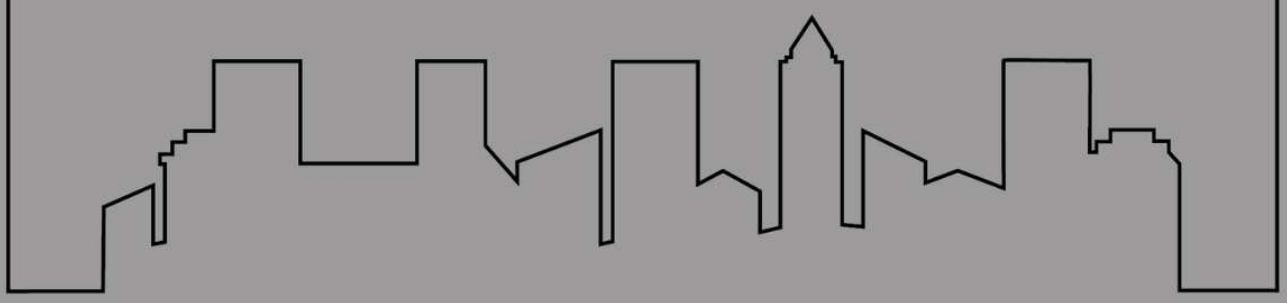
Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON MODESTO DE SOUSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 as 18:58 , sob o numero WSNE24704222616
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013478-45.2023.8.26.0554 e código OTgqeWju.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON MODESTO DE SOUSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 18:58 , sob o número WSNE24704222616
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013478-45.2023.8.26.0554 e código OTggeWju.

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 12/11/2024.

REF.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 81.252 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP, seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1013478-45.2023.8.26.0554, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro de Santo André.**

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 Novembro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Giovanni Battista Pirelli, nº 1463 - Apartamento nº 148 - Torre D - Condomínio Conquista - Santo André/SP - CEP: 09111-340.

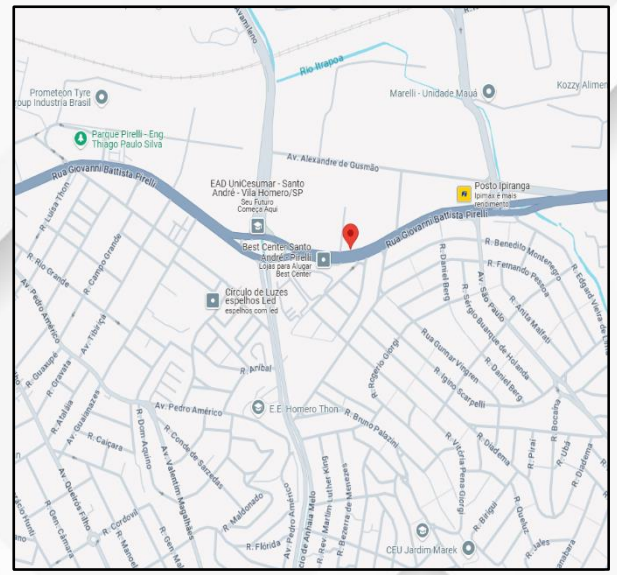
Dados de Registro: Matrícula nº 81.252 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP – Inscrição Municipal: 25.110.664 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possuí 58,56m² de área privativa.

Descrição do bem: O apartamento 146, situado no 14º andar da Torre D (edifício Sucesso), no Condomínio Conquista, está localizado na Rua Giovanni Baptista Pirelli, nº 1463. Este imóvel possui área privativa fechada de 58,56m², além de uma área privativa descoberta de 2,35m², totalizando 60,91m² de área exclusiva. Conta também com 9,90m² de área comum, destinada a uma vaga de garagem, e uma área comum adicional de uso compartilhado de 30,1142m², o que resulta em uma área total de 100,9232m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON MODESTO DE SOUSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 18:58 , sob o número WSNE24704222616
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013478-45.2023.8.26.0554 e código OTggeWju.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON MODESTO DE SOUSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 18:58 , sob o número WSNE24704222616
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013478-45.2023.8.26.0554 e código OTggeWju.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 6392547

SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70000000112Coe29111041

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 25.110.664, DE PROPRIEDADE DE CONQUISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, CONSTITUÍDO PELO LOTE DA QUADRA LOTEAMENTO SITUADO A RUA GIOVANNI BATTISTA PIRELLI, 1463 - APARTAMENTO 146 - TORRE D - CONDOMINIO CONQUISTA SANTO ANDRÉ 09111-340 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE NOVEMBRO DE 2024.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	26,82	
ÁREA CONSTRUÇÃO	100,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	3.271,24	17.342,80
VALOR VENAL PRÉDIO	34.663,75	183.773,32
VALOR VENAL TOTAL	37.934,98	201.116,11

FMP EM 2024 = R$ 5,3016

SANTO ANDRÉ, 12 DE NOVEMBRO DE 2024

VÁLIDA POR TRÊS MESES

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON MODESTO DE SOUSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 18:58 , sob o número WSNE24704222616
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013478-45.2023.8.26.0554 e código OTgqeWju.

