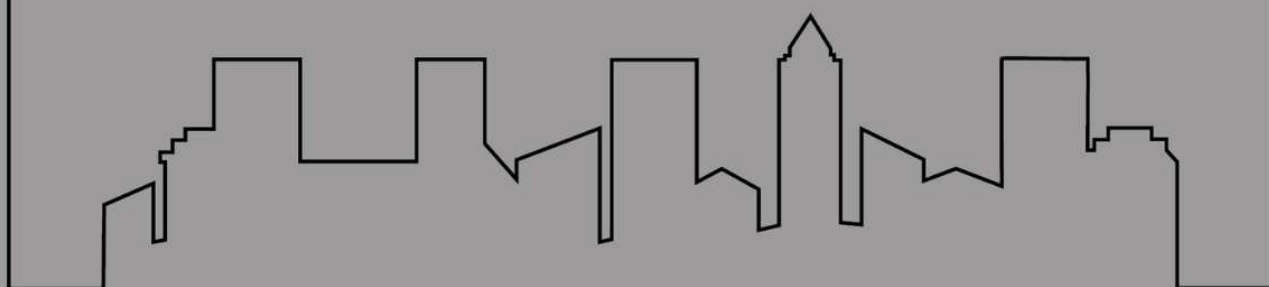


Preço Médio de Mercado.

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	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: 31/07/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 97.245 – 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, que foi penhorado a cota parte nos autos do Processo nº 0000208-66.2019.8.26.0115, em trâmite perante a 2ª Vara - Foro de Campo Limpo Paulista -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 Julho.

2 – Estudo do Imóvel

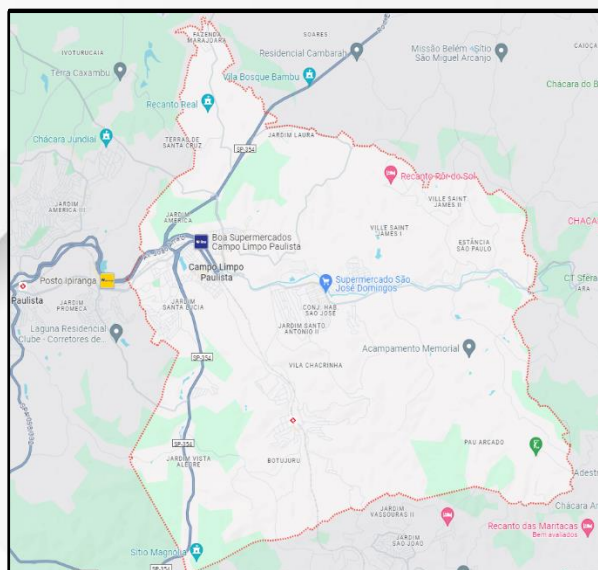
Localização: Avenida Adherbal da Costa Moreira - Gleba 4 - Sítio São Joaquim - Campo Limpo Paulista/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 97.245 - 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí – Inscrição Municipal: 100014750 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 355.403,11m² de área total.

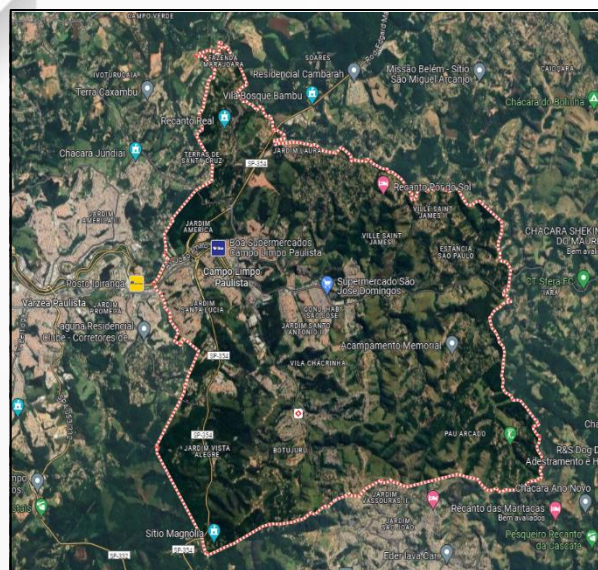
Descrição do bem: Gleba urbana, sem edificações, identificada como Gleba 4, situada no Sítio São Joaquim, Campo Limpo Paulista/SP. Esta área possui uma extensão total de 355.403,11 m² e uma frente de 663,57m.

