



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Valdir Oliveira Ribeiro.
Doutor Luiz Carlos Mendes.

DATA: 03/02/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 5.337 – Perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, penhorado nos autos do Processo nº 0004313-65.2018.8.26.0004, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro Regional IV - Lapa.

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 Fevereiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Estrada da Figueira Branca, 4225 - Chácara Campo Limpo - Campo Limpo Paulista, SP - CEP 13233-450.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 5.337 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí – Inscrição Municipal: 03.055.023.001 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 172,00m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Atualmente se trata de uma casa, sob nº 4225, da Estrada da Figueira, possuindo 172,00m² de área construída, onde o seu terreno se localiza na quadra I, lote nº 24, com a área de 3.527,00m², do loteamento denominado "Estância Figueira Branca", na cidade de Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí.

OBS 1: Segundo a averbação de número 04, na Estrada da Figueira, onde se localiza o imóvel foi construído um prédio residencial, o qual não possui numeração.

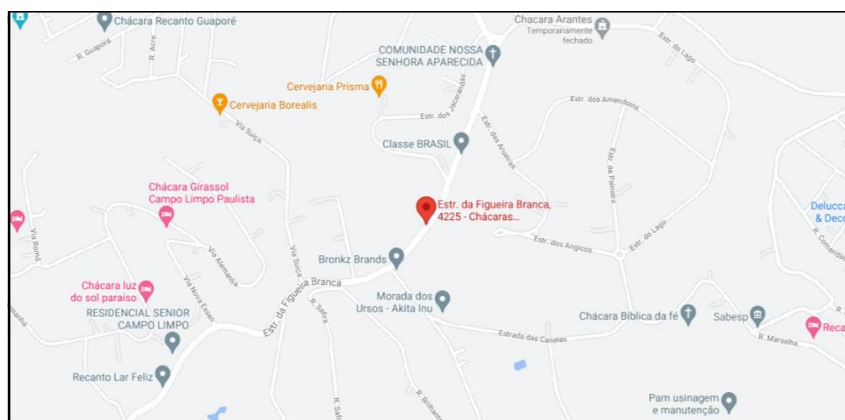


OBS 2: O número de inscrição municipal foi obtido na averbação de número 11 da certidão de matrícula do imóvel.

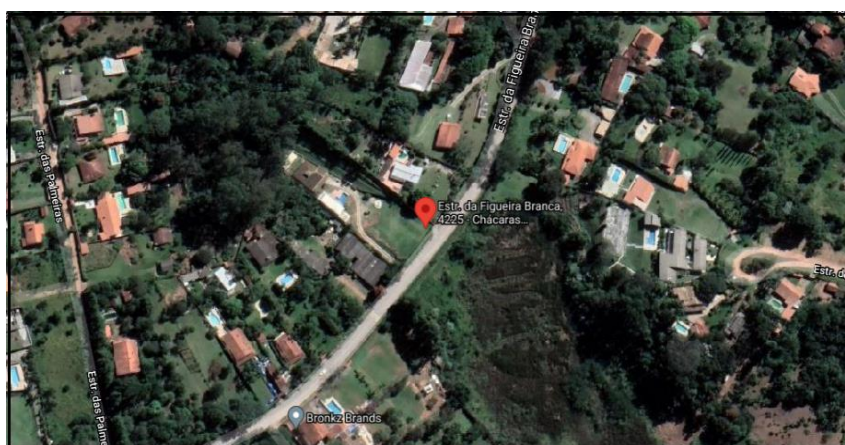
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Estrada da Figueira Branca, 4225 - Chácaras Campo Limpo - Campo Limpo Paulista, SP - CEP 13233-450.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

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

	
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA	
AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP	
ESTADO DE SÃO PAULO	
Boletim de informação Cadastral	
Inscrição Imobiliária: 003055 023 001	
Endereço do Imóvel: 505 EST DA FIGUEIRA BRANCA 4225 Apto.0 BL.0 CEP 13233450	
ESTANCIA FIGUEIRA BRANCA	Quadra: I Lote: 24
Valor Venal Terreno.....	84.035,94
Valor Venal Construção....	203.118,26
Valor Venal Imóvel.....	287.154,20
Area do Terreno.....	3527,00
Frete Principal.....	40,00
Numero Cadastro.....	20564-0
Fração Ideal.....	1,0000
Inscrição Antiga.....	03055023001
Endereço de Entrega..... RUA ALBERTO GENTILI 186 JARDIM ESCOCIA 5271130 SAO PAULO SP	
Area Unidade.....	172,00
Area Dependente.....	88,00
Area Construída Tributada:	260,00
Nome do Proprietário..... APARECIDO SERGIO FORTES	
CO-PROPRIETARIOS	
NOME..... SONIA MARIA FORTES	
ENDERECO:	RUA VISCONDE DE PIRAJA, 659 IPIRANGA SAO PAULO SP

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 · Casas à venda em São Paulo · Zona Sul · Campo Limpo

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda,
180 m² por R\$ 470.000 COD: 3648

Campo Limpo, São Paulo - SP. VER NO MAPA

180m² · 3 quartos · 3 banheiros 1 suite · 4 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-limpo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS470000-id-2543438374/>

Elemento comparativo nº 2



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em São Paulo · Zona Sul · Campo Limpo

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda,
172 m² por R\$ 449.000 COD: 1016

Campo Limpo, São Paulo - SP. VER NO MAPA

172m² · 2 quartos · 1 banheiro · 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-campo-limpo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-172m2-venda-RS449000-id-2452707073/>

Elemento comparativo nº 3



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em São Paulo · Zona Sul · Campo Limpo

Rua Doutor Nelson de Souza Campos

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
170 m² por R\$ 400.000 COD: REC047081

Rua Doutor Nelson de Souza Campos - Campo Limpo, São Paulo - SP. VER NO MAPA

170m² · 3 quartos · 2 banheiros · 3 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-limpo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS400000-id-2524543624/>

Elemento comparativo nº 4



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em São Paulo · Zona Sul · Campo Limpo

Rua Sancho

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda,
180 m² por R\$ 395.000 COD: 1633

Rua Sancho Garcia, 0 - Campo Limpo, São Paulo - SP. VER NO MAPA

180m² · 2 quartos · 1 banheiro · 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-campo-limpo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS395000-id-2529202924/>



Elemento comparativo nº 5



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em São Paulo · Zona Sul · Campo Limpo ·
Rua Godofredo Prego

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
180 m² por R\$ 335.000

Rua Godofredo Prego - Campo Limpo, São Paulo - SP. VER NO MAPA

180m² · 3 quartos · 2 banheiros · 3 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-limpo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS335000-id-2549625372/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.611,11** (dois mil, seiscentos e onze Reais e onze centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.610,47** (dois mil, seiscentos e dez Reais e quarenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.352,94** (dois mil, trezentos e cinquenta e dois Reais e noventa e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.194,44** (dois mil, cento e noventa e quatro Reais e quarenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 1.861,11** (um mil, oitocentos e sessenta e um Reais e onze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.326,01 (dois mil, trezentos e vinte e seis Reais e um centavo).**

5.3 – Valor do Imóvel

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

(172,00m² de área construída x R\$ 2.326,01)
=
<u>R\$ 400.074,51</u>
(quatrocentos mil e setenta e quatro Reais e cinquenta e um centavos)
Fevereiro de 2022



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\$ 2.326,01**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 400.074,51**.

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