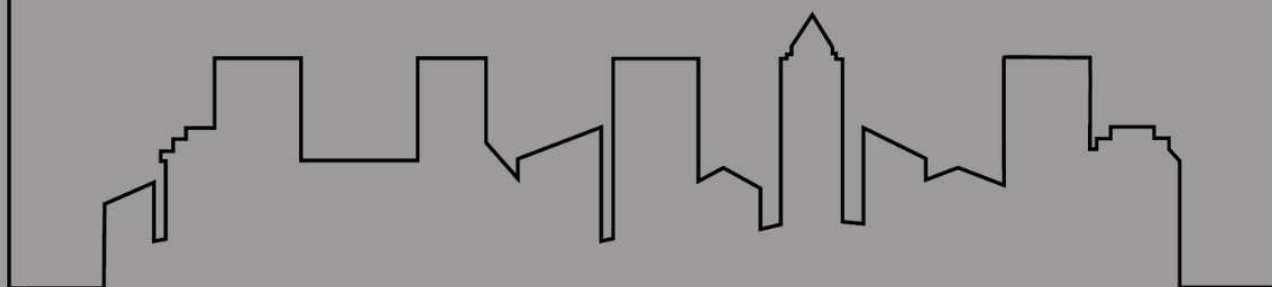


Preço Médio de Mercado.

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 2022)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
4 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico	4
4.4 – Fator de Homogeneização	4
4.5 – Valor do Imóvel.....	5
5 - Considerações finais.....	5

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 27/08/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 132181 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1014640-73.2019.8.26.0309, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro de Jundiaí.

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 Agosto.

2 – Estudo do Imóvel

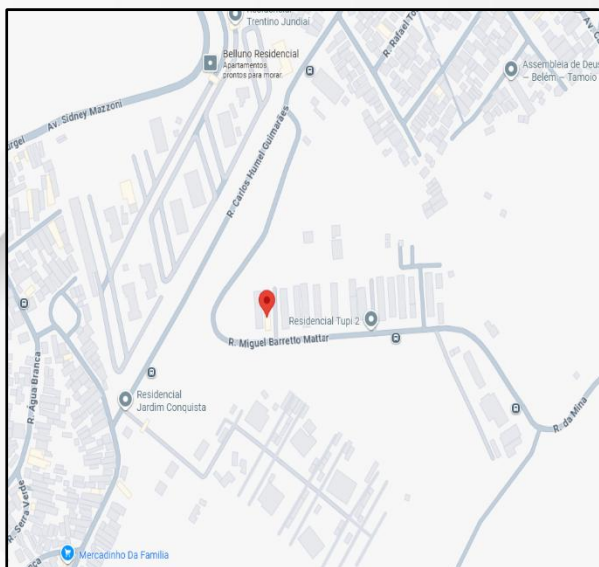
Localização: Rua Miguel Barretto Mattar, 301 - Apartamento 309 - Edifício 3 - Residencial Tupi I - Jundiaí/SP .

Dados de Registro: Matrícula nº 132181 - 2º Cartório de Registro Imóveis de Jundiaí/SP – De acordo com Matrícula imobiliária, o imóvel possui 42.5m² de área Privativa.

Descrição do bem: Unidade n.º 309, situada no terceiro andar do Bloco 03, no conjunto habitacional denominado Residencial Tupi 1, localizado na Rua Miguel Barretto Mattar, n.º 301, Núcleo Colonial Barão de Jundiaí. O imóvel possui área interna principal de 42,5000 m², além de espaço privativo de garagem medindo 12,0000 m² e área compartilhada de 4,8512 m². A soma das metragens resulta em 59,3512 m², correspondendo à fração ideal de 0,416667% do total do terreno, o que equivale a 74,5188 m². O apartamento tem direito a uma vaga ao ar livre para estacionamento.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(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-jardim-tupi-bairros-jundiai-com-garagem-48m2-venda-R\\$155000-id-2830506119/?source=ranking%2Ccrn](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tupi-bairros-jundiai-com-garagem-48m2-venda-R$155000-id-2830506119/?source=ranking%2Ccrn)

