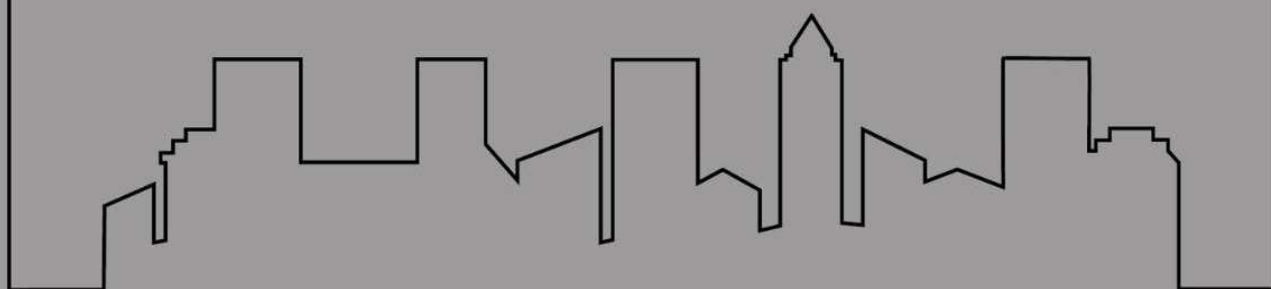


Preço Médio de Mercado.

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: 03/06/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 112.595 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1013931-70.2021.8.26.0405, em trâmite perante a 8ª 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 Abril.

2 – Estudo do Imóvel

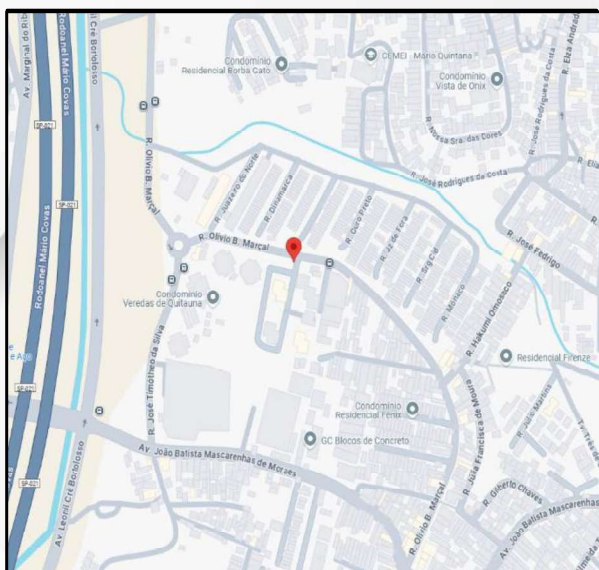
Localização: Rua Olívio Basílio Marçal, nº 530 - Apartamento 141 - Condomínio Felicittá - São Pedro, Osasco, SP, CEP 06172-226).

Dados de Registro: Matrícula nº 112.595 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 53,26m² de área privativa.

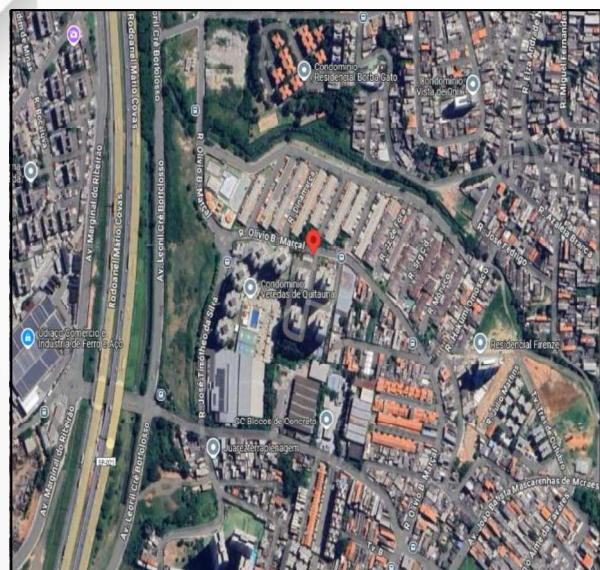
Descrição do bem: Unidade 141 localizada no 14º andar do Bloco 01 do residencial Felicittá Condomínio e Lazer, situado na Rua Olívio Basílio Marçal, bairro São Pedro, município de Osasco, Estado de São Paulo. O imóvel possui 53,26 metros quadrados de área útil, 10,35 metros quadrados de área de uso comum com divisão específica, além de 34,33 metros quadrados correspondentes à fração proporcional das áreas coletivas, totalizando 97,94 metros quadrados.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



