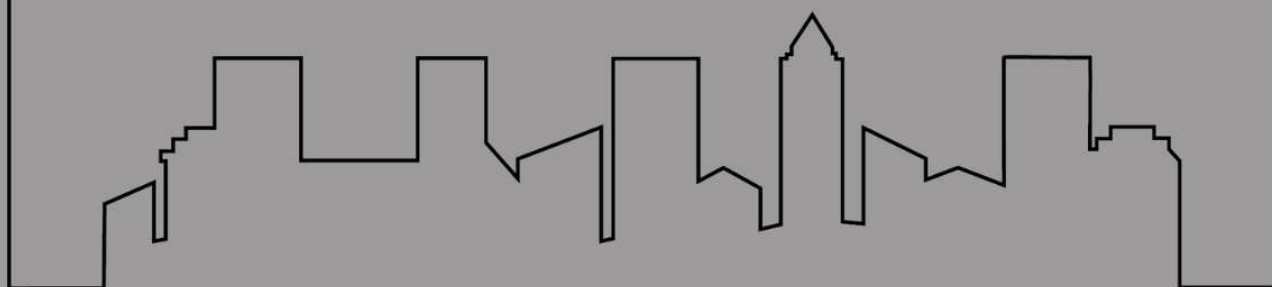


Preço Médio de Mercado.

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

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 19/12/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 39.236 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0029684-46.2019.8.26.0602, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Sorocaba.

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 Dezembro.

2 – Estudo do Imóvel

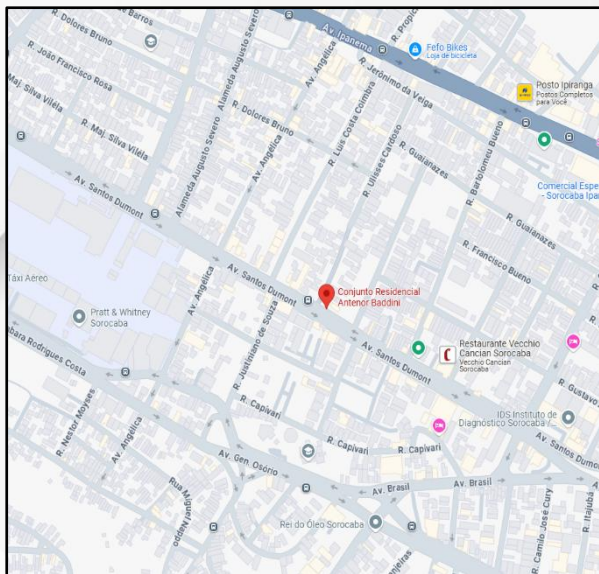
Localização: Avenida Santos Dumont, 658 - Apartamento 34, Bloco 3 - Conjunto Residencial Antenor Baddini - Jardim Ana Maria - Sorocaba - São Paulo - CEP: 18065-290.

Dados de Registro: Matrícula nº 39.236 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP – Inscrição Municipal: 010.816/23-24 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 47,30m² de área privativa.

Descrição do bem: Um apartamento sob o nº 34, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Bloco 3, integrante do Conjunto Residencial Antenor Baddini, contendo a área útil de 47,30m², a área comum de 30,83m², perfazendo a área total de 78,13m².

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 SOROCABA	Página 1 de 1
	SECRETARIA DA FAZENDA	
CERTIDÃO Nº: 010.816/23-24		
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: 44.12.03.0210.03.016		
MATRÍCULA: 39.236 CARTÓRIO: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 02/08/2007		
LOGRADOURO: AVENIDA SANTOS DUMONT		
NÚMERO: 658		
COMPLEMENTO: APTO 34 ANDAR 3 BL/3		
LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO NORTE		
TESTADA PRINCIPAL: 0,35940100 m2		
ÁREA TERRITORIAL: 43,12814206 m2		
ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 78,130000 m2		
ENDEREÇO ENTREGA:		
AVENIDA SANTOS DUMONT, 658		
BAIRRO REGIAO NORTE		
CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.065-290		
VALOR VENAL IMÓVEL:		
ANO 2023 - R\$ 91.112,62 - (NOVENTA E UM MIL E CENTO E DOZE REAIS E SESSENTA E DOIS CENTAVOS)		
VALOR VENAL TERRENO:		
ANO 2023 - R\$ 16.453,46 - (DEZESSEIS MIL E QUATROCENTOS E CINQUENTA E TRÊS REAIS E QUARENTA E SEIS CENTAVOS)		
VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:		
ANO 2023 - R\$ 74.659,16 - (SETENTA E QUATRO MIL E SEISCENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS)		
TIPO IMÓVEL: Predial		
TIPOLOGIA: Apartamentos residenciais		
USO IMÓVEL: Residencial		
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.

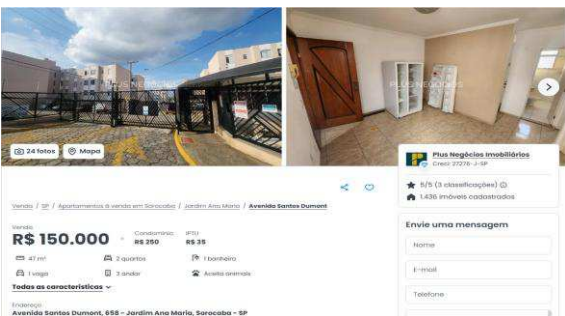
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



