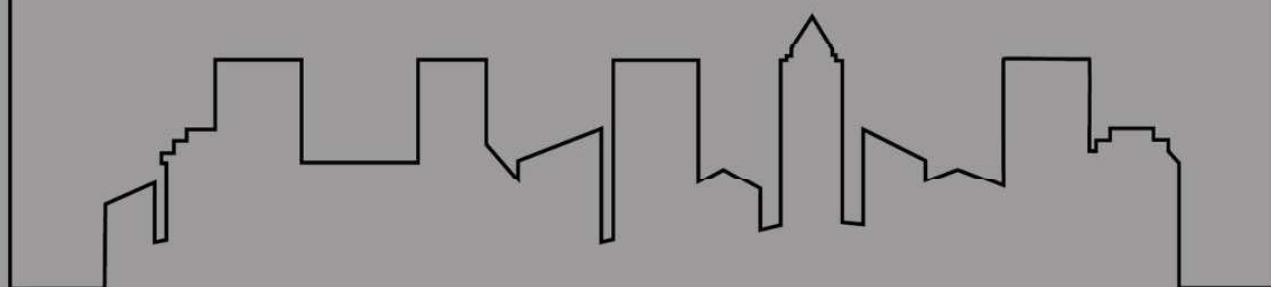


Preço Médio de Mercado.

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	2
2 – Estudo dos Imóveis.....	2
3 – Detalhamento Regional	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps.	3
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	3
4 – Precificação.....	3
4.1 – Metodologia	4
4.2 – Amostras Análogas	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico	4
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor dos Imóveis.....	5
5 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 28/07/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado dos Bens Imóvel Matriculado sob os nº 61037 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia, penhorado nos autos do Processo nº 0002235-33.2021.8.26.0024, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro de Andradina.

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 dos Imóveis

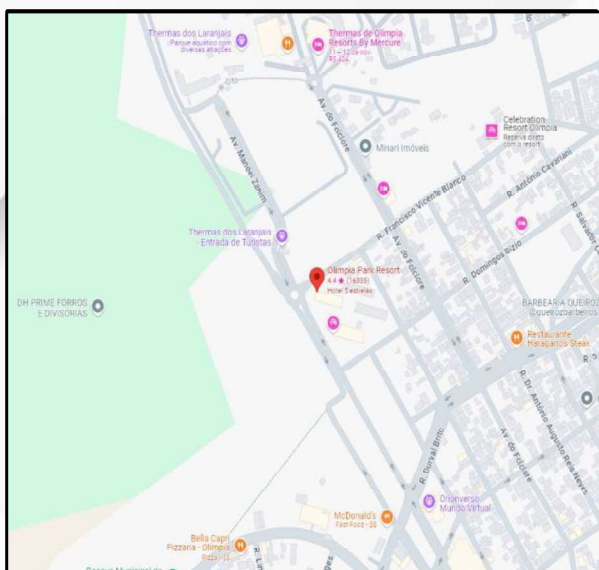
Localização: Avenida Aurora Forti Neves, Nº 1030 - Cotas 11 - Torre B - Condomínio Olímpia Park Resort - Jardim Santa Efigênia - Olímpia/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 61037 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia – De acordo com sua Certidão de Matrícula, os imóveis possuem 46,25m² de área privativa.

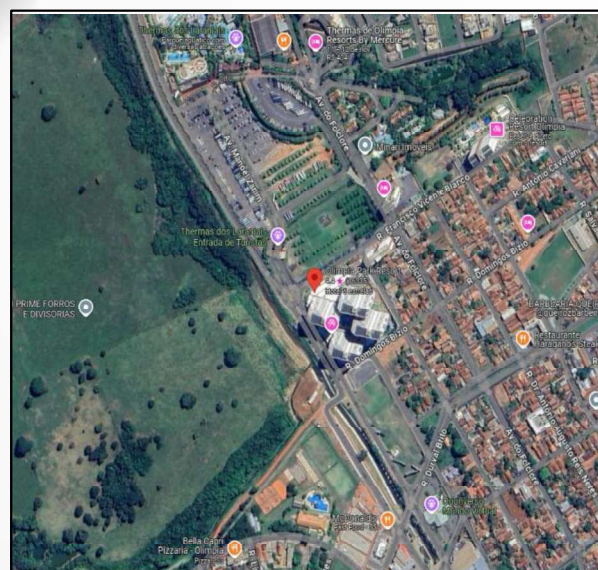
Descrição dos bens: As unidades referem-se a partes ideais, cada uma correspondente a 1/13 de espaços comerciais destinados ao segmento hoteleiro, identificadas como cotas 11 da torre B. Situam-se no Condomínio Olímpia Park Resort, na Avenida Aurora Forti Neves, número 1030, no bairro Jardim Santa Efigênia, em Olímpia, São Paulo. Cada cota conta com uma área de uso exclusivo de 46,25 metros quadrados e 28,43 metros quadrados de espaços compartilhados, perfazendo um total de 74,68 metros quadrados.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps.



