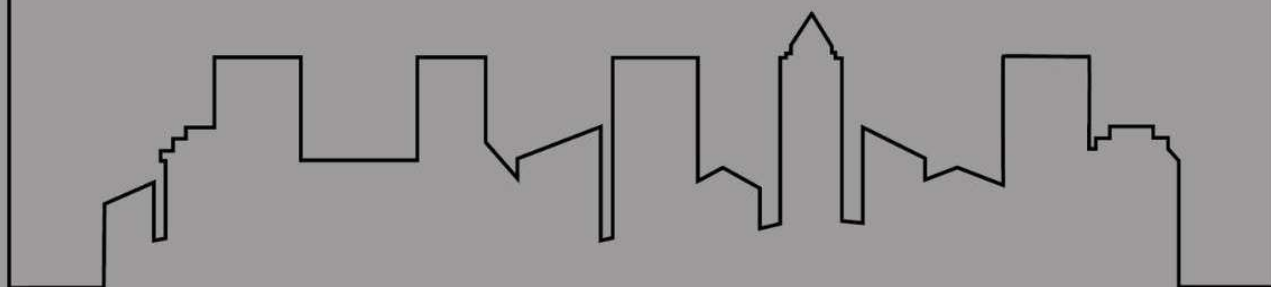


Preço Médio de Mercado.

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	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico	4
4.4 – Fator de Homogeneização	4
4.5 – Valor do Imóvel.....	5
5 - Considerações finais.....	5

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 27/08/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 108.105 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP, seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 0006333-94.2023.8.26.0152, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Cotia.

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

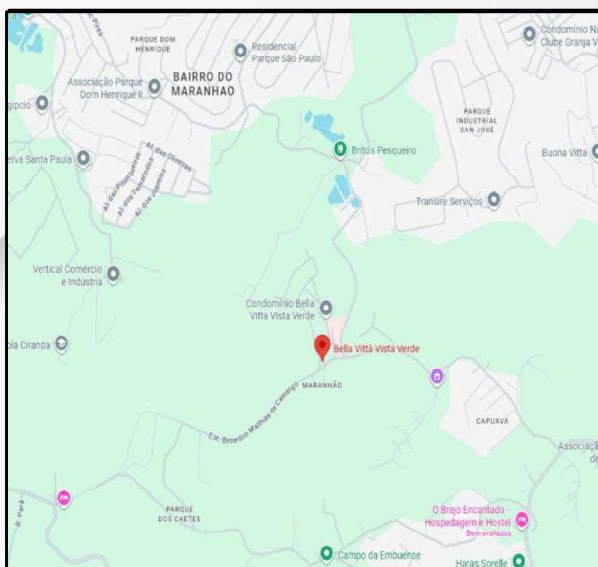
Localização: Estrada Arlindo de Moraes Costa, 2822 - Lote 26 - Quadra 22 - Bella Vittà Vista Verde - Cotia/SP .

Dados de Registro: Matrícula nº 108.105 - Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP – De acordo com Matrícula imobiliária, o imóvel possui 392.75m² de área Total.

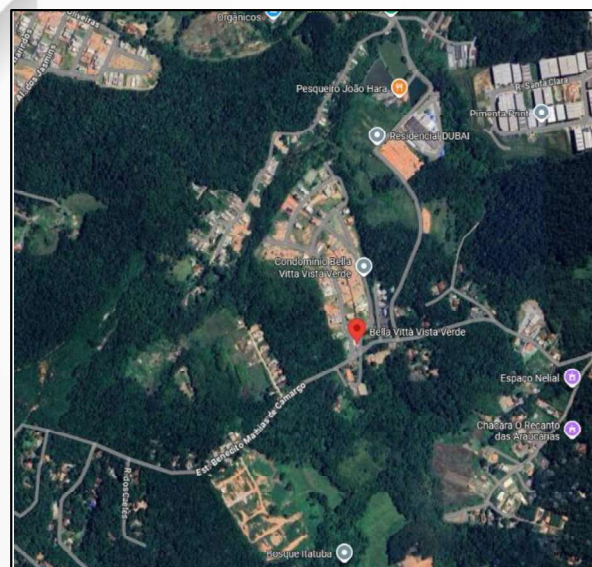
Descrição do bem: Terreno localizado no lote 26, quadra 22, dentro do Condomínio Bella Vittà Vista Verde, no município de Cotia, estado de São Paulo. A área total do imóvel é de 392,75 metros quadrados.

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.proinvest.com.br/imovel/terreno-cotia-406-m/TE11021-PRO?from=sale>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-cotia-388-m/TE9745-PRO?from=sale>

