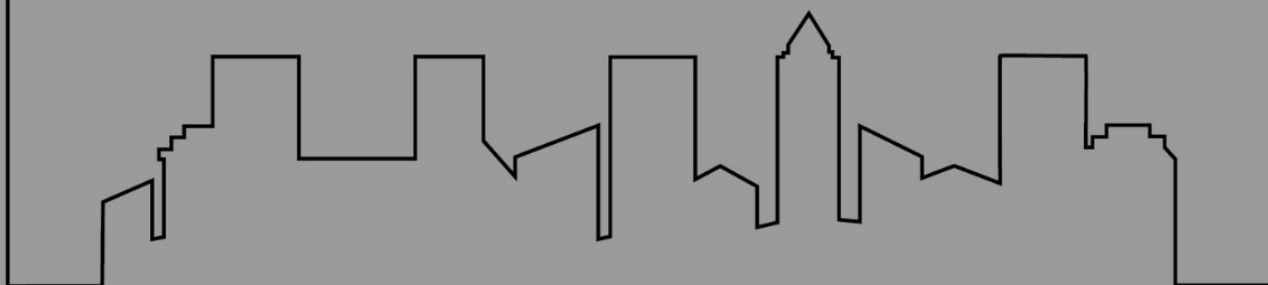


Preço Médio de Mercado.

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

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 26/06/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 122.403 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, penhorado nos autos do Processo nº 1019927-20.2019.8.26.0405, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Osasco.

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 Junho.

2 – Estudo do Imóvel

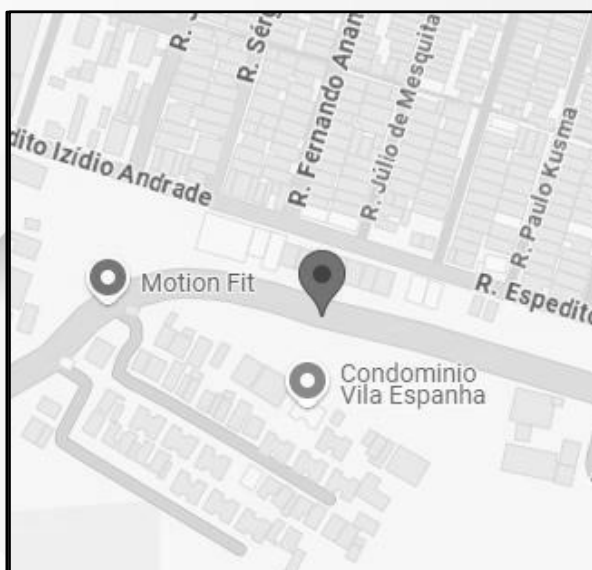
Localização: Avenida Sarah Veloso, nº 1451 – Apartamento 41 – Bloco 7 - Condomínio Vila Espanha - Veloso, Osasco, SP, CEP 06150-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 122.403 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco – Inscrição Municipal: 23243.11.01.0214.00.000.02 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 48,50m² de área privativa.

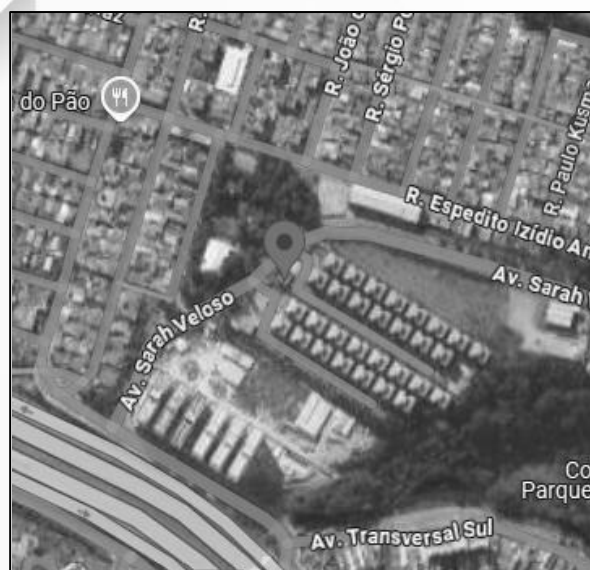
Descrição do bem: Unidade residencial número 42, pertencente ao bloco 07, situada no quarto andar do Condomínio Vila Espanha, localizado na Avenida Sarah Veloso, número 1451, bairro Metalúrgicos, em Osasco/SP. Possui área interna de 48,50 metros quadrados, mais 10,35 metros quadrados de uso comum, totalizando 58,85 metros quadrados.

