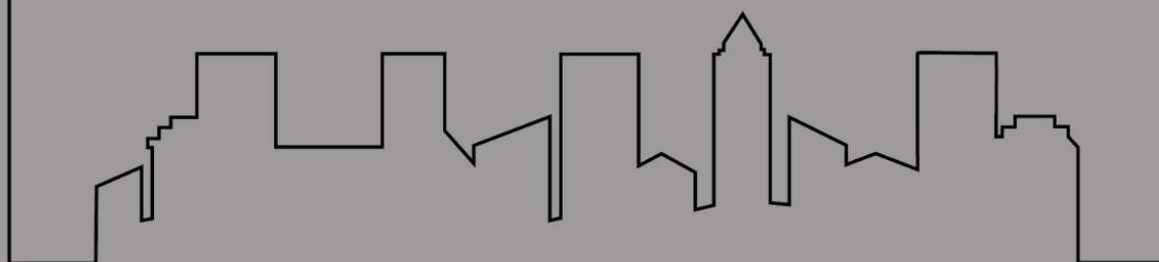


Preço Médio de Mercado.

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 2023)	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: 20/02/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 185.809 – Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0134590-85.2012.8.26.0100, em trâmite perante a 22ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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 Fevereiro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Ataulfo Alves, nº 231 - Solemar - Praia Grande/SP, CEP: 11709-070.

Dados de Registro: Matrícula nº 185.809 - Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 87,09m² de área construída.

Descrição do bem: Localizado na Rua Ataulfo Alves, número 231, no bairro Solemar, em Praia Grande, este imóvel residencial conta com uma área construída de 87,09m² em um terreno de 137,58m².

4 – Precificação

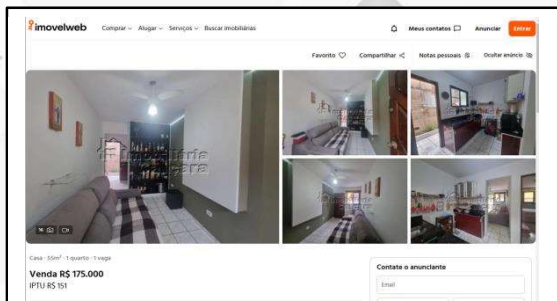
4.1 – Metodologia

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.

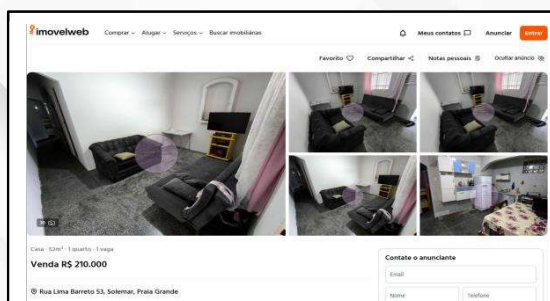
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



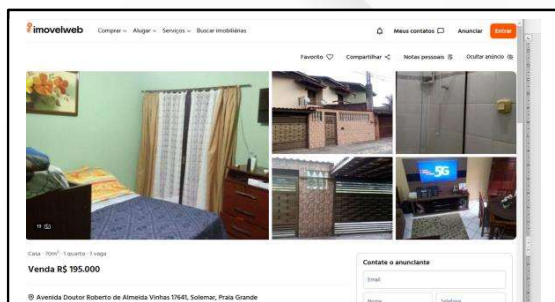
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-no-solemar-casa-em-condominio!!!!-2994103091.html>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-solemar-3003915923.html>

