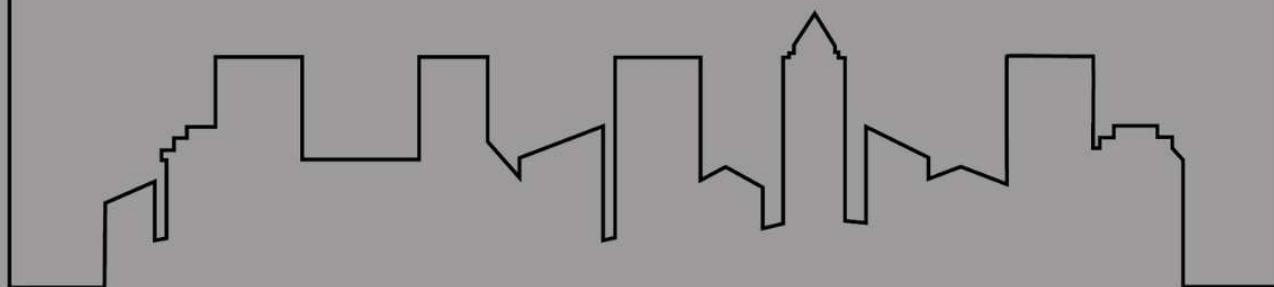


Preço Médio de Mercado.

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 – 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
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 24/07/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 135.042 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1005845-30.2020.8.26.0152, 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 Julho.

2 – Estudo do Imóvel

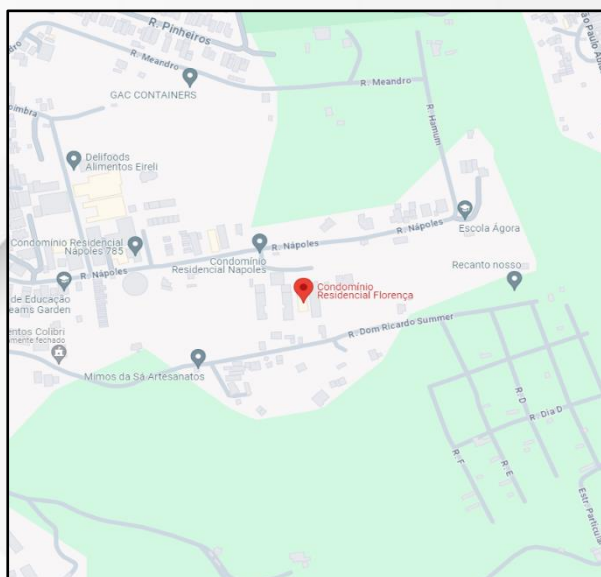
Localização: Rua Nápoles, 876 - Apartamento nº 23 - Residencial Florença - Cemucam, Cotia – SP – CEP: 06712-380.

Dados de Registro: Matrícula nº 135.042 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP – Inscrição Municipal: 23254.41.21.0421.00.000 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 59,01m² de área construída.

Descrição do bem: Um apartamento nº 23, localizado no 2º pavimento inferior, do Bloco 03, do Condomínio Residencial Florença, com sua entrada pela Rua Nápoles, 876 em Cotia/SP. Possuindo sala, cozinha, área de serviço, sacada, saleta, dormitório 1, banheiro, hall de circulação, dormitório 2 e closet, com direito de uso de 1 vaga de garagem comum e indeterminada, possui área privativa construída de 59,010m², área comum coberta de 24,621m², área total edificada de 83,631m², área comum descoberta de 44,233m², área construída + descoberta de 127,864m², cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal no terreno e partes comuns de 0,0052840%.

3 – Detalhamento Regional

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



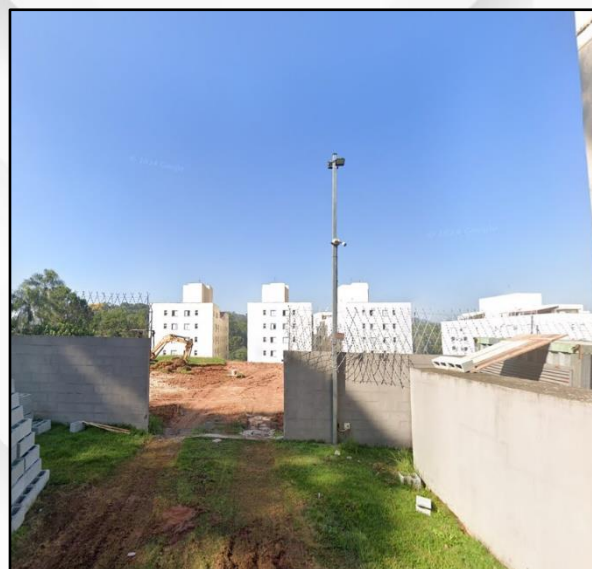
(Visão do Mapa)