(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

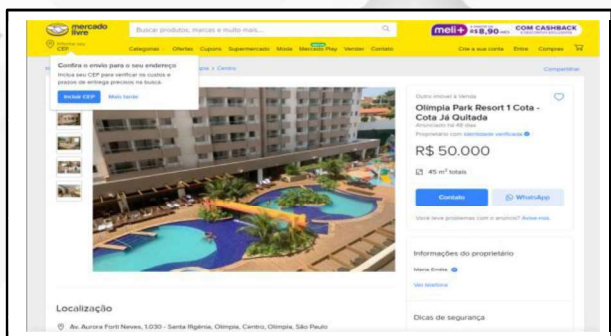
4.1 – Metodologia

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.

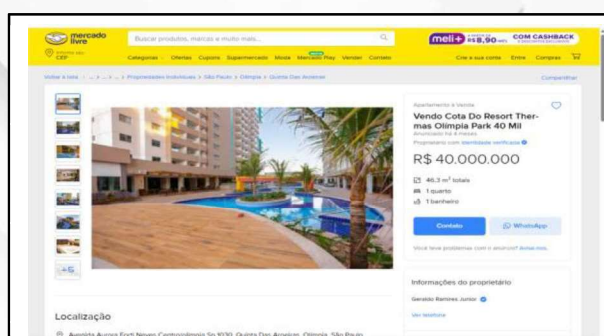
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



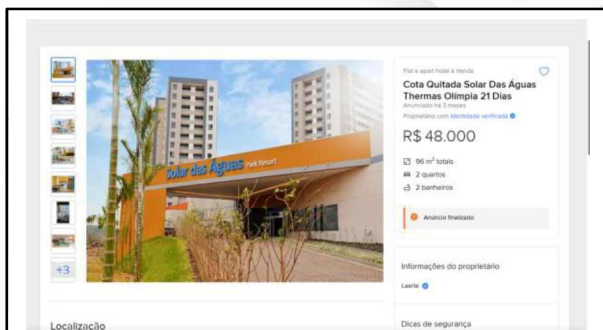
https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-4124570151-olimpia-park-resort-1-cota-cota-ja-quitada-JM#polycard_client=search-nordic&nposition=7&search_layout=grid&tvne=item&tr

Elemento comparativo nº 2



https://apartamento.mercadolivre.com.br/MLB-5474789630-vendo-cota-do-resort-thermas-olimpia-park-40-mil-JM#polycard_client=search-nordic&nposition=6&search_layout=grid&tvne=item&tr

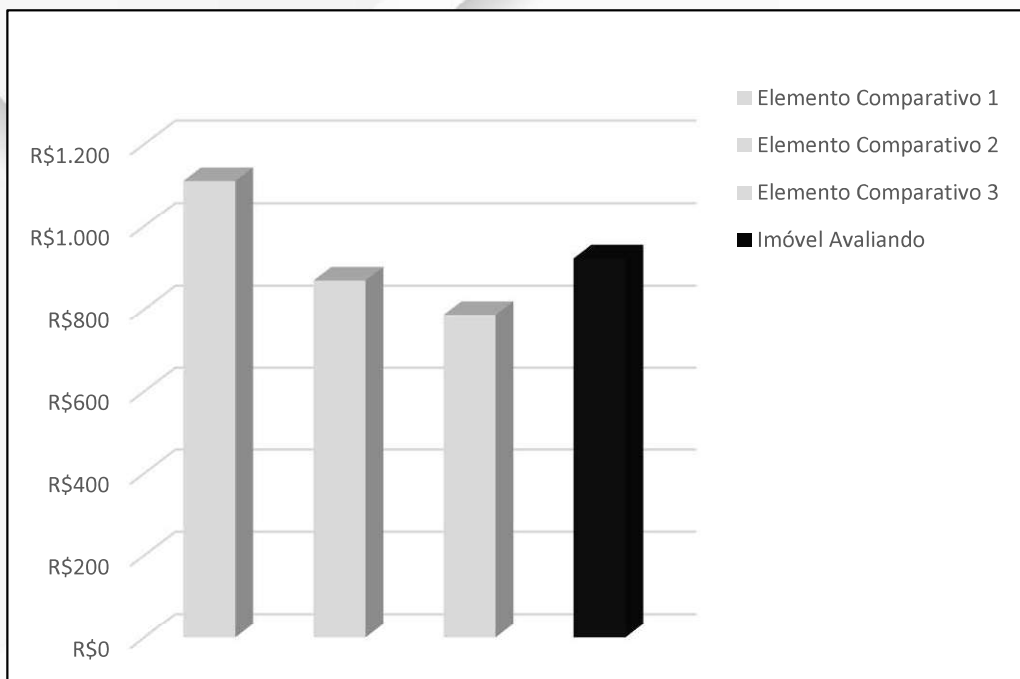
Elemento comparativo nº 3



https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-5463111598-cota-quitada-solar-das-aguas-thermas-olimpia-21-dias-JM#polycard_client=search-nordic&nposition=11&search_layout=grid&tvne=item&tr