3 – Detalhamento Regional

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



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

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 Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP ESTADO DE SÃO PAULO	
Boletim de informação Cadastral	
Inscrição Imobiliária: 004 101 004 004	
Endereço do Imóvel: 61 AVN ADHERBAL DA COSTA MOREIRA 0 Apto. BL.	
CENTRO	Quadra: GL4 Lote:
Valor Venal Terreno.....: ,00	
Valor Venal Construção....: ,00	
Valor Venal Imóvel.....: ,00	
Área do Terreno.....: 355403,11	
Frente Principal.....: 663,57	
Número Cadastro.....: 10001475-0	
Fração Ideal.....: 1,0000	
Inscrição Antiga.....: 04101004001	
Endereço de Entrega.....: RUA INTERNA TRÊS 70 RESIDENCIAL VEDUTA 13200000 JUNDIAÍ SP	
Área Unidade.....: 0,00	
Área Dependente.....: 0,00	
Área Construída Tributada: 0,00	
Nome do Proprietário.....: FERNANDO PEREIRA PINTO COSTA	
CO-PROPRIETÁRIOS	
NOME.....: JOSEPH MOUTRAN	
ENDEREÇO: RUA JOÃO BATISTA FIGUEIREDO, 542 JARDIM BRASIL Jund	

5 – Precificação

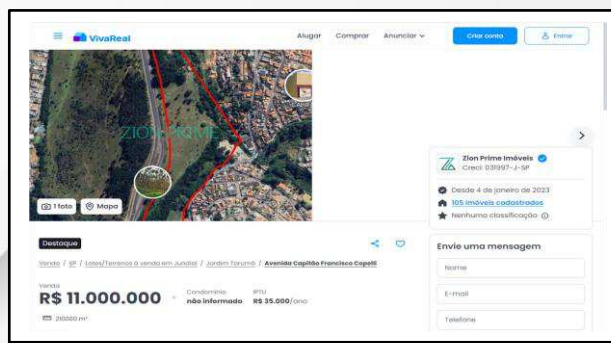
5.1 – Metodologia

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/lote-terreno-jardim-taruma-bairros-jundiai-210000m2-venda-RS11000000-id-2711746624/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-belem-estacao-bairros-francisco-morato-280842m2-venda-RS9798594-id-2646791555/>

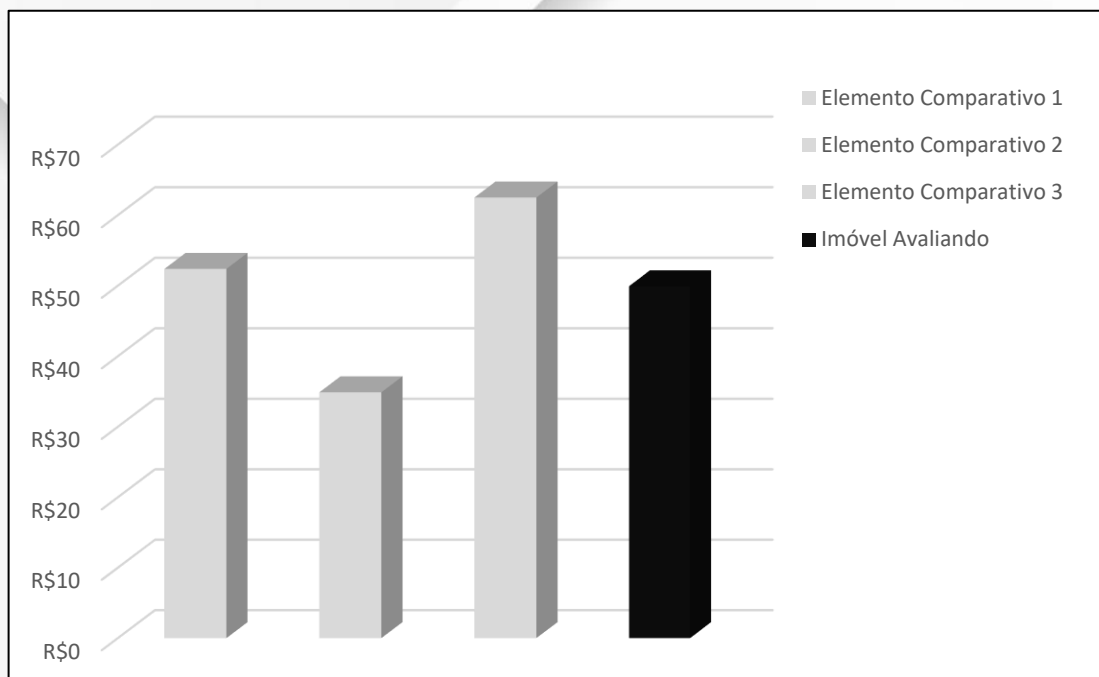
Elemento comparativo nº 3



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-272000-m-jardim-alvorada-2987146414.html>

