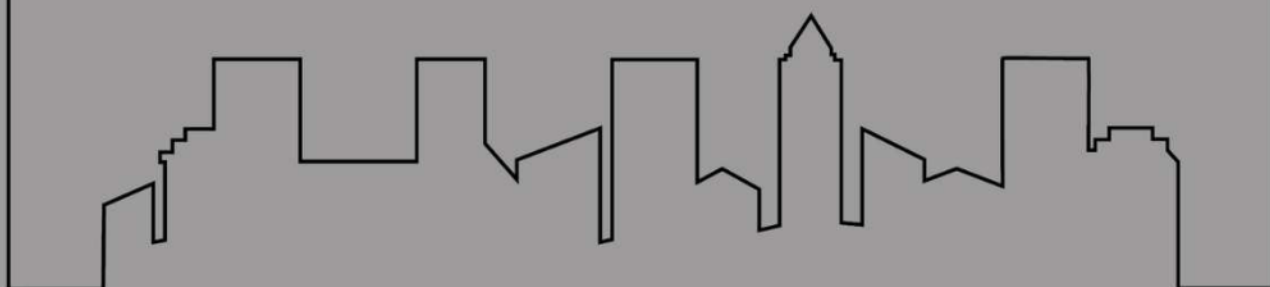


Preço Médio de Mercado.

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: 24/07/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 112.893 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1008712-79.2020.8.26.0577, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro de São José dos Campos.

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 Julho.

2 – Estudo do Imóvel

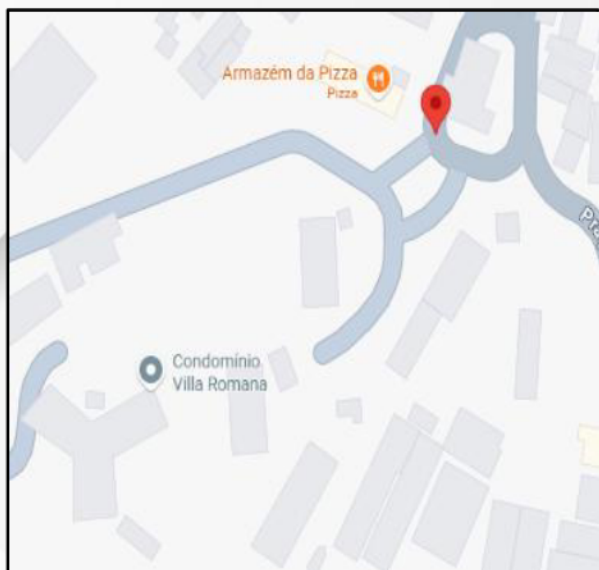
Localização: Praça Bom Jesus do Serimbura, nº 60 - Apartamento nº 1002, 10º andar da Torre D - Condomínio Villa Romana - São José dos Campos/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 112.893 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP – Inscrição Imobiliária: 41.0007.0068.0028 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 399,61m² de área privativa.

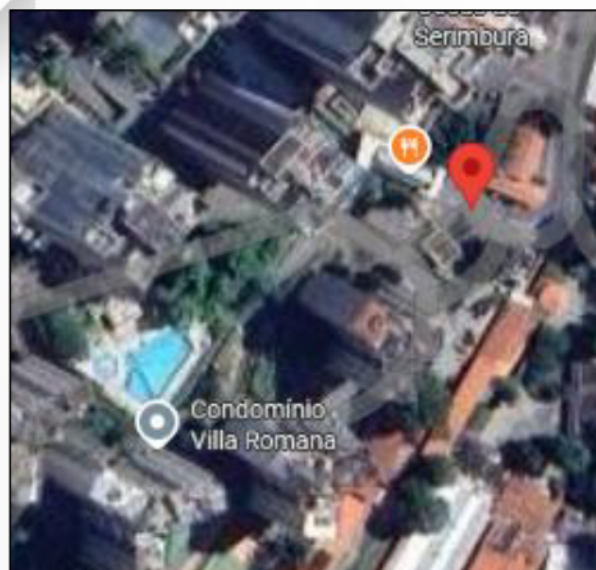
Descrição do bem: Localizado na Praça Bom Jesus do Serimbura, número 60, no décimo andar da Torre D do Condomínio Villa Romana, em São José dos Campos/SP, o apartamento de número 1002 dispõe de uma área privativa de 399,61 metros quadrados. A unidade conta ainda com 345,97 metros quadrados de área comum, 45,00 metros quadrados destinados à garagem e 4,40 metros quadrados de hobby box, totalizando uma área construída de 794,99 metros quadrados.