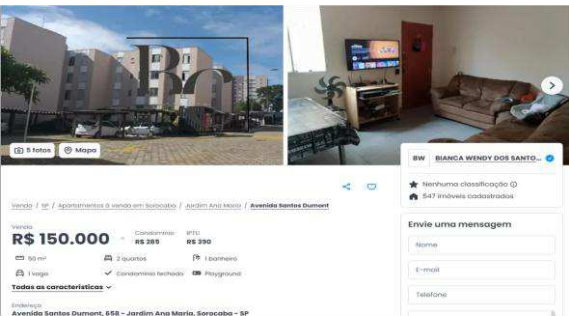
[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ana-maria-bairros-sorocaba-48m2-venda-R\\$150000-id-2756192395/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ana-maria-bairros-sorocaba-48m2-venda-R$150000-id-2756192395/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ana-maria-bairros-sorocaba-com-garagem-47m2-venda-R\\$150000-id-2751448201/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ana-maria-bairros-sorocaba-com-garagem-47m2-venda-R$150000-id-2751448201/)

Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ana-maria-bairros-sorocaba-com-garagem-50m2-venda-R\\$150000-id-2756221903/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ana-maria-bairros-sorocaba-com-garagem-50m2-venda-R$150000-id-2756221903/)

Elemento comparativo nº 4



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ana-maria-bairros-sorocaba-com-garagem-52m2-venda-R\\$160000-id-2686335313/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ana-maria-bairros-sorocaba-com-garagem-52m2-venda-R$160000-id-2686335313/)

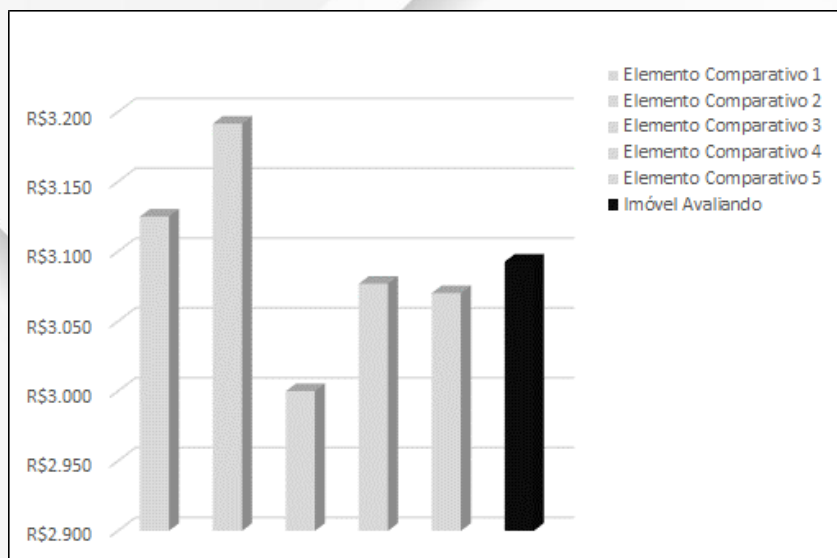
Elemento comparativo nº 5



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ana-maria-bairros-sorocaba-com-garagem-57m2-venda-R\\$175000-id-2543775401/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ana-maria-bairros-sorocaba-com-garagem-57m2-venda-R$175000-id-2543775401/)

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\$ 3.125,00** (três mil, cento e vinte e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.191,49** (três mil, cento e noventa e um Reais e quarenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.000,00** (três mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.076,92** (três mil e setenta e seis Reais e noventa e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.070,18** (três mil e setenta Reais e dezoito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.092,72** (três mil e noventa e dois Reais e setenta 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:

(47,30m² de área privativa x R\$ 3.092,72)
=
<u>R\$ 146.285,54</u>
(cento e quarenta e seis mil, duzentos e oitenta e cinco Reais e cinquenta e quatro centavos)
Dezembro 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\$ 3.092,72**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 146.285,54**.

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 Santos Dumont, 658 - Apartamento 34, Bloco 3 - Conjunto Residencial Antenor Baddini - Jardim Ana Maria - Sorocaba - São Paulo - CEP: 18065-290.

Solicitante: Adriana Cristina do Nascimento Fernandes

Data Base: 19/12/2024

Processo: 0029684-46.2019.8.26.0602

Objeto de Estudo

Unidade residencial nº 34, localizada no Bloco 3, correspondente ao terceiro nível ou quarto pavimento do Conjunto Residencial Antenor Baddini. A unidade apresenta 47,30m² de área exclusiva, 30,83m² de área em condomínio, com soma total de 78,13m².

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP sob nº 39.236.

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 3.030,86.

47,30m² x R\$ 3.030,86/m²

Valor da Avaliação

R\$ 143.359,83


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 19/12/2024.

Solicitante do parecer técnico: Adriana Cristina do Nascimento Fernandes.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 39.236 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP

Descrição: Apartamento nº 34, situado no terceiro andar ou quarto pavimento do Bloco 3, pertencente ao Conjunto Residencial Antenor Baddini. Possui 47,30m² de área privativa, 30,83m² de área compartilhada, totalizando 78,13m² de área construída.

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\$ 141.896,98** para **Dezembro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0029684-46.2019.8.26.0602.

Solicitante: Adriana Cristina do Nascimento Fernandes.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 150.674,11



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	19/12/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Santos Dumont, 658 - Apartamento 34, Bloco 3 - Conjunto Residencial Antenor Baddini - Jardim Ana Maria - Sorocaba - São Paulo - CEP: 18065-290.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel nº 34, posicionado no 3º andar ou 4º piso do Bloco 3, parte integrante do Residencial Antenor Baddini. A unidade tem 47,30m² de área interna, 30,83m² de área de uso comum, com área global de 78,13m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 39.236 do 1º 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\$ 3.185,50.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 3.185,50 \times 47,30m^2 = R\$ 150.674,11$