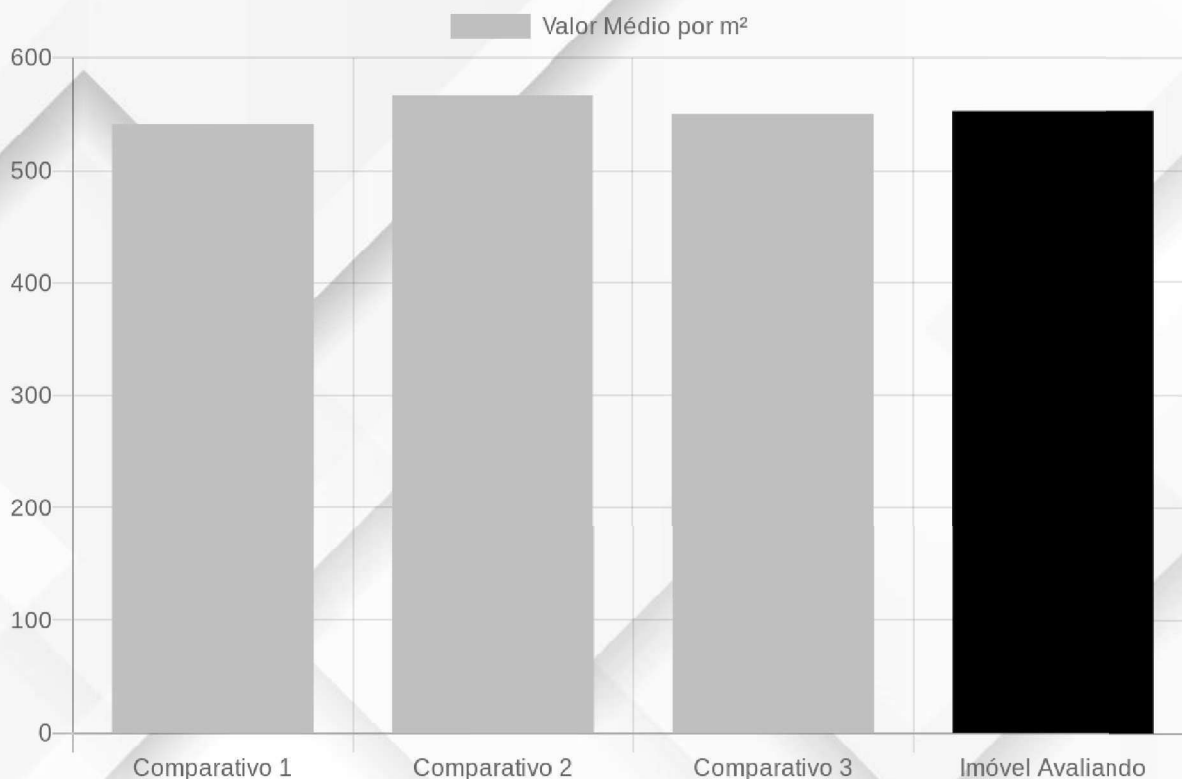
Elemento comparativo nº 3



<https://www.acieraimoveis.com.br/imovel/terreno-cotia-385-m/TE1900-BBS?from=sale>

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\$ 542,10** (quinhentos e quarenta e dois Reais e nove Centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 567,01** (quinhentos e sessenta e sete Reais e um centavo).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 550,65** (quinhentos e cinquenta Reais e sessenta e quatro Centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$/m² 553,25** (quinhentos e cinquenta e três Reais e vinte 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:

$(392.75\text{m}^2 \text{ de área Total} \times \text{R\$}/\text{m}^2 553,25)$
=
<u>R\$ 217.290,06</u>
(duzentos e dezessete mil duzentos e noventa Reais e cinco Centavos)
Agosto 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\$/m² 553,25**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 217.290,06**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Estrada Arlindo de Moraes Costa, 2822 - Lote 26 - Quadra 22 - Bella Vittà Vista Verde - Cotia/SP, /, CEP .

Solicitante: Associação dos Proprietários Em Bella Vittà Vista Verde

CPF/CNPJ: 14.788.365/0001-37

Endereço: Estrada Arlindo Moraes Costa nº 2.822 – Parque dos Caetes – Cotia/SP – CEP: 06700-130

Data Base: 27/08/2025

Processo: 0006333-94.2023.8.26.0152

Objeto de Estudo

Parcela de solo urbano identificada como lote número 26, integrante da quadra 22 do condomínio Bella Vittà Vista Verde, estabelecido na cidade de Cotia, São Paulo. Mede 392,75 metros quadrados no total.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP sob nº 108.105.

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 542,19.

392.75m² x R\$ 542,19/m²

Valor da Avaliação

R\$ 212.944,26


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 27/08/2025.

Solicitante do parecer técnico: Associação dos Proprietários Em Bella Vittà Vista Verde.

Inscrito no CNPJ/CPF: 14.788.365/0001-37.

Estabelecido: Estrada Arlindo Moraes Costa nº 2.822 – Parque dos Caetes – Cotia/SP – CEP: 06700-130.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 108.105 -1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP

Descrição: Imóvel urbano correspondente ao lote 26 da quadra 22, situado no residencial Bella Vittà Vista Verde, em Cotia/SP. Possui uma metragem total de 392,75 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.

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\$ 210.771,36 para Agosto/2025.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0006333-94.2023.8.26.0152.

Solicitante: Associação dos Proprietários Em Bella Vittà Vista Verde.

CPF/CNPJ: 14.788.365/0001-37.

Endereço: Estrada Arlindo Moraes Costa nº 2.822 – Parque dos Caetes – Cotia/SP – CEP: 06700-130.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 223.808,76

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	27/08/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Estrada Arlindo de Moraes Costa, 2822 - Lote 26 - Quadra 22 - Bella Vittà Vista Verde - Cotia/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Área de terreno classificada como lote 26 da quadra 22, pertencente ao Condomínio Bella Vittà Vista Verde, localizada em Cotia, estado de São Paulo. A extensão da área é de 392,75 m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 108.105 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/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\$ 569,85.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 569,85 x 392.75m² = R\$ 223.808,76