(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 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

 PREFEITURA DE COTIA SECRETARIA DA FAZENDA Certidão de Valor Venal Atualizada				CERTIDÃO Nº 537104/2024	
				Inscrição 23254.41.21.0421.00.000	
Proprietário BRUNO JOSE RAMIRO			Compromissário		
Local RUA NAPOLES Nº 876 PAVIMENTO: INFERIOR 2 APTO 23 BLOCO 03 MOINHO VELHO CEP					Área Territorial M2 51,03
Vlr m2 do Terreno R\$ 371,94	Vlr Venal do Terreno R\$ 23.009,98	Vlr M2 da Construção R\$ 724,56	Vlr Venal Prédio R\$ 60.595,10	Vlr Venal do Imóvel R\$ 83.605,08	
Revendo os arquivos do Cadastro Imobiliário e assentamentos existentes nesta Municipalidade, CERTIFICO que, o imóvel acima caracterizado, teve seu Valor Venal Total Tributável para o Exercício 2024 em R\$ 83.605,08 (OITENTA E TRES MIL E SEISCENTOS E CINCO REAIS E OITO CENTAVOS)					

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

Brigida Imóveis SS LTDA ME
Creci: 18289-J/SP

Desde 27 de março de 2018
★ 282 imóveis cadastrados
★ Nenhuma classificação

Venda
R\$ 180.000
Preço abaixo do mercado

30 m² | 2 quartos | 1 vaga | Condomínio fechado | Cozinha

Endereço: Rua Napoléon - Jardim Colibri, Cotia - SP

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-colibri-cotia-sp-50m2-id-2718698036/>

Elemento comparativo nº 2

CARLOS EDUARDO DA SILVA P.
Creci: 123827-F/SP

Desde 25 de março de 2018
★ 143 imóveis cadastrados
★ 5.5 (1 classificação)

Venda
R\$ 199.900
Preço abaixo do mercado

50 m² | 2 quartos | 1 vaga | Salão de festas | Playground

Endereço: Rua Napoléon - Jardim Colibri, Cotia - SP

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-salao-de-festas-jardim-colibri-cotia-sp-50m2-id-2697769012/>

Elemento comparativo nº 3

Promove Central de Negócios
Creci: 10918-J/SP

Desde 27 de março de 2018
★ 3.937 imóveis cadastrados
★ 5.0 (2 classificações)

Venda
R\$ 200.000
Preço abaixo do mercado

50 m² | 2 quartos | 1 vaga | Condomínio fechado | Cozinha

Endereço: Rua Napoléon, 415 - Jardim Colibri, Cotia - SP

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-colibri-cotia-sp-50m2-id-2701098081/>

Elemento comparativo nº 4

Pitale Imóveis
Creci: 29955-J/SP

Desde 27 de março de 2018
★ 3.905 imóveis cadastrados
★ 4.9 (3 classificações)

Venda
R\$ 211.000
Preço abaixo do mercado

52 m² | 2 quartos | 1 vaga | Acabamento | Condomínio fechado

Endereço: Rua Napoléon - Jardim Colibri, Cotia - SP

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-colibri-cotia-sp-52m2-id-2643335053/>

Elemento comparativo nº 5

MS Imóveis
Creci: 41024-J/SP

Desde 6 de dezembro de 2022
★ 441 imóveis cadastrados
★ 5.5 (1 classificação)

Venda
R\$ 230.000
Preço abaixo do mercado

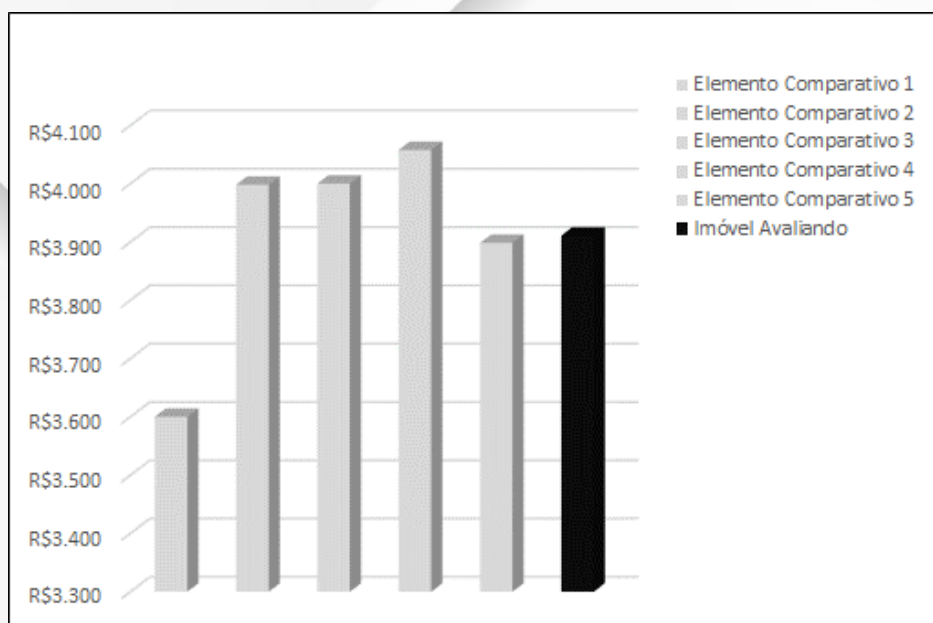
59 m² | 2 quartos | 1 vaga | Cozinha | Condomínio