3 – Detalhamento Regional

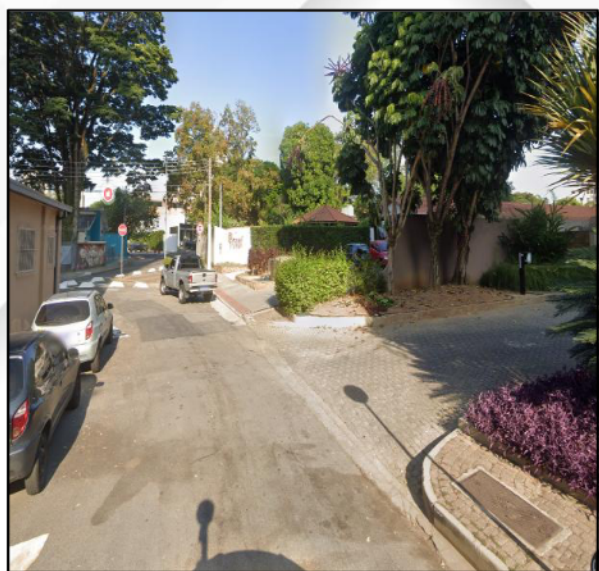
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(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

DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTO							
Dados do Proprietário / Responsável				Inscrição Imobiliária		Aviso	Exercício
Prop.: *****				41.0007.0068.0028		195918	2025
Resp.: *****						Valor do Imposto Territorial - R\$	
Endereço da Propriedade				Valor Venal Imóvel - R\$		0,00	
PCA BOM JESUS DO SERIMBURA 60 Apto 1002D 04 VAGAS						Valor do Imposto Predial - R\$	
12243-909 JARDIM MARGARETH				1.675.450,75		5.259,91	
Área Terreno	Preço M² Terreno R\$	F. C. Terreno	Testada	Valor Venal Terreno - R\$		Taxa Coleta de Lixo - R\$	
245,00	1.105,30	1,00	1,00	270.798,50		125,44	
Área Excesso	Área c/ Fator Redução	Quadra	Lote	Valor Venal Excesso - R\$		Cont. Iluminação Pública - R\$	
0,00	0,00			0,00		0,00	
Área Construção	Preço M² Construção - R\$	Ident. de Uso	Padrão	Valor Venal Construção- R\$		Total Anual - R\$	
797,00	2.670,34	20 - Apartamento	PADRÃO 3	1.404.652,25		5.385,35	
DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DE IPTU							
Valor Venal	Alíquota	Dedução	IPTU c/ redução	Venc. Cota Única e 1ª Parcela	Vir. Cota Única c/ Desconto	Qtde. Parcelas	Vir Parcelas
P 1.675.450,75	.32	101,75	5.259,91	19/02/2025	4.981,45	10	538,53
T 0,00		0,00	0,00				
OBSERVAÇÕES							

5 – Precificação

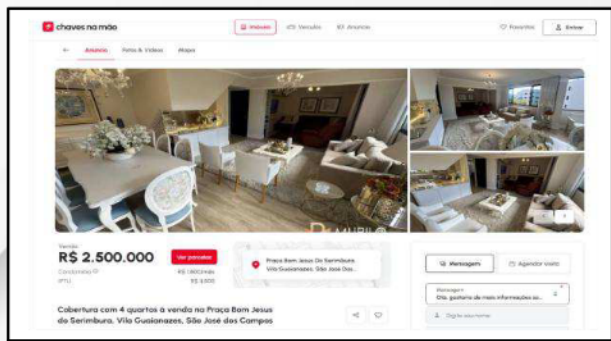
5.1 – Metodologia

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.