Elemento comparativo nº 2

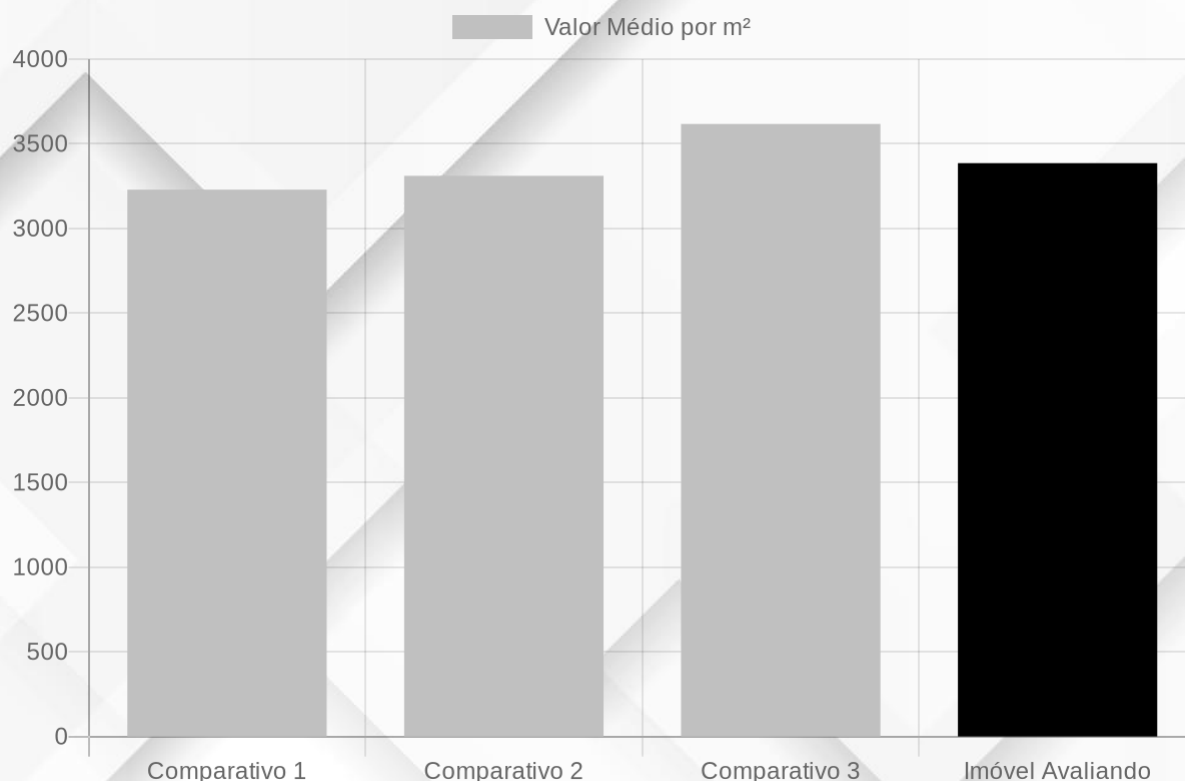
[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tupi-bairros-jundiai-com-garagem-45m2-venda-R\\$149000-id-2734962641/?source=ranking%2Ccrn](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tupi-bairros-jundiai-com-garagem-45m2-venda-R$149000-id-2734962641/?source=ranking%2Ccrn)

Elemento comparativo nº 3

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-nambi-2-quartos-47-m-3002380908.html>

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\$ 3.229,17** (três mil duzentos e vinte e nove Reais e dezesseis Centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.311,11** (três mil trezentos e onze Reais e onze Centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.617,02** (três mil seiscentos e dezessete Reais e dois Centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$/m² 3.385,77** (três mil trezentos e oitenta e cinco Reais e setenta e seis 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:

(42.5m² de área Privativa x R\$/m² 3.385,77) = <u>R\$ 143.895,07</u> (cento e quarenta e três mil oitocentos e noventa e cinco Reais e seis Centavos) Agosto 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\$/m² 3.385,77**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 143.895,07**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Miguel Barretto Mattar, 301 - Apartamento 309 - Edifício 3 - Residencial Tupi I - Jundiaí/SP .

Solicitante: Condomínio Residencial Tupi I

CPF/CNPJ: 16.666.284/0001-90

Endereço: Rua Miguel Barreto Mattar, nº 301, Bairro: Jardim Tamoio, Jundiaí/SP, CEP: 13219-325.

Data Base: 27/08/2025

Processo: 1014640-73.2019.8.26.0309

Objeto de Estudo

Imóvel nº 309, localizado no terceiro pavimento do Edifício 03, integrante do complexo residencial denominado Tupi 1, com endereço na Rua Miguel Barretto Mattar, 301, no Núcleo Colonial Barão de Jundiaí. A área privativa do apartamento é de 42,5000 m², acrescida de 12,0000 m² referentes à garagem, além de 4,8512 m² de uso coletivo. A metragem global é de 59,3512 m², o que corresponde a 0,416667% da área total do terreno, equivalente a 74,5188 m². A unidade tem direito ao uso de uma vaga externa.

O Imóvel está matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP sob nº 132181.

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 3.318,05.

42.5m² x R\$ 3.318,05/m²

Valor da Avaliação

R\$ 141.017,17


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 27/08/2025.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial Tupi I .

Inscrito no CNPJ/CPF: 16.666.284/0001-90.

Estabelecido: Rua Miguel Barreto Mattar, nº 301, Bairro: Jardim Tamoio, Jundiaí/SP, CEP: 13219-325, .

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 132181 - 2º Cartório de Registo de Imóveis de Jundiaí/S

Descrição: Apartamento número 309, localizado no terceiro nível do prédio 03, no condomínio Residencial Tupi 1, estabelecido na Rua Miguel Barretto Mattar, número 301, Núcleo Colonial Barão de Jundiaí. A unidade possui 42,5000 m² de área interna, 12,0000 m² destinados à garagem exclusiva e 4,8512 m² referentes às áreas comuns. O total da área construída é de 59,3512 m², representando 0,416667% da totalidade do terreno, correspondente a 74,5188 m². Está incluído o direito ao uso de uma vaga não coberta.

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.

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\$ 139.578,22 para Agosto/2025.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1014640-73.2019.8.26.0309.

Solicitante: Condomínio Residencial Tupi I .

CPF/CNPJ: 16.666.284/0001-90.

Endereço: Rua Miguel Barreto Mattar, nº 301, Bairro: Jardim Tamoio, Jundiaí/SP, CEP: 13219-325.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 148.211,92

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	27/08/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Miguel Barretto Mattar, 301 - Apartamento 309 - Edifício 3 - Residencial Tupi I - Jundiaí/SP, /, CEP .
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Apartamento identificado sob o número 309, posicionado no terceiro pavimento do prédio 03, dentro do condomínio Residencial Tupi 1, situado na Rua Miguel Barretto Mattar, número 301, no Núcleo Colonial Barão de Jundiaí. O imóvel apresenta área privativa principal de 42,5000 m², com garagem de 12,0000 m² e área comum de 4,8512 m², totalizando 59,3512 m². Essa metragem representa 0,416667% da área do terreno, equivalente a 74,5188 m². O apartamento dispõe do direito ao uso de uma vaga de estacionamento descoberta.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 132181 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/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\$ 3.487,34.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.487,34 x 42.5m² = R\$ 148.211,92