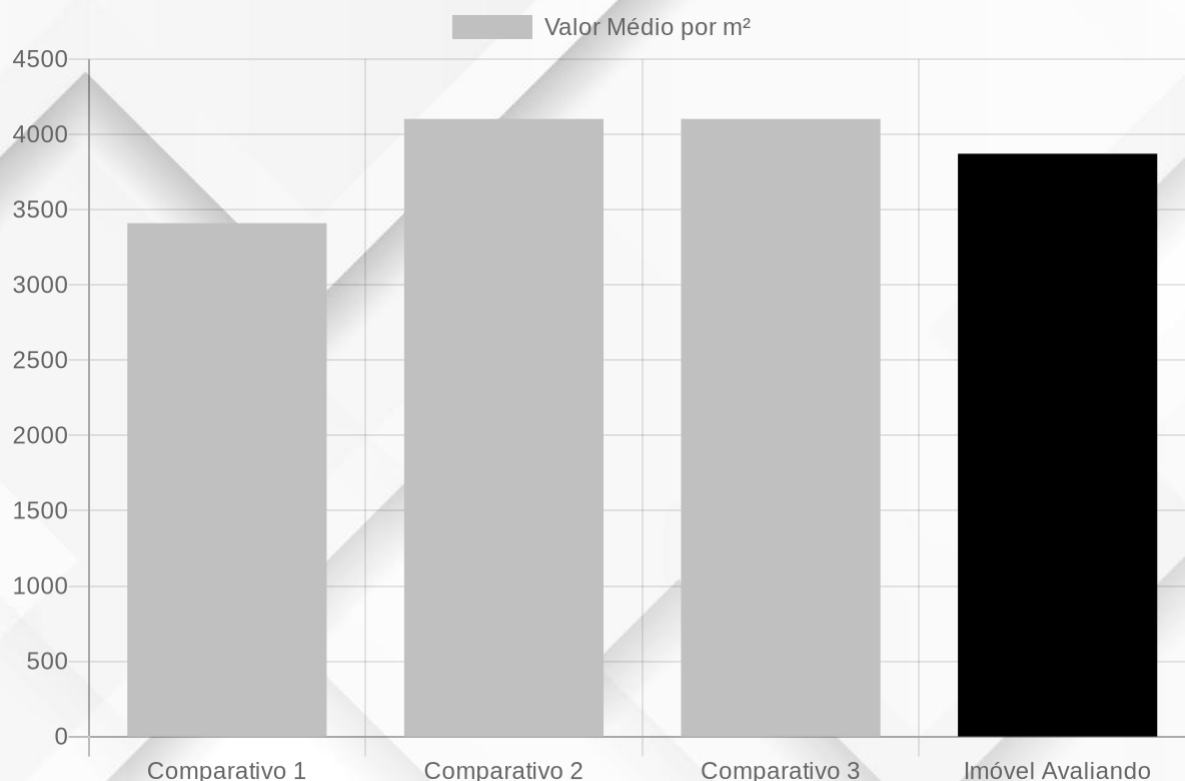
Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-chacarassay-hortolandia-sp-39m2-id-7679797770/?source=ranking%7Crn>

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\$ 3.410,26** (três mil quatrocentos e dez reais e vinte e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.102,56** (quatro mil cento e dois reais e cinquenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.102,56** (quatro mil cento e dois reais e cinquenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.871,79 /m²** (três mil oitocentos e setenta e um reais e setenta e nove 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:

(39.21m² de área Privativa x R\$ 3.871,79)
=
<u>R\$ 151.813,08</u>
(cento e cinquenta e um mil oitocentos e treze reais e sete centavos)
Agosto de 2025

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\$ 3.871,79 /m²**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 151.813,08**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Zacarias de Vasconcelos, 730 - Centro - Mandaguari/PR.

Solicitante: Condomínio Allegro Residencial

CPF/CNPJ: 49.672.469/0001-66

Endereço: Rua Estância Antônio Carlos Martins, nº 355, Chácara Assay, Hortolândia/SP, CEP: 13.186-521

Data Base: 11/08/2025

Processo: 1007636-89.2023.8.26.0229

Objeto de Estudo

Apartamento identificado sob o número 21, pertencente à torre 9 do conjunto Allegro Residencial, localizado na Estrada Antônio Carlos Martins, 355. Dispõe de 39,21 m² de área útil, 8,79 m² referentes a espaços comuns e 12,5 m² de parte exclusiva adicional, perfazendo um total de 60,50 m².

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP sob nº 198998.

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 3.794,36.

39.21m² x R\$ 3.794,36/m²

Valor da Avaliação

R\$ 148.776,82


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 11/08/2025.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Allegro Residencial.

Inscrito no CNPJ/CPF: 49.672.469/0001-66.

Estabelecido: Rua Estância Antônio Carlos Martins, nº 355, Chácara Assay, Hortolândia/SP, CEP: 13.186-521.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 198998 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP

Descrição: Imóvel número 21, integrante do bloco 9 do Allegro Residencial, com endereço na Estrada Antônio Carlos Martins, 355. A área construída é de 39,21 m², com fração ideal de 8,79 m² em áreas compartilhadas e 12,5 m² destinados ao uso particular externo, totalizando 60,50 m².

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\$ 147.258,64 para Agosto/2025.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1007636-89.2023.8.26.0229.

Solicitante: Condomínio Allegro Residencial.

CPF/CNPJ: 49.672.469/0001-66.

Endereço: Rua Estância Antônio Carlos Martins, nº 355, Chácaras Assay, Hortolândia/SP,
CEP: 13.186-521.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 156.367,47

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	11/08/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Estrada Antônio Carlos Martins, 355 - Apartamento 21 - Torre 02 - Condomínio Allegro Residencial - Hortolândia/SP .
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Residência nº 21, bloco 9, no condomínio Allegro, situado na Estrada Antônio Carlos Martins, nº 355. Compreende 39,21 m ² de área interna, 8,79 m ² de área condominial e 12,5 m ² de área de uso particular externo. A metragem total corresponde a 60,50 m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 198998 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\$ 3.987,95.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.987,95 x 39.21m ² = R\$ 156.367,47