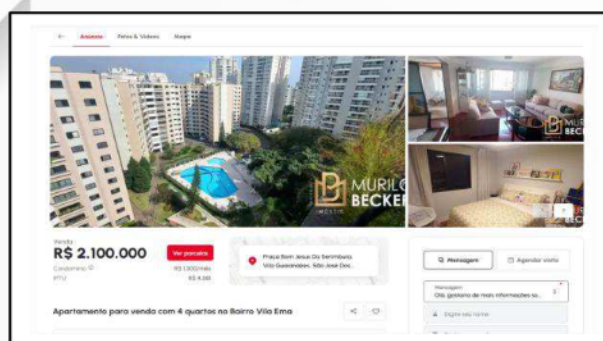
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



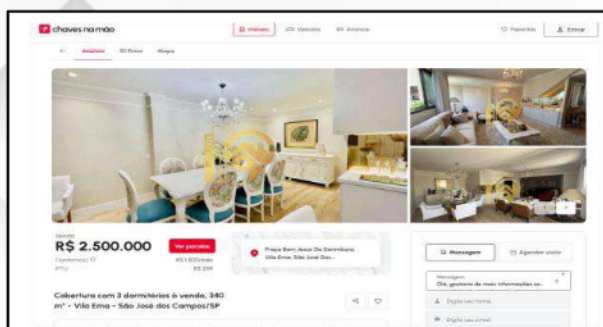
<https://www.chavesnaao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-jose-dos-campos-vila-guaianazes-340m2-RS2500000/id-18497769/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.chavesnaao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-jose-dos-campos-vila-guaianazes-400m2-RS2100000/id-14281370/>

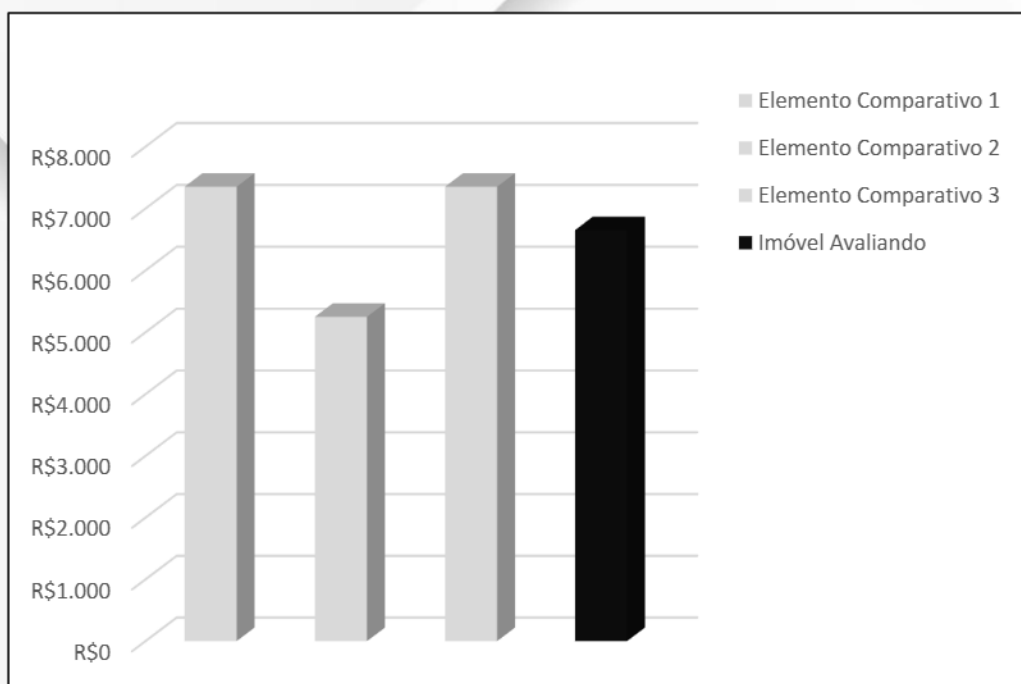
Elemento comparativo nº 3



<https://www.chavesnaao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-jose-dos-campos-vila-ema-340m2-RS2500000/id-19451375/>

