



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Chiu Shou Cheng.
Doutora Patricia Aparecida de Paula Ceretti.

DATA: 23/11/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 172.225 – Perante o Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP, penhorado nos autos do Processo nº 0000172-09.2020.8.26.0529, em trâmite perante a 1ª Vara Judicial - Foro de Santana de Parnaíba.

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, para a data base de Novembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Cordilheira dos Andes, nº 218, Lote 14, Quadra 18, Loteamento Residencial e Comercial Serra do Sol - Quintas do Ingaí, Santana de Parnaíba, SP - CEP 06519-178.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 172.225 - Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP – Inscrição Municipal: 24354.21.04.0189.00.000 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 572,56m² de área total.

Descrição do Imóvel: Terreno Urbano, situado na Rua "K", constituído pelo lote nº 14, da quadra nº 18 (residencial), do loteamento denominado "Residencial e Comercial Serra do Sol", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba-SP, Comarca de Barueri, do Estado de São Paulo, medindo 14,00m em curva com raio de 872,00m, de frente para a Rua "K"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel mede 40,00m, confrontando com o lote nº 15; do lado direito mede 40,00m, confrontando com o lote nº 13; fundos mede 14,64m em linha reta, confrontando com a Área Verde 05, encerrando a área total de 572,56m².



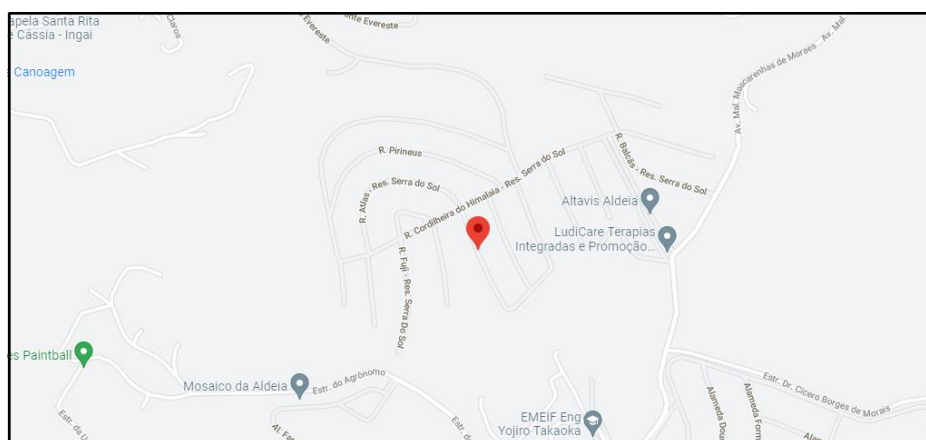
OBS 1: Número de Inscrição Municipal foi obtido mediante contato com a prefeitura de Santana de Parnaíba-SP.

OBS 2: Anteriormente o endereço do imóvel era denominado como Rua K, mas atualmente ele é denominado como Rua Cordilheira dos Andes.

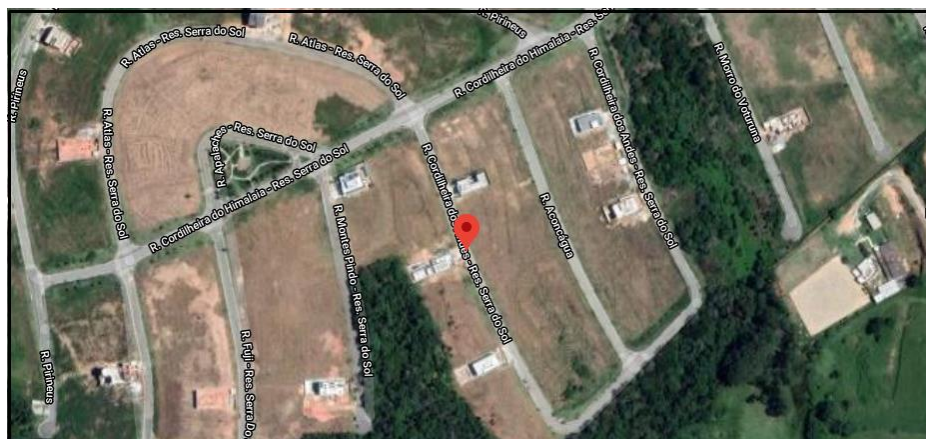
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Cordilheira dos Andes, nº 218, Lote 14, Quadra 18, Loteamento Residencial e Comercial Serra do Sol - Quintas do Ingaí, Santana de Parnaíba, SP - CEP 06519-178.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA Estado de São Paulo Guia de Recolhimentos de Tributos		
DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO		EXERCÍCIO 2021
Código 52852	Inscrição 24354.21.04.0189.00.000	CNPJ/CPF 08.405.960/0001-43
Proprietário / Compromissário NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA		
Endereço RUA CORDILHEIRA DOS ANDES, 218 QUINTAS DO INGAÍ - Loteamento : RESIDENCIAL E COME 06519-178 - Quadra: 18 - Lote: 14 / 0		Endereço Correspondência RUA SUZANA DIAS, 391 CENTRO SANTANA DE PARNAÍBA - SP CEP: 06501-060
Observações da Guia		
REF.: IPTU/TAXAS EXERCÍCIO 2021 Valor Parcela 2.932,13		Fator Correção: 1,00 Fator Correção Edificado: 0,00 Fator Obsolescência: 0,00 Pontuação do Imóvel: 0 Aliquota 1,70
Composição do Cálculo: Valor Imposto 2.731,46 Valor Imposto + Taxas 2.932,13		Descrição das Taxas Taxa de Coleta 200,67
Dados Do Imóvel:		
Área Territorial 572,56 Valor Venal Territorial 160.673,91 Valor do M² Territorial 327,65 Área Dependências: 0,00 Área Construída 0,00 Valor Venal Predial 0,00 Valor do M² Predial 0,00 Valor Venal do Imóvel 160.673,91 Testada: 14,00		