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\$ 52,38** (cinquenta e dois Reais e trinta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 34,89** (trinta e quatro Reais e oitenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 62,50** (sessenta e dois Reais e cinquenta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 49,92** (quarenta e nove Reais e noventa e dois 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:

(355.403,11m² de área construída x R\$ 49,92)
=
<u>R\$ 17.743.027,77</u>
(dezessete milhões, setecentos e quarenta e três mil e vinte e sete Reais e setenta e sete 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\$ 49,92**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 17.743.027,77**.

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 Avenida Adherbal da Costa Moreira - Gleba 4 - Sítio São Joaquim - Campo Limpo Paulista/SP.

Solicitante: Otavio Rovertto Maciel

CPF/CNPJ: 310.660.398-44

Endereço: Rua Mestre Gebin, n. 185, Jardim Santa Maria, Campo Limpo Paulista-SP, CEP: 13232-350

Data Base: 31/07/2024

Processo: 0000208-66.2019.8.26.0115

Objeto de Estudo

Terreno urbano, desprovido de melhorias, designado como Gleba 4, posicionado no Sítio São Joaquim, Campo Limpo Paulista/SP. A superfície total é de 355.403,11 m², com uma dimensão frontal de 663,57m.

O Imóvel está matriculado perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí sob nº 97.245.

Valor do Mercado

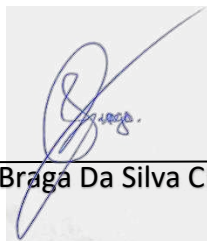
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 48,93.

355.403,11m² x R\$ 48,93/m²

Valor da Avaliação

R\$ 17.388.167,21



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 31/07/2024.

Solicitante: Otavio Rovertto Maciel

CPF/CNPJ: 310.660.398-44

Endereço: Rua Mestre Gebin, n. 185, Jardim Santa Maria, Campo Limpo Paulista-SP, CEP: 13232-350

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 97.245 - 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí

Descrição: Área de terreno urbano, sem construções, chamada Gleba 4, localizada no Sítio São Joaquim, no município de Campo Limpo Paulista/SP. A extensão total da propriedade é de 355.403,11 m², com uma largura frontal de 663,57m.

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.

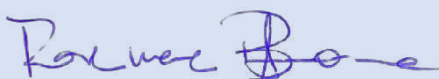
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Dados Cadastrais.

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\$ 17.210.736,93** para **Julho/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0000208-66.2019.8.26.0115.

Solicitante: Otavio Rovertto Maciel

CPF/CNPJ: 310.660.398-44

Endereço: Rua Mestre Gebin, n. 185, Jardim Santa Maria, Campo Limpo Paulista-SP, CEP: 13232-350

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 18.275.318,60

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	31/07/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Adherbal da Costa Moreira - Gleba 4 - Sítio São Joaquim - Campo Limpo Paulista/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Espaço urbano sem qualquer estrutura, denominado Gleba 4, encontrado no Sítio São Joaquim, em Campo Limpo Paulista/SP. A área geral é de 355.403,11 m ² , com uma frente de 663,57m.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 97.245 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí.
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\$ 51,42.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 51,42 x 355.403,11m ² = R\$ 18.275.318,60

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA****FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA****2ª VARA**

Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 550, Vila Tavares - CEP 13230-130, Fone:
(11) 3378-5230, Campo Limpo Paulista-SP - E-mail: campolimpo2@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0000208-66.2019.8.26.0115**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Obrigações**
Exequente: **Otavio Roberto Maciel**
Executado: **Vallor Urbano Ltda e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Marcel Nai Kai Lee**

Homologo as avaliações do imóvel objeto da matrícula sob n. 97.245 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, juntadas às fls. 279/299, fixando a média apresentada, a fim de constar o valor de R\$ 17.743,027,77 (dezessete milhões, setecentos e quarenta e três mil, vinte e sete reais e setenta e sete centavos).

Apresente o exequente no prazo de 15 dias, cópia da matrícula atualizada do imóvel e após remeta-se para a designação de leilão.

Int.

Campo Limpo Paulista, 12 de dezembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**