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\$ 7.352,94** (Sete mil, trezentos e cinquenta e dois reais e noventa e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.250,00** (Cinco mil, duzentos e cinquenta reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 7.352,94** (Sete mil, trezentos e cinquenta e dois reais e noventa e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 6.651,96** (Seis mil, seiscentos e cinquenta e um reais e noventa e seis 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:

(399,61m ² de área privativa x R\$ 6.651,96)
=
<u>R\$ 2.658.190,05</u>
(Dois milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, cento e noventa reais e cinco centavos)
Julho 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\$ 6.651,96**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 2.658.190,05**.

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 Praça Bom Jesus do Serimbura, nº 60 - Apartamento nº 1002, 10º andar da Torre D - Condomínio Villa Romana - São José dos Campos/SP.

Solicitante: CONDOMÍNIO VILLA ROMANA

CPF/CNPJ: 45.397.239/0001-85

Endereço: Praça Bom Jesus do Serimbura, 60 – Vila Guaianazes, São José dos Campos - SP, 12.243-370

Data Base: 24/07/2025

Processo: 1008712-79.2020.8.26.0577

Objeto de Estudo

No Condomínio Villa Romana, Torre D, encontra-se o apartamento nº 1002, situado no 10º andar, à Praça Bom Jesus do Serimbura, 60, em São José dos Campos/SP. Com 399,61m² de área privativa, o imóvel também dispõe de 345,97m² de área comum, 45,00m² para garagem e 4,40m² de hobby box, totalizando 794,99m² de área construída.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP sob nº 112.893.

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 6.518,92.

399,61m² x R\$ 6.518,92/m²

Valor da Avaliação

R\$ 2.605.026,25


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 24/07/2025.

Solicitante do parecer técnico: CONDOMÍNIO VILLA ROMANA.

Inscrito no CNPJ/CPF: 45.397.239/0001-85.

Estabelecido: Praça Bom Jesus do Serimbura, 60 – Vila Guaianazes, São José dos Campos - SP, 12.243-370.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 112.893 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP

Descrição: Apartamento nº 1002, posicionado no 10º pavimento da Torre D, no Condomínio Villa Romana, situado na Praça Bom Jesus do Serimbura, 60 – São José dos Campos/SP. O imóvel possui área interna de 399,61m², além de 345,97m² de uso comum, 45,00m² referentes à garagem e 4,40m² destinados ao hobby box. A soma das áreas resulta em 794,99m² de área edificada.

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.

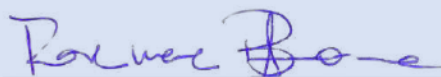
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Espelho de 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\$ 2.578.444,35** para **Julho/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1008712-79.2020.8.26.0577.

Solicitante: CONDOMÍNIO VILLA ROMANA.

CPF/CNPJ: 45.397.239/0001-85.

Endereço: Praça Bom Jesus do Serimbura, 60 – Vila Guaianazes, São José dos Campos - SP, 12.243-370.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 2.737.935,75



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	24/07/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Praça Bom Jesus do Serimbura, nº 60 - Apartamento nº 1002, 10º andar da Torre D - Condomínio Villa Romana - São José dos Campos/SP..
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel residencial localizado na Praça Bom Jesus do Serimbura, nº 60, Torre D, apartamento 1002, décimo andar, no Condomínio Villa Romana – São José dos Campos/SP. A unidade contempla 399,61m² de área privativa, complementados por 345,97m² de área comum, 45,00m² de garagem e 4,40m² de hobby box, perfazendo o total de 794,99m² construídos.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 112.893 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/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\$ 6.851,52.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 6.851,52 x 399,61m² = R\$ 2.737.935,75