Endereço: Rua Napoléon - Jardim Colibri, Cotia - SP

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-jardim-colibri-cotia-sp-59m2-id-2701884880/>

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\$ 3.600,00** (três mil, seiscentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.998,00** (três mil, novecentos e noventa e oito Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.000,00** (quatro mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.057,69** (quatro mil e cinquenta e sete Reais e sessenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.898,31** (três mil, oitocentos e noventa e oito Reais e trinta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.910,80** (três mil, novecentos e dez Reais e oitenta 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:

(59,01m² de área construída x R\$ 3.910,80)
=
<u>R\$ 230.776,28</u>
(duzentos e trinta mil, setecentos e setenta e seis Reais e vinte e oito centavos)
Julho de 2024

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\$ 3.910,80**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 230.776,28**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Nápoles, 876 - Apartamento nº 23 - Residencial Florença - Cemucam, Cotia - SP, 06712-380.

Solicitante: Condomínio Residencial Florença

CPF/CNPJ: 33.956.844/0001-60

Endereço: Rua Nápoles, 876 – Jd. Colibri, 06712-380 – Cotia– SP

Data Base: 24/07/2024

Processo: 1005845-30.2020.8.26.0152

Objeto de Estudo

A unidade nº 23, localizada no 2º pavimento abaixo do nível da rua, no Bloco 03 do Condomínio Residencial Florença, com entrada pela Rua Nápoles, 876, Cotia/SP. Inclui sala de estar, cozinha, área de serviço, varanda, pequena sala, primeiro dormitório, banheiro, corredor de circulação, segundo dormitório e closet. Conta com o direito ao uso de uma vaga de garagem comum e sem localização fixa. Área privativa de 59,010m², área comum coberta de 24,621m², total construído de 83,631m², área comum descoberta de 44,233m², resultando em uma área total de 127,864m², com fração ideal no terreno e partes comuns de 0,0052840%.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP sob nº 135.042.

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 3.832,58.

59,01m² x R\$ 3.832,58/m²

Valor da Avaliação

R\$ 226.160,75

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 24/07/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial Florença.

Inscrito no CNPJ/CPF: 33.956.844/0001-60.

Estabelecido: Rua Nápoles, 876 – Jd. Colibri, 06712-380 – Cotia– SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 135.042 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP

Descrição: Apartamento nº 23, situado no 2º subsolo do Bloco 03, no Condomínio Residencial Florença, com acesso pela Rua Nápoles, 876, em Cotia/SP. Contém sala, cozinha, área de serviço, sacada, pequena sala, dormitório principal, banheiro, corredor de circulação, segundo dormitório e closet. Possui direito de uso de uma vaga de garagem comum e indeterminada, com área privativa de 59,010m², área comum coberta de 24,621m², área total construída de 83,631m², área comum descoberta de 44,233m², totalizando uma área construída e descoberta de 127,864m², correspondendo a uma fração ideal no terreno e áreas comuns de 0,0052840%.

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\$ 223.852,99 para Julho/2024.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1005845-30.2020.8.26.0152.

Solicitante: Condomínio Residencial Florença.

CPF/CNPJ: 33.956.844/0001-60.

Endereço: Rua Nápoles, 876 – Jd. Colibri, 06712-380 – Cotia– SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 237.699,57

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	24/07/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Nápoles, 876 - Apartamento nº 23 - Residencial Florença - Cemucam, Cotia - SP, 06712-380.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel nº 23, situado no 2º subsolo do Bloco 03, Condomínio Residencial Florença, com acesso pela Rua Nápoles, 876, Cotia/SP. O apartamento inclui sala, cozinha, área de serviço, sacada, saleta, dormitório principal, banheiro, corredor de circulação, segundo dormitório e closet. Dispõe de direito de uso de uma vaga de garagem comum e não designada, com área privativa de 59,010m², área comum coberta de 24,621m², área total construída de 83,631m², área comum descoberta de 44,233m², totalizando 127,864m², com fração ideal no terreno e áreas comuns de 0,0052840%.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 135.042 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\$ 4.028,12.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 4.028,12 \times 59,01m^2 = R\$ 237.699,57$