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

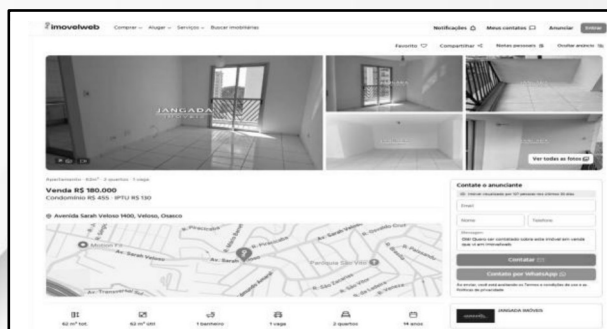
4.1 – Metodologia

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.

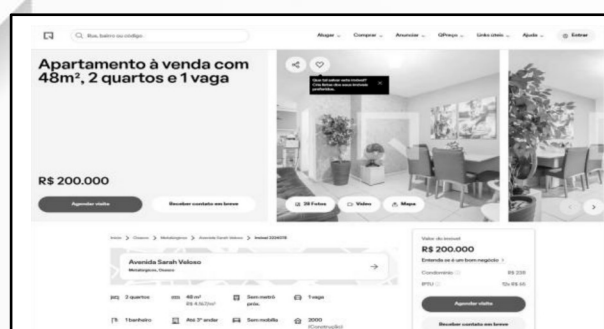
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



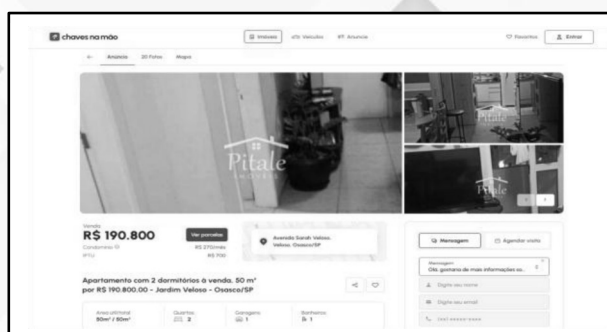
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-condominio-parque-eldorado-02-3010594376.html>

Elemento comparativo nº 2



https://www.quintoandar.com.br/imovel/894924078/comprar/apartamento-2-quartos-metalurgicos-osasco?from_route=%22condominium_page%22

Elemento comparativo nº 3



[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-osasco-veloso-50m2-R\\$190800/id-25710974/](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-osasco-veloso-50m2-R$190800/id-25710974/)

Elemento comparativo nº 4



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-jardim-veloso-de-52.00m-com-3013365496.html>

