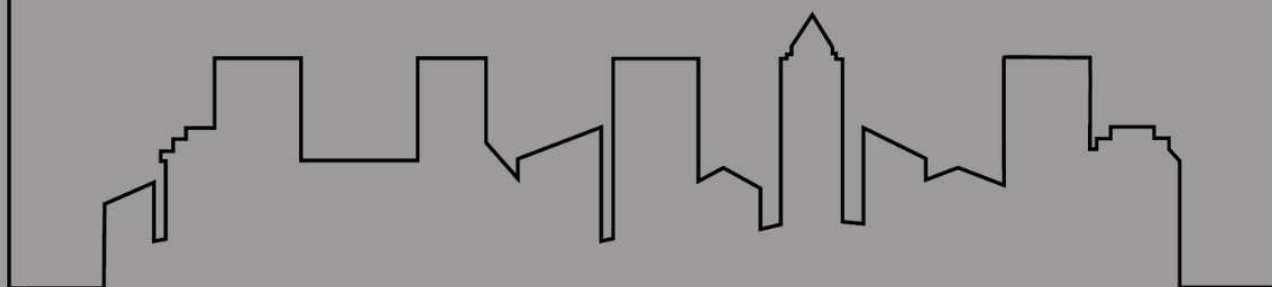


Preço Médio de Mercado.

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 – 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: 10/10/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 29.787 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0016230-53.2006.8.26.0602, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro de Sorocaba - SP.

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 Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Doutor Luiz Mendes de Almeida, 1858 - Vila Espirito Santo, Sorocaba - SP - CEP: 18051-290.

Dados de Registro: Matrícula nº 29.787 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP – Inscrição Municipal: 33.61.28.0829.01.000 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 670,08m² de área construída.

Descrição do bem: Atualmente um imóvel comercial de 670,08m² de área construída e 1.621,35m² de área de terreno, localizado na Rua Doutor Luiz Mendes de Almeida, 1858 em Sorocaba/SP.

4 – Planta Genérica de Valores

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

	PREFEITURA DE SOROCABA SECRETARIA DA FAZENDA	Página 1 de 1
CERTIDÃO Nº: 0.542.420/24-88 Certidão via web		
CERTIFICO, para os devidos fins e efeitos, conforme o requerido pela parte interessada, que encontram-se registradas nesta Área de Administração Tributária as seguintes informações, nesta data:		
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 33.61.28.0829.01.000 MATRÍCULA: 29.787 CARTÓRIO: 2º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 05/10/1988 LOGRADOURO: RUA DOUTOR LUIZ MENDES ALMEIDA NÚMERO: 1858 LOTE: GLEBA 2 E 1C LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO OESTE TESTADA PRINCIPAL: 15,000000 m ÁREA TERRITORIAL: 1.621,350000 m2 ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 670,080000 m2 ENDEREÇO ENTREGA: RUA DR LUIZ MENDES ALMEIDA, 1858 JARDIM PAULO-SAO CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.051-290 VALOR VENAL IMÓVEL: ANO 2024 - R\$ 925.860,18 - (NOVECIENTOS E VINTE E CINCO MIL E OITOCENTOS E SESSENTA REAIS E DEZOITO CENTAVOS) VALOR VENAL TERRENO: ANO 2024 - R\$ 237.365,11 - (DUZENTOS E TRINTA E SETE MIL E TREZENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS E ONZE CENTAVOS) VALOR VENAL CONSTRUÇÃO: ANO 2024 - R\$ 688.495,07 - (SEISCENTOS E OITENTA E OITO MIL E QUATROCENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS E SETE CENTAVOS) TIPO IMÓVEL: Predial TIPOLOGIA: Serviços USO IMÓVEL: Serviços CATEGORIA: FINO		

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



[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-central-parque-sorocaba-bairros-sorocaba-570m2-venda-R\\$800000-id-1042643631/](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-central-parque-sorocaba-bairros-sorocaba-570m2-venda-R$800000-id-1042643631/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-jardim-simus-bairros-sorocaba-com-garagem-360m2-venda-R\\$650000-id-2665449394/](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-jardim-simus-bairros-sorocaba-com-garagem-360m2-venda-R$650000-id-2665449394/)

