



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Gres Consultoria Empresarial e Participações S.a.
Doutora Cecília Aguilar Gomes.
Doutora Thais Vasconcellos Rodrigues de Araujo.
Doutor Luiz Felipe Ribeiro Correa de Toledo.
Doutora Kassia Roberta Chagas de Moraes.

DATA: 25/08/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 14.293 – 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, penhorado nos autos do Processo nº 1030358-06.2021.8.26.0224, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro de Guarulhos.

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 Agosto.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Monte Santo, nº 118 - Vila Hermínia - Guarulhos
- São Paulo - CEP: 07030-080.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 14.293 - 1º Registro de Imóveis de Guarulhos
– Inscrição Municipal: 111.60.02.0778.01.002 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 138,21m² de área construída.

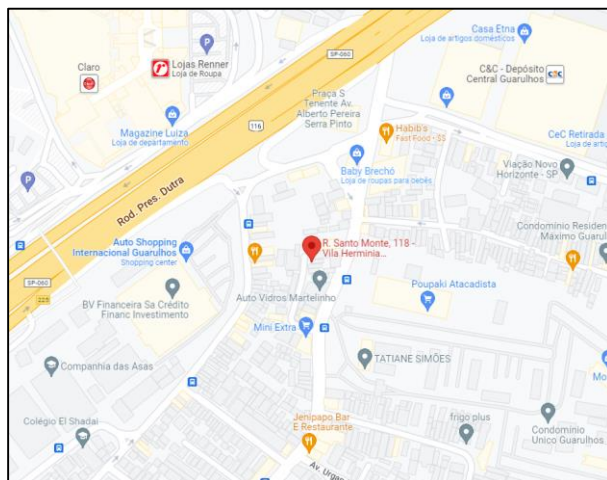
Descrição do Imóvel: Uma Casa residencial com área construída de 138,21m², situada à Rua Monte Santo, nº 118, localizada no lote 11, da quadra A da Vila Hermínia na Cidade de Guarulhos/SP, contendo uma área total de 215,00m².



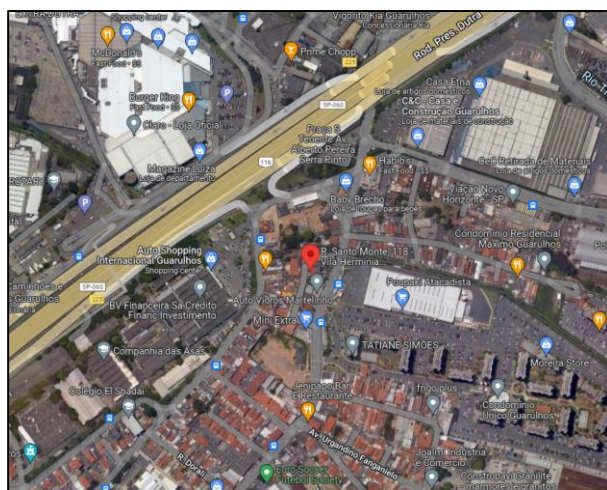
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Monte Santo, nº 118 - Vila Hermínia - Guarulhos - São Paulo - CEP: 07030-080.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

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

	PREFEITURA DE GUARULHOS SECRETARIA DA FAZENDA
<u>CERTIDÃO VALOR VENAL</u>	
<u>CERTIDÃO Nº 1436454/2022</u>	
Certidão emitida em Guarulhos, 22 de Agosto de 2022 às 17:26:05.	
A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de ILIDIO COUTINHO DE SOUZA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA MONTE SANTO, lote(s) 11, quadra A Complemento NÃO HÁ sob o nº 118 antigo 118, com área de 215,00 m2 (duzentos e quinze metros quadrados) , e fração ideal de 46,23 % e a um prédio do tipo de edificação 20 - Resid. Econômico , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 138,21 m2 (cento e trinta e oito metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 111.60.02.0778.01.002, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS) , de R\$ 46.375,52 (QUARENTA E SEIS MIL E TREZENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 85.762,43 (OITENTA E CINCO MIL E SETECENTOS E SESENTA E DOIS REAIS E QUARENTA E TRES CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 132.137,95 (CENTO E TRINTA E DOIS MIL E CENTO E TRINTA E SETE REAIS E NOVENTA E CINCO 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



Casas à Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Vila Herminia

Casa com 2 Quartos à venda, 150m²

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-herminia-guarulhos-sp-150m2-id-2568413916/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Vila Herminia / Rua Anton Phillips

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 150 m² por R\$ 449.020

Rua Anton Phillips, 100 - Vila Herminia, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-herminia-bairros-guarulhos-com-garagem-150m2-venda-RS449020-id-2571975836/>

Elemento comparativo nº 3



Casas à Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Vila Herminia

Casa com 3 Quartos à venda, 154m²

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-vila-herminia-guarulhos-sp-154m2-id-2568033517/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Vila Augusta / Rua Alfredo Araújo de Lima

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 132 m² por R\$ 330.000

Rua Alfredo Araújo de Lima - Vila Augusta, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-augusta-bairros-guarulhos-com-garagem-132m2-venda-RS330000-id-2509716432/>

Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Vila Aprazível

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 131 m² por R\$ 350.000

Vila Aprazível, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-aprazivel-bairros-guarulhos-com-garagem-131m2-venda-RS350000-id-2575819421/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.600,00** (dois mil e seiscentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.000,00** (três mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.246,75** (três mil, duzentos e quarenta e seis Reais e setenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.500,00** (dois mil e quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.671,76** (dois mil, seiscentos e setenta e um Reais e setenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.803,70 (dois mil, oitocentos e três Reais e setenta 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:

(138,21m² de área construída x R\$ 2.803,70)
=
<u>R\$ 387.499,63</u>
(trezentos e oitenta e sete mil, quatrocentos e noventa e nove Reais e sessenta e dois centavos)
Agosto 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\$ 2.803,70**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 387.499,63**.

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