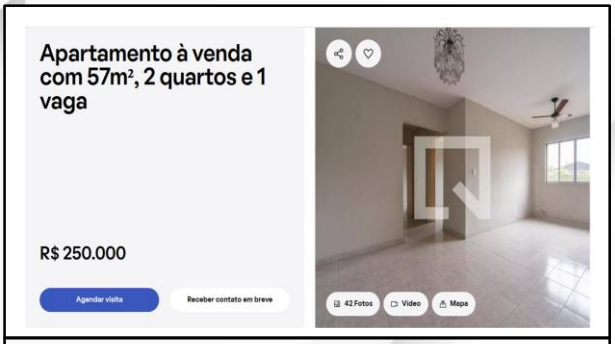
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



https://www.quintoandar.com.br/imovel/894287939/comprar/apartamento-2-quartos-vila-homero-thon-santo-andre?from_route=%22search_results%22&search_id=

Elemento comparativo nº 2



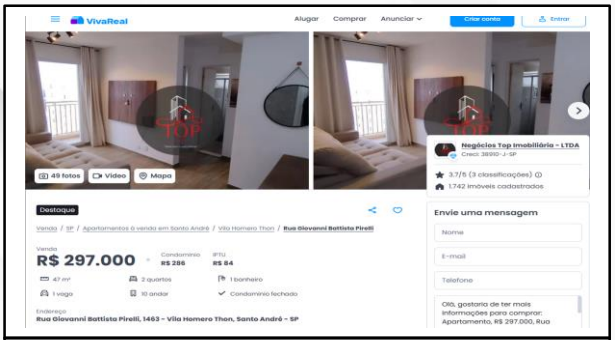
https://www.quintoandar.com.br/imovel/894655976/comprar/apartamento-2-quartos-vila-homero-thon-santo-andre?from_route=%22search_results%22&search_id=

Elemento comparativo nº 3



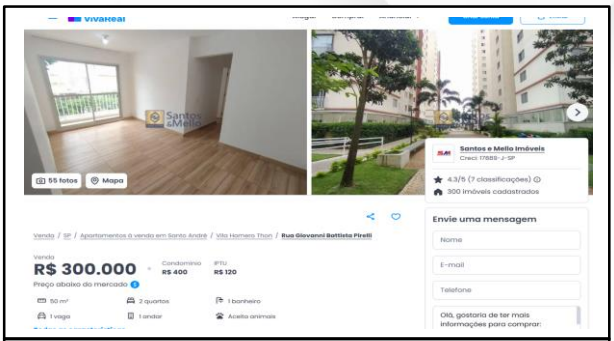
https://www.quintoandar.com.br/imovel/893732557/comprar/apartamento-2-quartos-jardim-stetel-santo-andre?from_route=%22search_results%22&search_id=%22611e8e96-d534-42c6-850f-

Elemento comparativo nº 4



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-homero-thon-bairros-santo-andre-com-garagem-47m2-venda-RS297000-id-2725548934/

Elemento comparativo nº 5

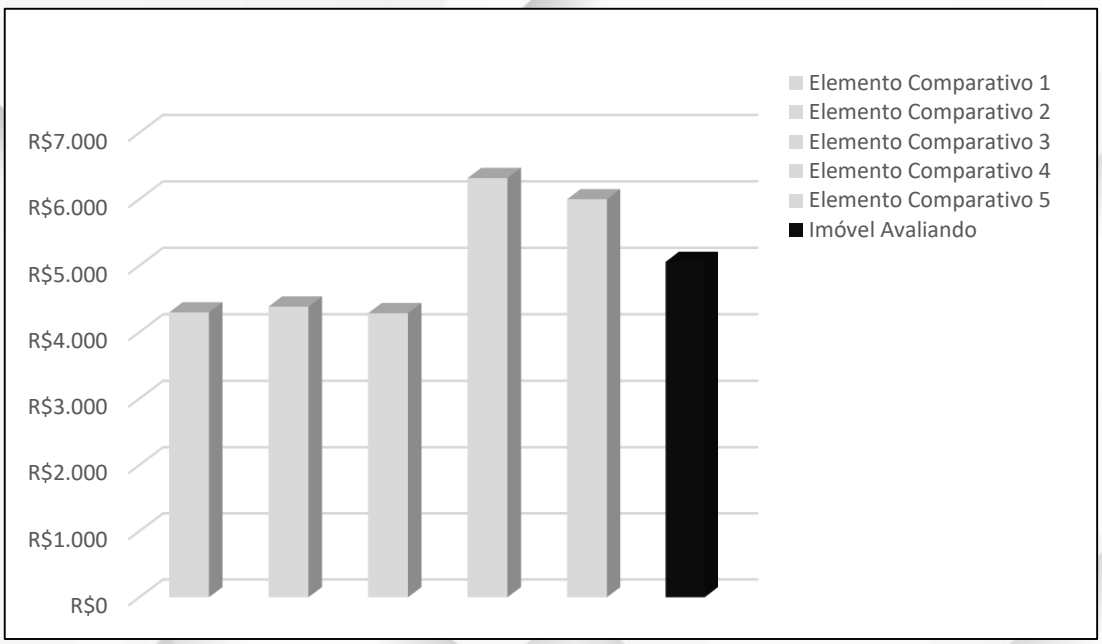


https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-homero-thon-bairros-santo-andre-com-garagem-50m2-venda-RS300000-id-2753106765/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON MODESTO DE SOUSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 18:58 , sob o número WSNE24704222616
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013478-45.2023.8.26.0554 e código OTggeWju.

