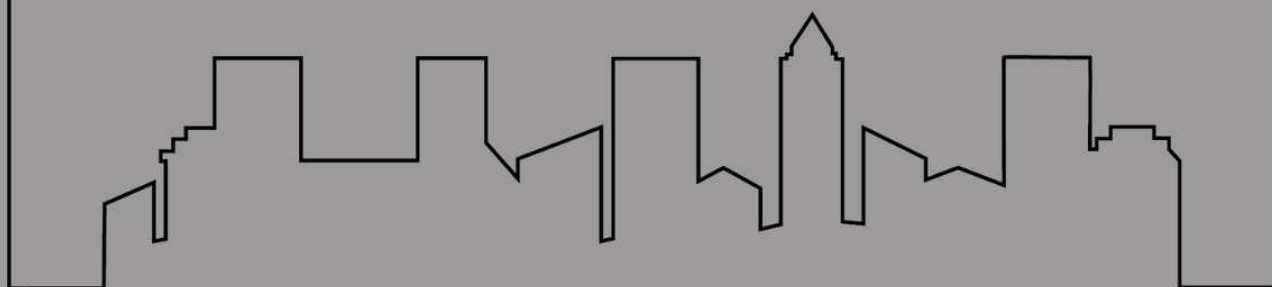


Preço Médio de Mercado.

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 2019)	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: 24/01/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 78.515 – 1 ° Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, penhorado nos autos do Processo nº 0000847-68.2023.8.26.0366, em trâmite perante a 2ª Vara - Foro de Mongaguá.

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 Janeiro.

2 – Estudo do Imóvel

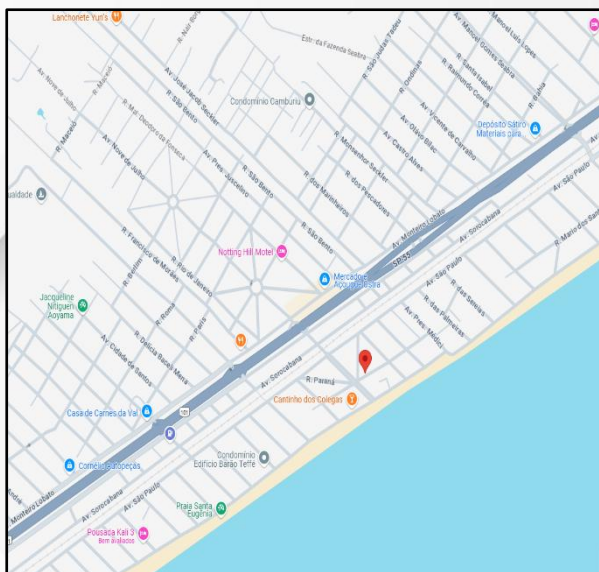
Localização: Rua Minas Gerais, nº 248 - Jardim Praia Grande - Mongaguá/SP
- CEP: 11730-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 78.515 - 1 ° Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém – Inscrição Municipal: 55000900200 – De acordo com seu Espelho de IPTU, o imóvel possui 194,71m² de área construída.

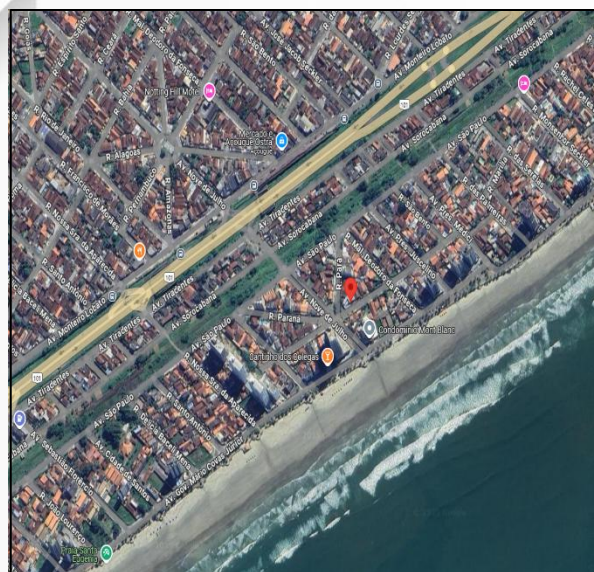
Descrição do bem: Casa localizada na Rua Minas Gerais, nº 248, formada pelos lotes nº 2 e 3, da quadra 9, Gleba A, no Jardim Praia Grande, em Mongaguá. A propriedade conta com 313,43m² de área de terreno, 194,71m² de área construída e inclui uma piscina.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2019)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