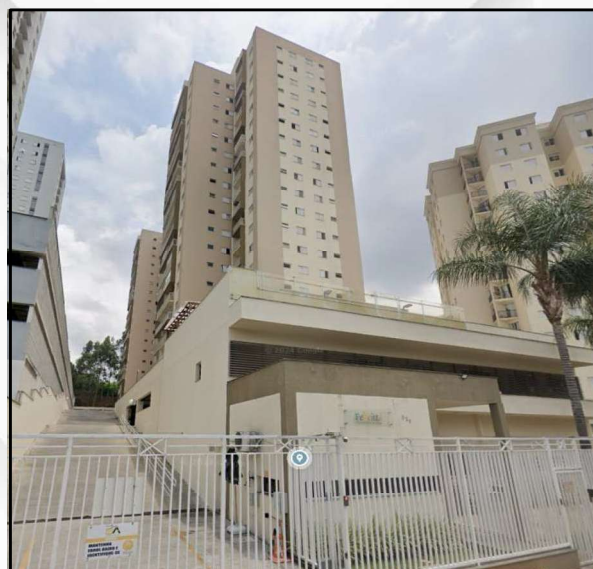
(Visão do Mapa)



(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

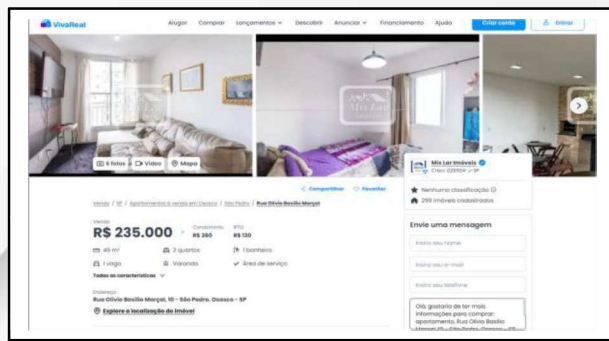
4.1 – Metodologia

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.

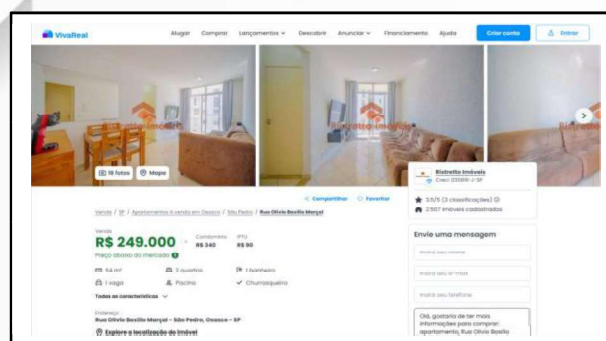
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



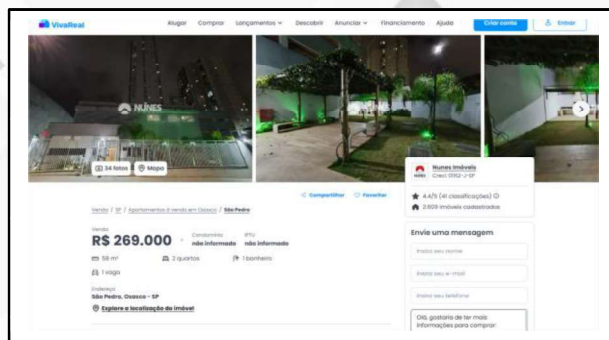
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-49m2-venda-RS235000-id-2755324232/>

Elemento comparativo nº 2



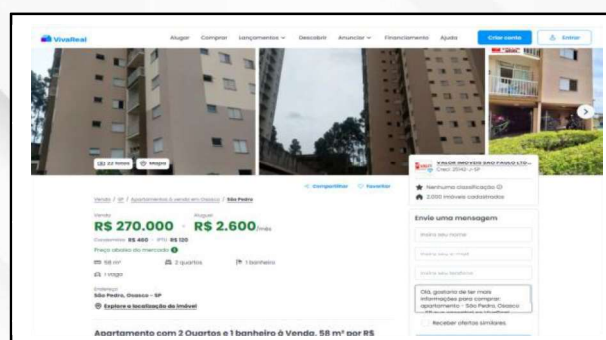
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-54m2-venda-RS249000-id-2748497122/>