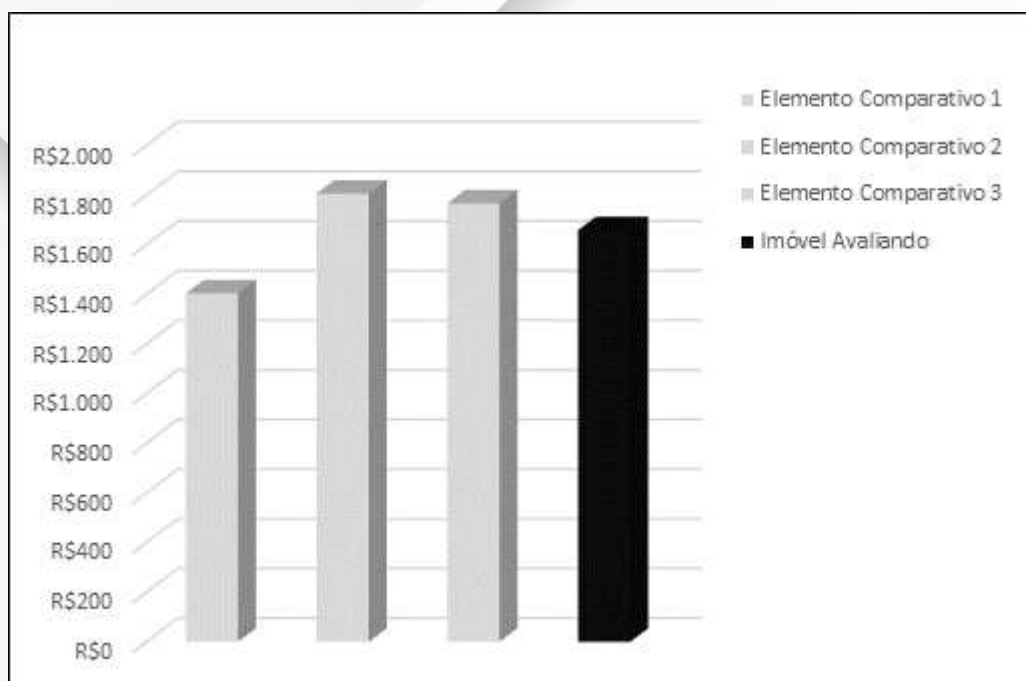
Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-jardim-guaruja-bairros-sorocaba-com-garagem-470m2-venda-R\\$830000-id-2710177721/](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-jardim-guaruja-bairros-sorocaba-com-garagem-470m2-venda-R$830000-id-2710177721/)

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\$ 1.403,51** (um mil, quatrocentos e três Reais e cinquenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.805,56** (um mil, oitocentos e cinco Reais e cinquenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.765,96** (um mil, setecentos e sessenta e cinco Reais e noventa e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.658,34** (um mil, seiscentos e cinquenta e oito Reais e trinta e quatro 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:

(670,08m² de área construída x R\$ 1.658,34)
=
<u>R\$ 1.111.220,86</u>
(um milhão, cento e onze mil, duzentos e vinte Reais e oitenta e seis centavos)
Outubro 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\$ 1.658,34**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.111.220,86**.

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 Doutor Luiz Mendes de Almeida, 1858 - Vila Espirito Santo, Sorocaba - SP - CEP: 18051-290.

Solicitante: Gilberto Mendonça

CPF/CNPJ: 817.730.488-72

Endereço: Rua Delmina de Góes Vieira, 37 – Bairro São Manoel II – Salto de Pirapora/SP

Data Base: 10/10/2024

Processo: 0016230-53.2006.8.26.0602

Objeto de Estudo

Localizado na Rua Doutor Luiz Mendes de Almeida, 1858, em Sorocaba/SP, este imóvel comercial possui 670,08 m² de área construída e uma área total de 1.621,35 m².

O Imóvel está matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP sob nº 29.787.

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 1.625,17.

670,08m² x R\$ 1.625,17/m²

Valor da Avaliação

R\$ 1.088.996,45


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 10/10/2024.

Solicitante do parecer técnico: Gilberto Mendonça.

Inscrito no CNPJ/CPF: 817.730.488-72.

Estabelecido: Rua Delmina de Góes Vieira, 37 – Bairro São Manoel II – Salto de Pirapora/SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 29.787 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP

Descrição: Imóvel comercial situado na Rua Doutor Luiz Mendes de Almeida, número 1858, em Sorocaba/SP, com uma área construída de 670,08 m² e um terreno de 1.621,35 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.

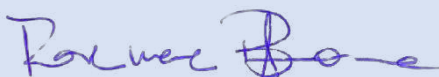
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

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\$ 1.077.884,24** para **Outubro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0016230-53.2006.8.26.0602.

Solicitante: Gilberto Mendonça.

CPF/CNPJ: 817.730.488-72.

Endereço: Rua Delmina de Góes Vieira, 37 – Bairro São Manoel II – Salto de Pirapora/SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 1.144.557,49



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	10/10/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Doutor Luiz Mendes de Almeida, 1858 - Vila Espírito Santo, Sorocaba - SP - CEP: 18051-290.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Na Rua Doutor Luiz Mendes de Almeida, 1858, em Sorocaba/SP, encontra-se um imóvel comercial com 670,08 m ² de área construída em um terreno de 1.621,35 m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 29.787 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/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\$ 1.708,09.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.708,09 x 670,08m ² = R\$ 1.144.557,49