Uma área valorizada, com praias em sua proximidade; conta com diversas opções de lazer, além de obter belezas naturais, pouca movimentação urbana e alta qualidade de vida, ótima infraestrutura, restaurantes, bares, hospitais, farmácias, lojas e, serviços diversos.

Ademais, por ser um polo que atrai turistas, a prefeitura sempre se empenha em melhorar a estrutura, construindo calçadões, auxiliando no desenvolvendo do comércio, melhorando a iluminação e aumentando a segurança.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme IPTU, o imóvel possui as seguintes características:

		PREFEITURA DA ESTANCIA BALNEARIA DE MONGAGUA Avenida Getúlio Vargas, Nº 67 - Centro - MONGAGUA - SP - CEP 11730-000 Fone (13) 3445-3000 - E-mail: implantacao@mongagua.sp.gov.br	
		IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL 2025 INSCRIÇÃO 55000900200	
PROPRIETÁRIO / COMPROMISSÁRIO REINALDO PEREIRA CARLOS ROBERTO CARDOSO		Endereço de Correspondência Logradouro: RUA MINAS GERAIS, Nº 00248 - CEP: 11730000 Bairro: JD.PRAIA GRANDE Complemento: GLEBA A Cidade: MONGAGUÁ UF: SP	
Endereço do Imóvel RUA MINAS GERAIS, Nº 00248 GLEBA A JD.PRAIA GRANDE - CEP:11730000 ST: -QD:9 LT:2/P U:1			

		PREFEITURA DA ESTANCIA BALNEARIA DE MONGAGUA Avenida Getúlio Vargas, Nº 67 - Centro - MONGAGUA - SP - CEP 11730-000 Fone (13) 3445-3000 - E-mail: implantacao@mongagua.sp.gov.br Estado de São Paulo							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO		<table border="1"> <tr> <td>VALOR COTA ÚNICA</td> <td>R\$ 5.192,84</td> </tr> <tr> <td>VALOR DAS PARCELAS</td> <td>R\$ 455,51</td> </tr> <tr> <td>TOTAL DO LANÇAMENTO</td> <td>R\$ 5.466,15</td> </tr> </table>		VALOR COTA ÚNICA	R\$ 5.192,84	VALOR DAS PARCELAS	R\$ 455,51	TOTAL DO LANÇAMENTO	R\$ 5.466,15
VALOR COTA ÚNICA	R\$ 5.192,84								
VALOR DAS PARCELAS	R\$ 455,51								
TOTAL DO LANÇAMENTO	R\$ 5.466,15								
INSCRIÇÃO CADASTRAL	REGISTRO	NATUREZA	NUMEROS DE PARCELAS						
55000900200	55000900200	IPTU	12						
CONTRIBUINTE / COMPROMISSÁRIO		COMPOSIÇÃO DO LANÇAMENTO							
REINALDO PEREIRA		Receita							
CARLOS ROBERTO CARDOSO		IPTU							
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA		TX.Expediente							
RUA MINAS GERAIS, Nº 00248		Tx.Coleta de Lixo							
JD.PRAIA GRANDE									
CEP: 11730000 MONGAGUÁ-SP									
LOCALIZAÇÃO		BASE DE CÁLCULO							
RUA MINAS GERAIS, Nº 00248-JD.PRAIA GRANDE - QD:9 LT:2/P U:1 GLEBA A - CEP: 11730000		Testada							
		Área Terreno							
		Área Construída Total							
		Área Irregular							
		Fracção Ideal							
INFORMAÇÕES GERAIS		Valor Venal Territorial							
		Valor Venal Predial							
		Valor Venal Total							

