

AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1008310-07.2023.8.26.0152.

Solicitante: Vera Lucia Araujo de Paiva.

CPF/CNPJ: 291.227.548-22.

Endereço: Rua Servidão nº 16, casa 03, Itapevi/SP, CEP-06654-605.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 220.847,91



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	31/10/2023
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Mario Andreatini, nº 121 - Jardim nossa Senhora das Graças - Cotia - SP - CEP: 06719-005
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Situado no município e comarca de Cotia, o apartamento de número 245, classificado como Tipo B, encontra-se na Torre 2 do Edifício Fortuna, que faz parte do condomínio Prosperitá Residencial. Esse imóvel possui uma extensão detalhada, com 45,37 metros quadrados de área privativa coberta edificada e 15,09 metros quadrados de área comum, totalizando 60,46 metros quadrados de área coberta edificada. Adicionalmente, o apartamento oferece 44.9910 metros quadrados de área comum descoberta, resultando em uma área total da unidade de 105.4510 metros quadrados. O imóvel inclui o direito a uma vaga de garagem sem localização específica designada.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 131.913 do Registro de Imóveis de Cotia - 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\$ 4.867,71
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.867,71 x R\$ 45,37m ² = R\$ 220.847,91

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Mario Andreatini, nº 121 - Jardim nossa Senhora das Graças - Cotia - SP - CEP: 06719-005.

Solicitante: Vera Lucia Araujo de Paiva.

CPF/CNPJ: 291.227.548-22.

Endereço: Rua Servidão nº 16, casa 03, Itapevi/SP, CEP-06654-605.

Data Base: 31/10/2023.

Processo: 1008310-07.2023.8.26.0152.

Objeto de Estudo

Localizado no condomínio Prosperitá Residencial, na cidade de Cotia, o apartamento de número 245, identificado como Tipo B e situado na Torre 2 do Edifício Fortuna, é caracterizado pelas suas dimensões específicas. Com uma área privativa coberta construída de 45,37 metros quadrados e uma área comum de 15,09 metros quadrados, a área total coberta edificada atinge 60,46 metros quadrados. Adicionalmente, a unidade possui uma área comum descoberta de 44.9910 metros quadrados, resultando em uma área total de 105.4510 metros quadrados. O apartamento inclui direito de uso de uma vaga de garagem, cuja localização não é especificada.

O Imóvel está matriculado perante o Registro de Imóveis de Cotia - SP sob nº 131.913.

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 R\$ 4.631,41.

R\$ 45,37m² x R\$ 4.631,41/m²

Valor da Avaliação

R\$ 210.127,14



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 31/10/2023.

Solicitante do parecer técnico: Vera Lucia Araujo de Paiva.

Inscrito no CNPJ/CPF: 291.227.548-22.

Estabelecido: Rua Servidão nº 16, casa 03, Itapevi/SP, CEP-06654-605.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 131.913 - Registro de Imóveis de Cotia - SP

Descrição: O imóvel de número 245, encontra-se situado na Torre 2 do Edifício Fortuna, que faz parte do condomínio Prosperitá Residencial, situado na cidade e comarca de Cotia. As dimensões incluem uma área privativa coberta de 45,37m², uma área comum de 15,09m², totalizando 60,46m² de área coberta edificada. Além disso, a unidade conta com uma área comum descoberta de 44.9910m², resultando em uma área total de 105.4510m². O imóvel inclui o direito ao uso de uma vaga de garagem sem previsão de localização.

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\$ 207.982,98** para Outubro/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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 2018)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas.....	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel	6
5 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confeccao deste Documento.....	6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Vera Lucia Araujo Moreira.
Doutor Edvaldo Pereira de Lima.

DATA: 31/10/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 131.913 – Registro de Imóveis de Cotia - SP, a ser penhorado nos autos do Processo nº 1008310-07.2023.8.26.0152, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro de Cotia.

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 Mario Andreatini, nº 121 - Jardim nossa Senhora das Graças
- Cotia - SP - CEP: 06719-005.

Dados de Registro: Matrícula nº 131.913 - Registro de Imóveis de Cotia - SP
– De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 45,37m² de área Privativa.

Descrição do bem: Apartamento nº 245, Tipo B, localizado na Torre 2 - Edifício Fortuna, do condomínio Prosperitá Residencial, neste município e comarca de Cotia, possuindo a seguinte metragem: área privativa coberta edificada 45,37m², área comum 15,09m², total coberta edificada 60,46m², área comum descoberta 44,9910m², área total da unidade 105,4510m². Com direito a uma vaga de garagem indeterminada.

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



Elemento comparativo nº 2



Elemento comparativo nº 3



Elemento comparativo nº 4

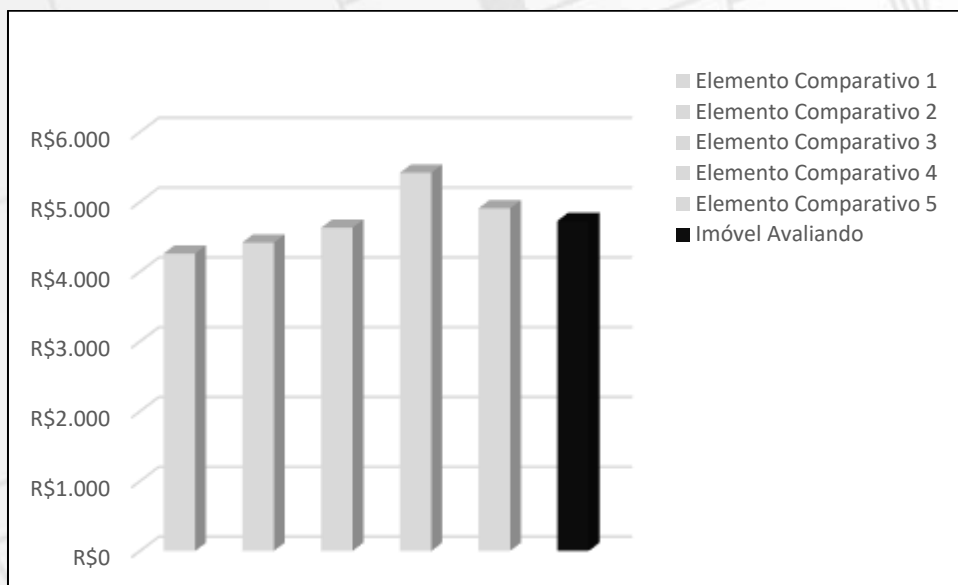


Elemento comparativo nº 5



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\$ 4.259,26** (quatro mil, duzentos e cinquenta e nove Reais e vinte e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.416,67** (quatro mil, quatrocentos e dezesseis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.629,63** (quatro mil, seiscentos e vinte e nove Reais e sessenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.416,67** (cinco mil, quatrocentos e dezesseis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.907,41** (quatro mil, novecentos e sete Reais e quarenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.725,93** (quatro mil, setecentos e vinte e cinco Reais e noventa e três 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:

(45,37m² de área Privativa x R\$ 4.725,93)
=
<u>R\$ 214.415,26</u>
(duzentos e quatorze mil, quatrocentos e quinze Reais e vinte e seis centavos)
Outubro de 2023

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\$ 4.725,93**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 214.415,26**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO