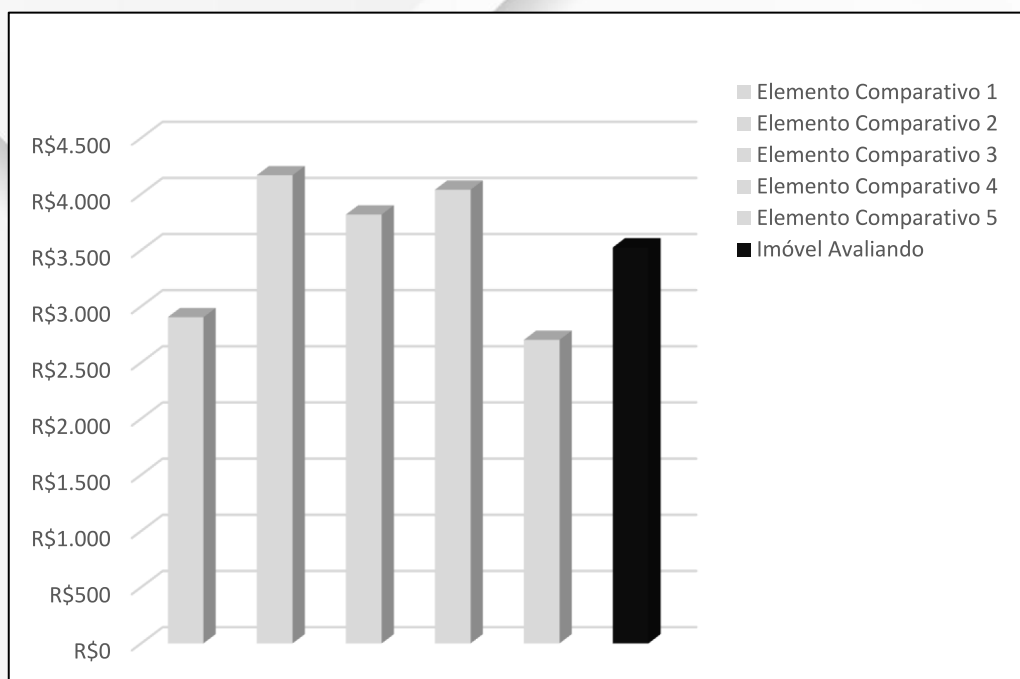
Elemento comparativo nº 5



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-veloso-bairros-osasco-com-garagem-50m2-venda-R\\$135000-id-2814007651/?source=rankine%2Crn](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-veloso-bairros-osasco-com-garagem-50m2-venda-R$135000-id-2814007651/?source=rankine%2Crn)

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\$ 2.903,23** (dois mil, novecentos e três reais e vinte e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.166,67** (quatro mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.816,00** (três mil, oitocentos e dezesseis reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.038,46** (quatro mil, trinta e oito reais e quarenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.700,00** (dois mil e setecentos reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.524,87** (três mil, quinhentos e vinte e quatro reais e oitenta e sete 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:

(48,50m² de área privativa x R\$ 3.524,87) = <u>R\$ 170.956,23</u> (cento e setenta mil, novecentos e cinquenta e seis reais e vinte e três centavos) Junho 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\$ 3.524,87**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 170.956,23**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida Sarah Veloso, 1451, Veloso, Osasco, SP, CEP 06150-000.

Solicitante: Condomínio Vila Espanha

CPF/CNPJ: 26.706.544/0001-67

Endereço: Avenida Sarah Veloso, 1451, Veloso, Osasco, SP, CEP 06150-000

Data Base: 26/06/2025

Processo: 1019927-20.2019.8.26.0405

Objeto de Estudo

Localizado na Avenida Sarah Veloso, nº 1451, bairro Metalúrgicos, no município de Osasco/SP, o imóvel de número 42, situado no bloco 07 e no quarto pavimento do Condomínio Vila Espanha, possui área privativa de 48,50m², área comum de 10,35m², totalizando 58,85m² de área construída.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco sob nº 122.403.

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 3.454,37.

48,50m² x R\$ 3.454,37/m²

Valor da Avaliação

R\$ 167.537,11

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 26/06/2025.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Vila Espanha.

Inscrito no CNPJ/CPF: 26.706.544/0001-67.

Estabelecido: Avenida Sarah Veloso, 1451, Veloso, Osasco, SP, CEP 06150-000.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 122.403 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco

Descrição: Apartamento identificado pelo número 42, integrante do bloco 07, posicionado no 4º pavimento do conjunto habitacional denominado "Vila Espanha", com entrada pela Avenida Sarah Veloso, 1451, na região dos Metalúrgicos, em Osasco/SP. Conta com área útil de 48,50m², além de 10,35m² correspondentes às áreas comuns, somando 58,85m² no total.

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\$ 165.827,55 para Junho/2025.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1019927-20.2019.8.26.0405.

Solicitante: Condomínio Vila Espanha.

CPF/CNPJ: 26.706.544/0001-67.

Endereço: Avenida Sarah Veloso, 1451, Veloso, Osasco, SP, CEP 06150-000.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 176.084,92



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	26/06/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Sarah Veloso, nº 1451 – Apartamento 41 – Bloco 7 - Condomínio Vila Espanha - Veloso, Osasco, SP, CEP 06150-000.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	O imóvel sob número 42, pertencente ao Bloco 07, localiza-se no quarto andar do residencial Vila Espanha, estabelecido na Avenida Sarah Veloso, 1451, bairro dos Metalúrgicos, Osasco/SP. Apresenta metragem privativa de 48,50m ² e área comum de 10,35m ² , perfazendo uma área global de 58,85m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 122.403 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco.
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\$ 3.630,62.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.630,62 x 48,50m ² = R\$ 176.084,92