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



Venda
R\$ 499.900

Ver portais

Condomínio: 0
IPTU: R\$ 463

Avenida São Paulo, 3534, Jardim Praia Grande, Mongaguá/SP

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-mongagua-jardim-praia-grande-420m2-R\\$499900/id-26417302/](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-mongagua-jardim-praia-grande-420m2-R$499900/id-26417302/)

Elemento comparativo nº 2



Venda
R\$ 414.000

Ver portais

Condomínio: 0
IPTU: Não informado

Endereço Indisponível
Jardim Praia Grande, Mongaguá/SP

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-mongagua-jardim-praia-grande-220m2-R\\$414000/id-19823231/](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-mongagua-jardim-praia-grande-220m2-R$414000/id-19823231/)

Elemento comparativo nº 3



Venda / SP / Casas à venda em Mongaguá / Jardim Praia Grande

Venda
R\$ 369.020

Condomínio: R\$ 1
IPTU: R\$ 1.500

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-praia-grande-bairros-mongagua-com-garagem-170m2-venda-R\\$369020-id-2772999371/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-praia-grande-bairros-mongagua-com-garagem-170m2-venda-R$369020-id-2772999371/)

Elemento comparativo nº 4



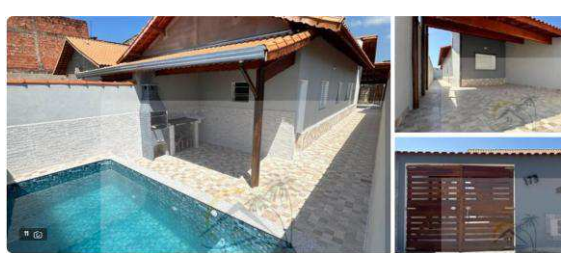
Venda / SP / Casas à venda em Mongaguá / Jardim Praia Grande / Rua Minas Gerais

Venda
R\$ 600.000

Condomínio: Isento
IPTU: R\$ 281

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-praia-grande-bairros-mongagua-com-garagem-240m2-venda-R\\$600000-id-2716157883/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-praia-grande-bairros-mongagua-com-garagem-240m2-venda-R$600000-id-2716157883/)

