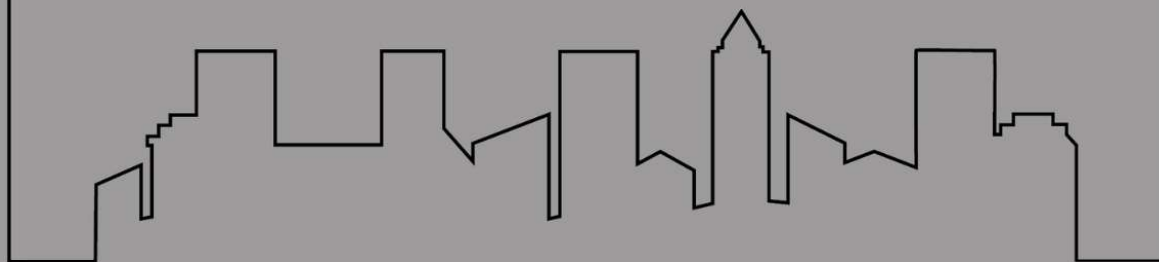


Preço Médio de Mercado.

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.....	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
Material Utilizado Para a Confeção deste Documento.....



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 19/05/2025

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 12.179 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jacarezinho/PR, penhorado nos autos do Processo nº 0002509-40.2024.8.16.0098, em trâmite perante a Vara Cível - Comarca de Jacarezinho/PR.

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 Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Pedro Coelho de Miranda, 21 - Jardim Panorama - Jacarezinho/PR.

Dados de Registro: Matrícula nº 12.179 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jacarezinho/PR – Inscrição Municipal: 1708500-0 – De acordo com sua Certidão Positiva de Débitos, o imóvel possui 101,14m² de área construída.

Descrição do bem: Casa com 101,14m² de construção, localizada na Rua Pedro Coelho de Miranda, em Jacarezinho/PR. O terreno conta com uma área total de 162m².



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão Positiva de Débitos, o imóvel possui as seguintes características:

MUNICÍPIO DE JACAREZINHO	
<i>Estado do Paraná</i>	
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS	
DEPARTAMENTO DE RECEITA	
Rua Cel. Batista, 335 - Centro - Fone (043) 3911-3004 e 3911-3008 - CEP: 86.400-000	
CNPJ: 76.966.860/0001-46 - www.jacarezinho.pr.gov.br	
Certidão Positiva nº	9207/ 2024
Cadastro.....: 1708500-0	Inscrição Municipal...: 1. 4.151. 13. 1
Proprietário....: LEONARDO	APARECIDO BATISTA RIBEIRO
Endereço.....: RUA PEDRO COELHO DE MIRANDA	21
Bairro.....:	
Quadra.....: B	
Lote.....: 0001	
Area de Lote....: 162,00	
Area da Unidade.: 101,14	
Area Total Const: 101,14	
Requerente.....: Maria	
Finalidade.....: Simples Verificação	
C.P.F./C.N.P.J...: 328.453.759-72	
V.V. do Imove...: 29.901,72	
C E R T I F I C A M O S que, atendendo ao solicitado, o CONTRIBUINTE acima identificado, DEVE À FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL, em relação a seu IMÓVEL, localizado nesta cidade, conforme descrição acima, até a presente data, débitos fiscais.	
Jacarezinho, 22 de Outubro de 2024	
Código de Autenticidade: 297628675297628	

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

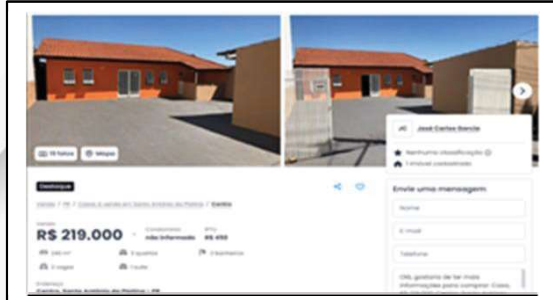
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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