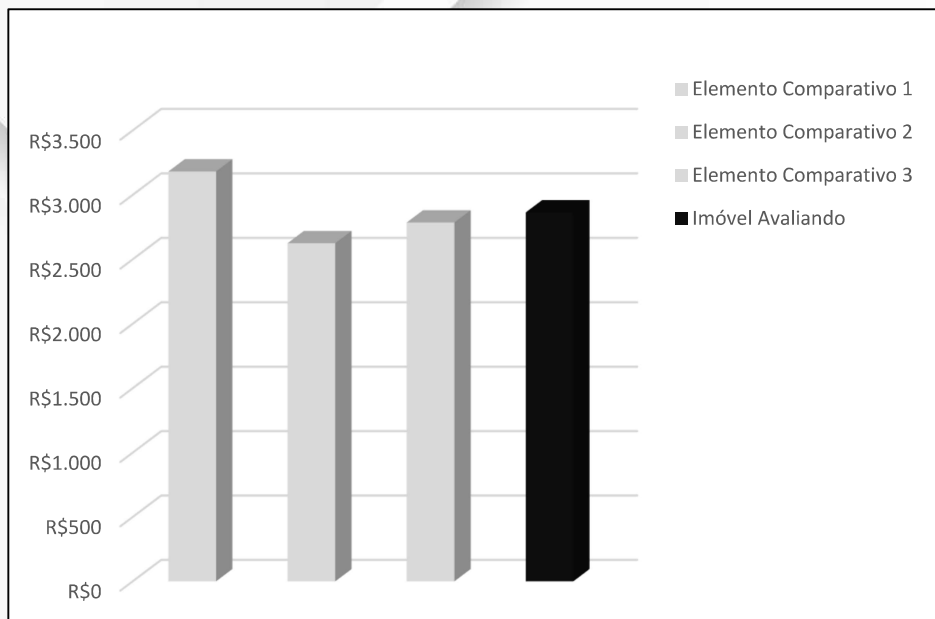
Elemento comparativo nº 3



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-solemar-3003913755.html>

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\$ 3.181,82** (três mil, cento e oitenta e um Reais e oitenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.625,00** (dois mil, seiscentos e vinte e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.785,71** (dois mil, setecentos e oitenta e cinco Reais e setenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.864,18** (dois mil, oitocentos e sessenta e quatro Reais e dezoito 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:

(87,09m² de área total x R\$ 2.864,18)
=
<u>R\$ 249.441,22</u>
(duzentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e um Reais e vinte e dois centavos)
Fevereiro 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\$ 2.864,18**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 249.441,22**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Ataulfo Alves, 231 - Solemar - Praia Grande/SP.

Solicitante: Vinicius Azevedo Navarro

CPF/CNPJ: 312.623.108-06

Endereço: Avenida Marques de São Vicente nº 2 3001 no bairro da Água Branca

Data Base: 20/02/2025

Processo: 0134590-85.2012.8.26.0100

Objeto de Estudo

Esta residência encontra-se na Rua Ataulfo Alves, 231, no bairro Solemar, Praia Grande. A construção abrange 87,09m² dentro de um lote com metragem total de 137,58m².

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande sob nº 185.809.

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 2.806,89.

87,09m² x R\$ 2.806,89/m²

Valor da Avaliação

R\$ 244.452,39


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 20/02/2025.

Solicitante do parecer técnico: Vinicius Azevedo Navarro.

Inscrito no CNPJ/CPF: 312.623.108-06.

Estabelecido: Avenida Marques de São Vicente nº 2 3001 no bairro da Água Branca.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 185.809 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande

Descrição: Situado em Solemar, na cidade de Praia Grande, o imóvel está na Rua Ataulfo Alves, 231. A propriedade possui uma edificação de 87,09m², ocupando um espaço total de 137,58m².

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\$ 241.957,98 para Fevereiro/2025.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0134590-85.2012.8.26.0100.

Solicitante: Vinicius Azevedo Navarro.

CPF/CNPJ: 312.623.108-06.

Endereço: Avenida Marques de São Vicente nº 2 3001 no bairro da Água Branca.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 256.924,45



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	20/02/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Ataulfo Alves, 231 - Solemar - Praia Grande/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	O imóvel, localizado no endereço Rua Ataulfo Alves, 231, em Solemar, Praia Grande, dispõe de uma área construída de 87,09m² e ocupa um terreno de 137,58m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 185.809 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.
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\$ 2.950,10.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.950,10 x 87,09m² = R\$ 256.924,45