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 características semelhantes 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 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



Viva Real · Venda · SP · Lote/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba · Quintas do Ingai

Lote/Terreno à Venda, 569 m² por R\$ 230.000

Entrada do Agrônomo · Quintas do Ingai, Santana de Parnaíba · SP · VER NO MAPA

569m² · Não informado · Não informado · Não informado

COMPRA	
R\$ 230.000	
Condomínio	R\$ 680
IPTU	R\$ 158

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quintas-do-ingai-bairros-santana-de-parnaiba-569m2-venda-RS230000-id-2494626540/>

Elemento comparativo nº 2



Viva Real · Venda · SP · Lote/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba · Quintas do Ingai

Lote/Terreno à Venda, 573 m² por R\$ 458.050

Entrada Marechal Mascarenhas de Moraes · Quintas do Ingai, Santana de Parnaíba · SP · VER NO MAPA

573m² · Não informado · Não informado · Não informado

COMPRA	
R\$ 458.050	
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quintas-do-ingai-bairros-santana-de-parnaiba-573m2-venda-RS458050-id-2429941632/>

Elemento comparativo nº 3



Viva Real · Venda · SP · Lote/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba · Quintas do Ingai

Lote/Terreno à Venda, 584 m² por R\$ 408.772

Entrada do Agrônomo · Quintas do Ingai, Santana de Parnaíba · SP · VER NO MAPA

584m² · Não informado · Não informado · Não informado

COMPRA	
R\$ 408.772	
Condomínio	R\$ 650
IPTU	R\$ 210

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quintas-do-ingai-bairros-santana-de-parnaiba-584m2-venda-RS408772-id-2516880820/>

Elemento comparativo nº 4



Viva Real · Venda · SP · Lote/Terrenos à venda em Santana de Parnaíba · Quintas do Ingai

Lote/Terreno à Venda, 564 m² por R\$ 733.200

Quintas do Ingai, Santana de Parnaíba · SP · VER NO MAPA

564m² · Não informado · Não informado · Não informado

COMPRA	
R\$ 733.200	
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quintas-do-ingai-bairros-santana-de-parnaiba-564m2-venda-RS733200-id-2497234207/>



Elemento comparativo nº 5



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aldeia-da-serra-bairros-santana-de-parnaiba-573m2-venda-R\\$580000-id-2523343320/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aldeia-da-serra-bairros-santana-de-parnaiba-573m2-venda-R$580000-id-2523343320/)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 404,22** (quatrocentos e quatro Reais e vinte e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 799,39** (setecentos e noventa e nove Reais e trinta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 699,95** (seiscentos e noventa e nove Reais e noventa e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 1.300,00** (um mil e trezentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 1.012,22** (um mil e doze Reais e vinte e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 843,16** (oitocentos e quarenta e três Reais e dezesseis centavos).

5.3 – Valor do Imóvel

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

(572,56m² de área total x R\$ 843,16)
=
<u>R\$ 482.756,89</u>
(quatrocentos e oitenta e dois mil, setecentos e cinquenta e seis Reais e oitenta e nove centavos)
Novembro de 2021



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\$ 843,16**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 482.756,89**.

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