Elemento comparativo nº 3



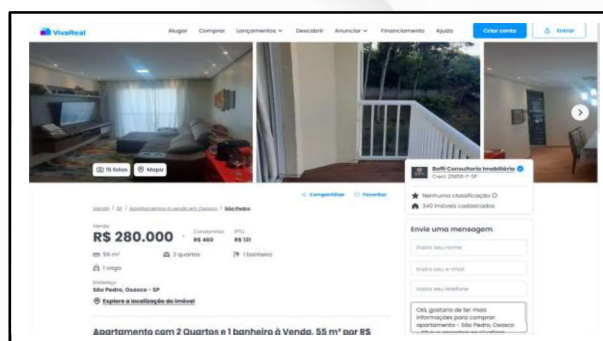
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-58m2-venda-RS269000-id-2758274832/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-58m2-venda-RS270000-id-2790361463/>

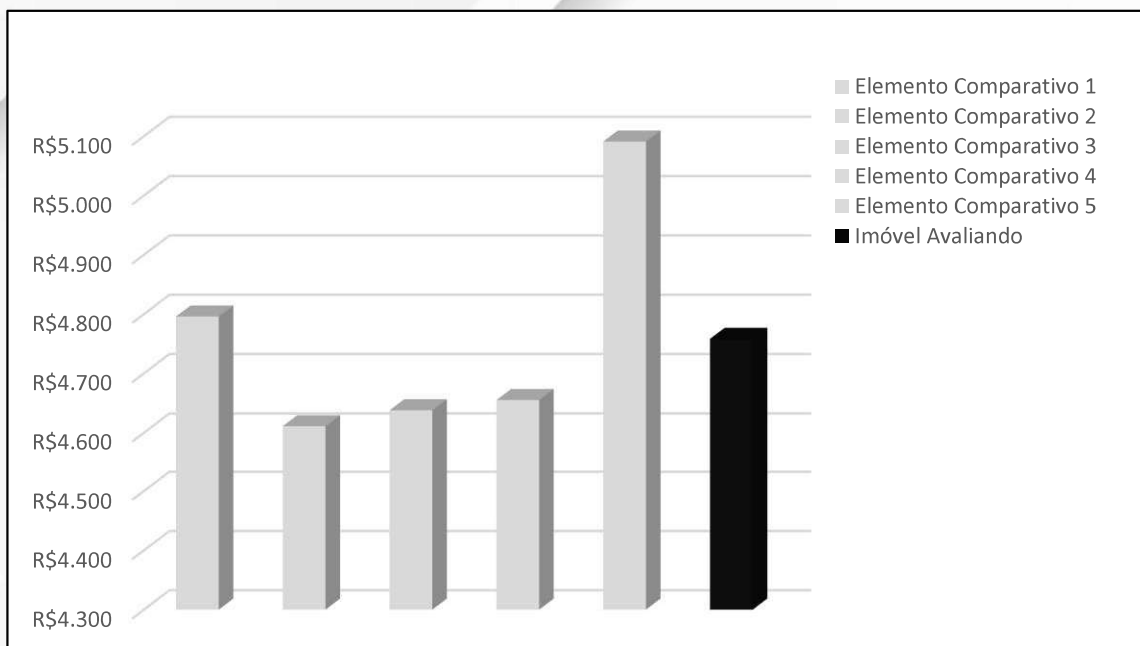
Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-sao-pedro-bairros-osasco-com-garagem-55m2-venda-RS280000-id-2573096617/>

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\$ 4.795,92** (quatro mil, setecentos e noventa e cinco Reais e noventa e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.611,11** (quatro mil, seiscentos e onze Reais e onze centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.637,93** (quatro mil, seiscentos e trinta e sete Reais e noventa e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.655,17** (quatro mil, seiscentos e cinquenta e cinco Reais e dezessete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.090,91** (cinco mil e noventa Reais e noventa e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.758,21** (quatro mil, setecentos e cinquenta e oito Reais e vinte e um 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:

(53,26m² de área privativa x R\$ 4.758,21)
=
<u>R\$ 253.422,18</u>
(duzentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e vinte e dois Reais e dezoito 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\$ 4.758,21**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 253.422,18**.