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$ 4.298,25** (quatro mil, duzentos e noventa e oito Reais e vinte e cinco centavos).

- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R$ 4.385,96** (quatro mil, trezentos e oitenta e cinco Reais e noventa e seis centavos).

- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R$ 4.285,71** (quatro mil, duzentos e oitenta e cinco Reais e setenta e um centavos).

- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R$ 6.319,15** (seis mil, trezentos e dezenove Reais e quinze centavos).

- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R$ 6.000,00** (seis mil Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R$ 5.057,81 (cinco mil e cinquenta e sete Reais e oitenta e um 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON MODESTO DE SOUSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 18:58 , sob o número WSNE24704222616
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013478-45.2023.8.26.0554 e código OTgqeWju.

5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneizaçao, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(58,56m² de área privativa x R$ 5.057,81)
=
R$ 296.185,63

(duzentos e noventa e seis mil, cento e oitenta e cinco Reais e sessenta e três centavos)

Novembro 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$ 5.057,81,** de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R$ 296.185,63.**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON MODESTO DE SOUSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 18:58 , sob o número WSNE24704222616
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013478-45.2023.8.26.0554 e código OTgqeWju.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Giovanni Battista Pirelli, 1463 - Apartamento nº 148 - Torre D - Condomínio Conquista - Santo André/SP - CEP: 09111-340.

Solicitante: Condomínio Edifício Conquista Santo André

CPF/CNPJ: 15.024.761/0001-50

Data Base: 12/11/2024

Processo: 1013478-45.2023.8.26.0554

Objeto de Estudo

Localizado no Condomínio Conquista, o apartamento 146 fica no 14º andar da Torre D - Sucesso, na Rua Giovanni Baptista Pirelli, 1463. Este imóvel possui 58,56m² de área privativa fechada, complementados por 2,35m² de área privativa externa, somando 60,91m² exclusivos. A área comum destina 9,90m² a uma vaga de garagem e ainda oferece 30,1142m² adicionais para uso compartilhado, resultando numa área total de 100,9232m².

O Imóvel está matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP sob n° 81252.

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 4.956,66.

58,56m² x R$ 4.956,66/m²

Valor da Avaliação
R$ 290.261,92

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON MODESTO DE SOUSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 18:58 , sob o número WSNE24704222616
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013478-45.2023.8.26.0554 e código OTggeWju.

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 12/11/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Edifício Conquista Santo André.
Inscrito no CNPJ/CPF: 15.024.761/0001-50.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 81252 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP

Descrição: No 14º andar da Torre D - Sucesso, dentro do Condomínio Conquista, o apartamento 146 está localizado na Rua Giovanni Baptista Pirelli, nº 1463. Sua área privativa coberta é de 58,56m², com uma extensão descoberta de 2,35m², chegando a um total privativo de 60,91m². Há também 9,90m² de área comum para uma vaga de estacionamento, além de uma área comum de divisão de 30,1142m², atingindo uma área completa de 100,9232m².

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$ 287.300,06** para **Novembro/2024.**

Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

DECLARAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON MODESTO DE SOUSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 18:58 , sob o número WSNE24704222616
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013478-45.2023.8.26.0554 e código OTggeWju.

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

OPINATIVO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON MODESTO DE SOUSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 18:58 , sob o número WSNE24704222616
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013478-45.2023.8.26.0554 e código OTgqeWju.

AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1013478-45.2023.8.26.0554.
Solicitante: Condomínio Edifício Conquista Santo André.
CPF/CNPJ: 15.024.761/0001-50.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
Valor de Mercado: R$ 305.071,20



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON MODESTO DE SOUSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 18:58 , sob o número WSNE24704222616
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013478-45.2023.8.26.0554 e código OTggeWju.

DATA DA AVALIAÇÃO	12/11/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Giovanni Battista Pirelli, 1463 - Apartamento nº 148 - Torre D - Condomínio Conquista - Santo André/SP - CEP: 09111-340.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	O imóvel 146, no 14º andar da Torre D - Sucesso, parte do Condomínio Conquista, encontra-se na Rua Giovanni Baptista Pirelli, nº 1463. Conta com 58,56m² de área interna privativa e 2,35m² de espaço privativo descoberto, somando 60,91m². A área comum inclui 9,90m² para uma vaga de estacionamento e mais 30,1142m² de uso coletivo, perfazendo uma área geral de 100,9232m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 81252 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/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$ 5.209,55.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R$ 5.209,55 x 58,56m² = **R$ 305.071,20**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON MODESTO DE SOUSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 18:58 , sob o número WSNE24704222616
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013478-45.2023.8.26.0554 e código OTggeWju.