



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Adimax Indústria e Comércio de Alimentos Ltda.
Doutor Fernando Cesar Lopes Gonçalves.

DATA: 03/02/2023.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 53.858 – Perante o Registro de Imóveis da Comarca de Suzano-SP, que teve seus direitos creditórios penhorados nos autos do Processo nº 1003843-64.2019.8.26.0462, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Poá.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel que teve seus direitos creditórios penhorados 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 Fevereiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Tadashi Okamoto, nº 108 - Jardim Modelo, Suzano, SP - CEP 08664-600.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 53.858 - Registro de Imóveis da Comarca de Suzano-SP – Inscrição Municipal: 25.045.030 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 207,66m² de área construída.

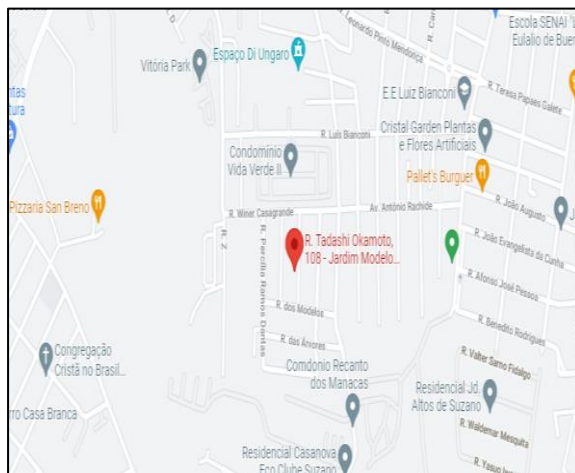
Descrição do Imóvel: Atualmente se trata de um imóvel residencial, com a área construída de 207,66m², localizado à Rua Tadashi Okamoto, nº 108, mas anteriormente se tratava de um terreno destacado da metade do lote 05, da quadra "C", do loteamento denominado Jardim Modelo, perímetro urbano do Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Mede 15,00 metros de frente para a Rua Tadashi Okamoto, por 22,50 metros da frente aos fundos do lado esquerdo, confrontando com o lote 22, 22,50 metros de frente aos fundos do lado direito, confrontando com o remanescente do lote 05 e nos fundos mede 15,00 metros confrontando com parte do lote 5, encerrando a área de 337,50m².



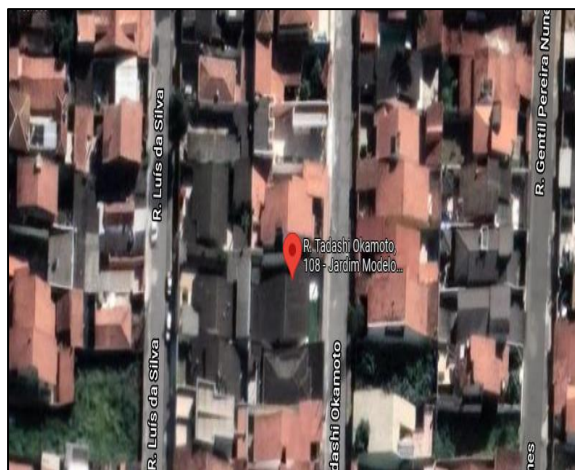
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Tadashi Okamoto, nº 108 - Jardim Modelo, Suzano, SP - CEP 08664-600.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2018):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

		Prefeitura Municipal de Suzano	
		Estado de São Paulo	
		SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL			
A Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças da Prefeitura Municipal de Suzano, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;			
CERTIFICA, que consta nos assentamentos do Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, que o imóvel abaixo citado recebeu o valor venal no exercício de 2021.			
Código Reduzido:	106941	Inscrição Cadastral:	25.045.030
		Quadra:	C
		Lote:	P5
Proprietário:	SILVERI NOGUEIRA DE OLIVEIRA		
Endereço:	RUA TADASHI OKAMOTO 108 ESQUERDO JARDIM MODELO		
Área Total:	337,50 m ²	Área Total Construída:	207,66 m ²
Valor Venal Terreno:	180.495,00 (Cento e Oitenta Mil, Quatrocentos e Noventa e Cinco Reais).		
Valor Venal Área Construída:	236.738,63 (Duzentos e Trinta e Seis Mil, Setecentos e Trinta e Oito Reais e Sessenta e Três Cent.		
Valor Venal do Imóvel:	417.233,63 (Quatrocentos e Dezessete Mil, Duzentos e Trinta e Três Reais e Sessenta e Três Centavos).		

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



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-modelo-bairros-suzano-com-garagem-190m2-venda-RS450000-id-2567721161/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-modelo-bairros-suzano-com-garagem-200m2-venda-RS480000-id-2601008359/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-modelo-bairros-suzano-com-garagem-211m2-venda-RS552000-id-2607791105/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.368,42** (dois mil, trezentos e sessenta e oito Reais e quarenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.400,00** (dois mil e quatrocentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.616,11** (dois mil, seiscentos e dezesseis Reais e onze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.461,51 (dois mil, quatrocentos e sessenta e um Reais e cinquenta e um 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:

(207,66m² de área construída x R\$ 2.461,51)
=
<u>R\$ 511.157,50</u>
(quinhentos e onze mil, cento e cinquenta e sete Reais e cinquenta centavos)
Fevereiro de 2023

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\$ 2.461,51**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 511.157,50**.

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