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\$ 1.111,11** (um mil cento e onze reais e onze centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 869,57** (oitocentos e sessenta e nove reais e cinquenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 786,89** (setecentos e oitenta e seis reais e oitenta e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 922,52** (novecentos e vinte e dois reais e cinquenta e dois 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 dos Imóveis

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes aos imóveis de estudo, tendo seu valor atribuído de:

$(46,25\text{m}^2 \text{ de área privativa} \times \text{R\$ } 922,52)$
$=$
$\text{R\$ } 42.666,57$
(quarenta e dois mil seiscentos e sessenta e seis reais e cinquenta e sete centavos)
Julho 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\$ 922,52**, de modo que **o imóvel em apreço tem valor médio de R\$ 42.666,57.**

Por fim, uma vez fixado o valor dos bens imóveis 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 dos imóveis urbanos situados na Avenida Aurora Forti Neves, Nº 1030 - Cotas 11 - Torre B - Condomínio Olímpia Park Resort - Jardim Santa Efigênia - Olímpia/SP.

Solicitante: DIEGO SIMÕES DE FREITAS

CPF/CNPJ: 345.365.358-02

Endereço: Rua Padre Adriano Rodrigues da Silva, nº 1005, Jd. Nova Esperança, CEP: 16900-548, Andradina/SP

Data Base: 28/07/2025

Processo: 0002235-33.2021.8.26.0024

Objetos de Estudo

O bem em questão corresponde a frações de 1/13 de imóvel com vocação para uso comercial na área de hospedagem, identificadas como cotas 11 do edifício B. Localizam-se no complexo Olímpia Park Resort, na Avenida Aurora Forti Neves, nº 1030, no Jardim Santa Efigênia, em Olímpia, SP. A área privativa é de 46,25 m², enquanto a parte comum mede 28,43 m², totalizando uma metragem de 74,68 m² por cota.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia sob nº 61037.

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 aos avaliandos.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 904,07.

$$46,25\text{m}^2 \times \text{R\$ } 904,07/\text{m}^2$$

Valor da Avaliação do Imóvel

R\$ 41.813,24


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 28/07/2025.

Solicitante do parecer técnico: DIEGO SIMÕES DE FREITAS.

Inscrito no CNPJ/CPF: 345.365.358-02.

Estabelecido: Rua Padre Adriano Rodrigues da Silva, nº 1005, Jd. Nova Esperança, CEP: 16900-548, Andradina/SP.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado dos bens imóveis.

DADOS DOS IMÓVEIS

Matrícula: 61037 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia

Descrição: Trata-se de participações proporcionais equivalentes a 1/13 de estabelecimentos com finalidade hoteleira, classificadas como cotas 11 da torre B. Está inserida no empreendimento denominado Olímpia Park Resort, situado na Avenida Aurora Forti Neves, nº 1030, bairro Jardim Santa Efigênia, na cidade de Olímpia, estado de São Paulo. Cada fração possui 46,25 m² de área individual e 28,43 m² de área comum, somando 74,68 m².

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 OS IMÓVEIS

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\$ 41.386,58** para **Julho/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0002235-33.2021.8.26.0024.

Solicitante: DIEGO SIMÕES DE FREITAS.

CPF/CNPJ: 345.365.358-02.

Endereço: Rua Padre Adriano Rodrigues da Silva, nº 1005, Jd. Nova Esperança, CEP: 16900-548, Andradina/SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 43.946,57

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	28/07/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Aurora Forti Neves, Nº 1030 - Cotas 11 - Torre B - Condomínio Olímpia Park Resort - Jardim Santa Efigênia - Olímpia/SP
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	A cota representam segmentos ideais de 1/13 de propriedades com destinação comercial-hoteleira, designadas como cotas 11 da torre B. Está inserida no Condomínio Olímpia Park Resort, com endereço na Avenida Aurora Forti Neves, 1030, bairro Jardim Santa Efigênia, em Olímpia, no estado de São Paulo. A metragem de cada cota compreende 46,25 m ² de área de uso restrito e 28,43 m ² de área de uso coletivo, totalizando 74,68 m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 61037 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde os imóveis em questão estão situados e, tendo como base a documentação enviada dos bens, o metro quadrado da região equivale a R\$ 950,20.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 950,20 x 46,25m ² = R\$ 43.946,57



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 42.453,24

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/07/2025 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

153 dias

1,010534

Percentual correspondente

153 dias

1,053358 %

Valor corrigido para 01/12/2025

(=)

R\$ 42.900,42

Sub Total

(=)

R\$ 42.900,42

Valor total

(=)

R\$ 42.900,42[Retornar](#) [Imprimir](#)