



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Maria José Domingues.
Doutor Fábio Galvão dos Santos.

DATA: 21/07/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 14.082 – Registro de Imóveis de Itapira/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0005149-78.2016.8.26.0272, em trâmite perante a Juizado Especial Cível - Foro de Itapira.

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 Julho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Brigadeiro Eduardo Gomes, nº 85 - Apartamento 12 - Jardim Ivete - Itapira - São Paulo - CEP: 13972-182.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 14.082 - Registro de Imóveis de Itapira/SP – Inscrição Municipal: 027.012.030.006 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 58,44m² de área privativa.

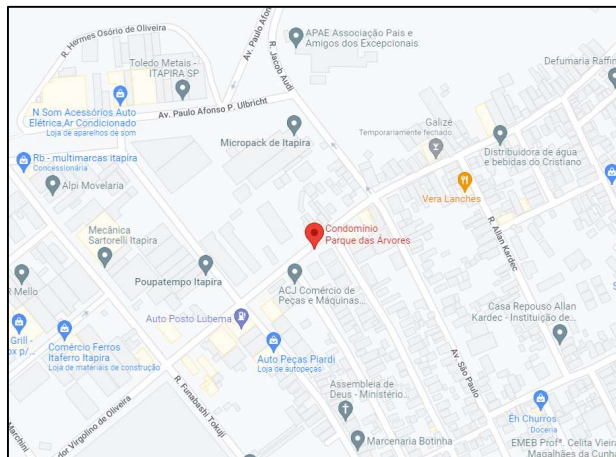
Descrição do Imóvel: Apartamento 12 do Edifício "Flamboyant", localizado na parte dos fundos do 2º pavimento do prédio, situado à Rua Brigadeiro Eduardo Gomes nº 85, contendo as seguintes acomodações: terraço, sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e W.C; encerrando a área privativa de 58,44m², área de uso comum de 4,56m², totalizando área condômnial de 63,00m². O edifício Flamboyant, integra o Conjunto Residencial denominado Parque das Árvores.



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Brigadeiro Eduardo Gomes, nº 85 - Apartamento 12 - Jardim Ivete - Itapita - São Paulo - CEP: 13972-182.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2011):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do Edifício)



4 – Planta Genérica de Valores

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

Prefeitura Municipal de Itapira			
Secretaria de Fazenda			
Rua João de Moraes, 490 - Centro - ITAPIRA			
CNPJ: 45.281.144/0001-00			
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE REFERÊNCIA			
IMÓVEL URBANO			
Cadastro	Inscrição	Exercício	
027012030006	027.012.030.006	2022	
Proprietário	CPF/CNPJ		
KATIA LUISA APARECIDA ROSANOVA MONTEIRO DE FARIA	087.575.308-66		
Compromissário	CPF/CNPJ		
Logradouro	Número	Lado	Complemento
RUA - BRIGADEIRO EDUARDO GOMES	00085		ED FLAMB-AP/12
Bairro	Cep	Setor	Quadra
JARDIM IVETE	13972-182	027	012
Loteamento	Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)
	0		1
Unidade	006		
Áreas			
Terreno	Edificada	Excedente	Testada
41,12m²	59,37m²	0,00m²	70,50m
Valores Venais de Referência			
Territorial	Predial	Imóvel	
R\$ 1.921,62	R\$ 31.422,49	R\$ 33.344,11	

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



● Venda

R\$ 80.000

Apartamento · 49m² · 2 Quartos · 1 Vaga

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-cubatao-2960702762.html>

Elemento comparativo nº 2



SP > Apartamento > Itapira > Rua Deodato Cintra

Vendo apartamento bloco 4

<https://sp.mgmoveis.com.br/vendo-apartamento-bloco-4-venda-sp-itapira-apartamento-sao-judas-bloco-4-277229256>

Elemento comparativo nº 3



SP > Apartamento > Itapira > Avenida Comendador Virgolino de Oliveira

Apartamento - Jd. Ivete (Ao lado do

<https://sp.mgmoveis.com.br/apartamento-jd-ivete-ao-lado-do-supermercado-delalana-venda-sp-itapira-288679305>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.632,65** (um mil, seiscentos e trinta e dois Reais e sessenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.326,53** (um mil, trezentos e vinte e seis Reais e cinquenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.142,86** (dois mil, cento e quarenta e dois Reais e oitenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.700,68 (um mil, setecentos Reais e sessenta e oito 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:

(58,44m² de área privativa x R\$ 1.700,68)
=
<u>R\$ 99.387,76</u>
(noventa e nove mil, trezentos e oitenta e sete Reais e setenta e seis centavos)
Julho 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\$ 1.700,68**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 99.387,76**.

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