Elemento comparativo nº 5



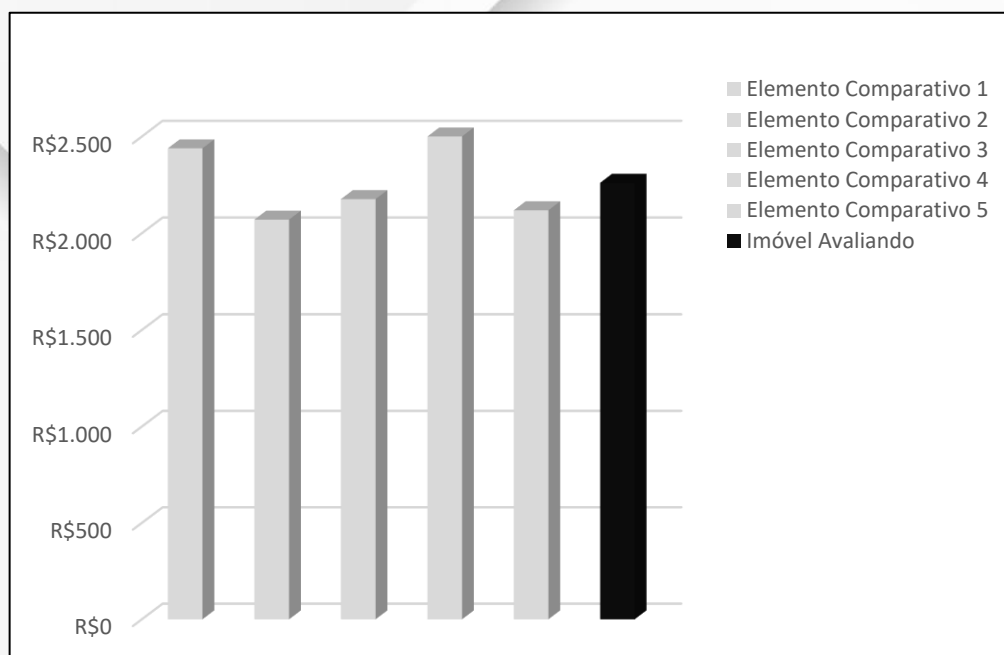
Casa - 152m² - 2 quartos - 2 vagas

Venda **R\$ 322.000**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-mongagua-jardim-praia-grande-2-3005228509.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\$ 2.438,54** (dois mil, quatrocentos e trinta e oito Reais e cinquenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.070,00** (dois mil e setenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.176,47** (dois mil, cento e setenta e seis Reais e quarenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.500,00** (dois mil, quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.118,42** (dois mil, cento e dezoito Reais e quarenta e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.260,69** (dois mil, duzentos e sessenta Reais e sessenta e nove 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:

(194,71m² de área construída x R\$ 2.260,69)
=
<u>R\$ 440.178,10</u>
(quatrocentos e quarenta mil, cento e setenta e oito Reais e dez centavos)
Janeiro de 2025

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\$ 2.260,69**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 440.178,10**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Minas Gerais, nº 248 - Jardim Praia Grande - Mongaguá/SP - CEP: 11730-000.

Solicitante: Sidney Augusto da Silva

CPF/CNPJ: 189.151.828-39

Endereço: Avenida Marina, 181 – salas 01 e 02– Centro - Mongaguá/SP

Data Base: 24/01/2025

Processo: 0000847-68.2023.8.26.0366

Objeto de Estudo

Imóvel residencial na Rua Minas Gerais, nº 248, composto pelos lotes nº 2 e 3, quadra 9, Gleba A, no Jardim Praia Grande, em Mongaguá. A área total do terreno é de 313,43m², com 194,71m² de área construída e uma piscina.

O Imóvel está matriculado perante o 1 ° Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém sob nº 78.515.

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 2.215,47.

194,71m² x R\$ 2.215,47/m²

Valor da Avaliação

R\$ 431.374,54


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 24/01/2025.

Solicitante do parecer técnico: Sidney Augusto da Silva.

Inscrito no CNPJ/CPF: 189.151.828-39.

Estabelecido: Avenida Marina, 181 – salas 01 e 02– Centro - Mongaguá/SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 78.515 - 1 ° Cartório de Registro de Imóvesi de Itanhaém

Descrição: Residência situada na Rua Minas Gerais, nº 248, abrangendo os lotes nº 2 e 3, quadra 9, Gleba A, no Jardim Praia Grande, município de Mongaguá. O imóvel possui 313,43m² de terreno, 194,71m² de área edificada e dispõe de uma piscina.

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.
IPTU.

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\$ 426.972,76 para Janeiro/2025.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0000847-68.2023.8.26.0366.

Solicitante: Sidney Augusto da Silva.

CPF/CNPJ: 189.151.828-39.

Endereço: Avenida Marina, 181 – salas 01 e 02– Centro - Mongaguá/SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 453.383,45



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	24/01/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Minas Gerais, nº 248 - Jardim Praia Grande - Mongaguá/SP - CEP: 11730-000.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Propriedade localizada na Rua Minas Gerais, nº 248, formada pelos lotes nº 2 e 3, quadra 9, Gleba A, no bairro Jardim Praia Grande, Mongaguá. A residência possui 313,43m ² de terreno, 194,71m ² de construção e inclui uma piscina.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 78.515 do 1 ° Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém.
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\$ 2.328,51.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.328,51 x 194,71m ² = R\$ 453.383,45