



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Abel Pereira da Silva.
Jacira Bonilha da Silva.
Doutor Jose Maria Ribas
Doutor Waldemar de Oliveira Ramos Junior.

DATA: 12/01/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 20.055 – Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0003831-92.2018.8.26.0659, em trâmite perante a 1ª Vara - Foro de Vinhedo.

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 Janeiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Avenida Miguel Estefano, S/N - Lote 9 - Enseada - Guarujá, SP - CEP: 11440-530.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 20.055 - Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 1083,00m² de área total.

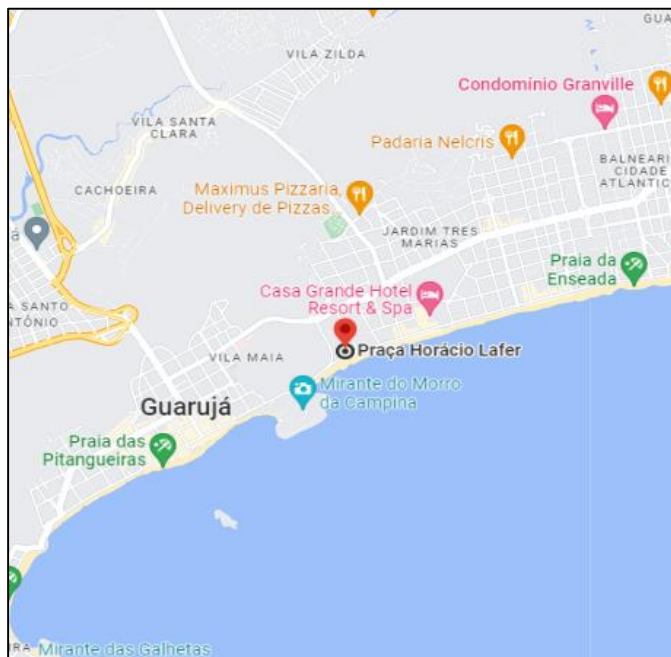
Descrição do Imóvel: O lote nº 09, do loteamento denominado Jardim Tejereba, distrito, município e comarca de Guarujá, medindo 23,00m de frente para a Praça Ministro Horácio Laferi, encerrando a área total de 1.083,00m².



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida Miguel Estefano, S/N - Lote 9 - Enseada - Guarujá, SP - CEP: 11440-530.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



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 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.

4.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-praia-do-pernambuco-bairros-guaruja-1000m2-venda-RS700000-id-2568294500/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-enseada-bairros-guaruja-994m2-venda-RS1100000-id-2569134283/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-acapulco-bairros-guaruja-1000m2-venda-RS1200000-id-2572545488/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 700,00** (setecentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.106,64** (um mil, cento e seis Reais e sessenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.200,00** (um mil, duzentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.002,21 (um mil e dois Reais e vinte e um centavos)**.

4.3 – Valor do Imóvel

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

(1083,00m² de área total x R\$ 1.002,21)
=
<u>R\$ 1.085.396,98</u>
(um milhão, oitenta e cinco mil, trezentos e noventa e seis Reais e noventa e oito centavos)
Janeiro de 2023

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\$ 1.002,21**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.085.396,98**.

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