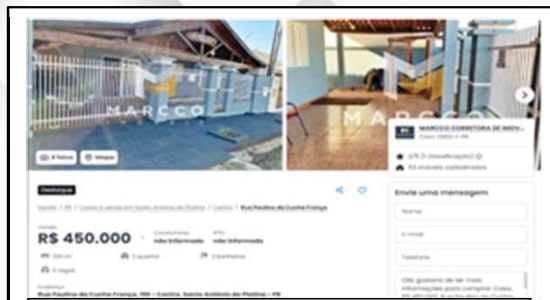
[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-santo-antonio-da-platina-com-garagem-240m2-venda-R\\$219000-id-2516690626/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-santo-antonio-da-platina-com-garagem-240m2-venda-R$219000-id-2516690626/)

Elemento comparativo nº 2



<https://www.imovelweb.com.br/proiedades/casa-dom-pedro-filipak-jacarezinho-pr-3002009362.html>

Elemento comparativo nº 3

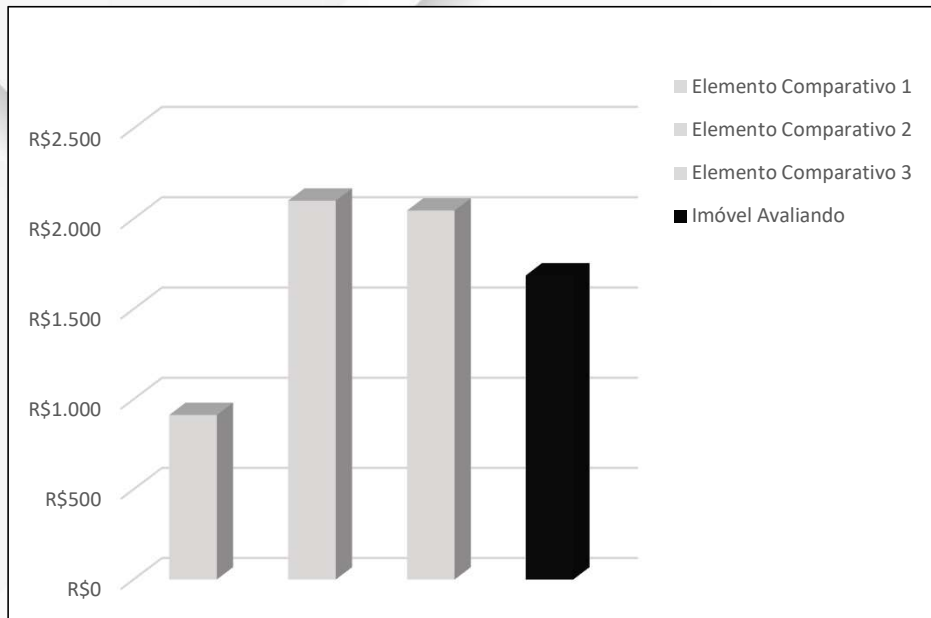


[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-santo-antonio-da-platina-com-garagem-220m2-venda-R\\$450000-id-2641400095/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-santo-antonio-da-platina-com-garagem-220m2-venda-R$450000-id-2641400095/)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JYFQ 8RWDU PBZJH 56SGA

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\$ 912,50** (novecentos e doze Reais e cinquenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.100,00** (dois mil e cem Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.045,45** (dois mil e quarenta e cinco Reais e quarenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.685,98 (um mil, seiscientos e oitenta e cinco Reais e noventa e oito 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:

(101,14m² de área construída x R\$ 1.685,98)
=
<u>R\$ 170.520,51</u>
(cento e setenta mil, quinhentos e vinte Reais e cinquenta e um centavos)
Maio 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\$ 1.685,98**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 170.520,51**.

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 Rua Pedro Coelho de Miranda, 21 - Jardim Panorama - Jacarezinho/PR.

Solicitante: Banco do Brasil S/A

CPF/CNPJ: 00.000.000/0001-97

Endereço: Edifício Sede III, nº 1, Setor Bancário Sul, quadra 05, CEP: 70.073-901, Brasília - DF

Data Base: 22/10/2024

Processo: 0002509-40.2024.8.16.0098

Objeto de Estudo

Residência na cidade de Jacarezinho/PR, na Rua Pedro Coelho de Miranda, com construção de 101,14m² e área do terreno totalizando 162m².

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jacarezinho/PR sob nº 12.179.

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\$ 1.652,27.

R\$ 101,14m² x R\$ 1.652,27/m²

Valor da Avaliação

R\$ 167.110,10


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

