



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A
VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório De Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico	4
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel	5
5 - Considerações finais	5
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Daniel Marques Teixeira.
Doutor Guilherme Cubas de Almeida.

DATA: 19/04/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 125.281 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0009944-67.2022.8.26.0224, 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, com a data base de Abril.

2 – Estudo do Imóvel

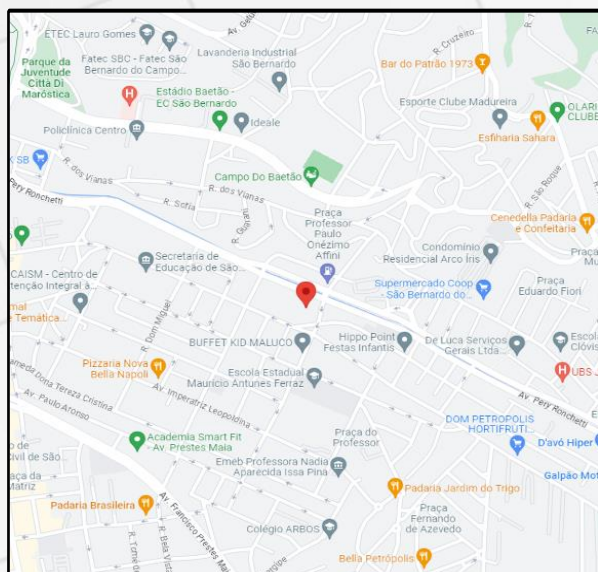
Localização: Rua Princesa Francisca Carolina, nº 300 - Apartamento 72 - Condomínio Edifício Bourbon - Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo, SP - CEP: 09770-340.

Dados de Registro: Matrícula nº 125.281 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 180,10m² de área privativa.

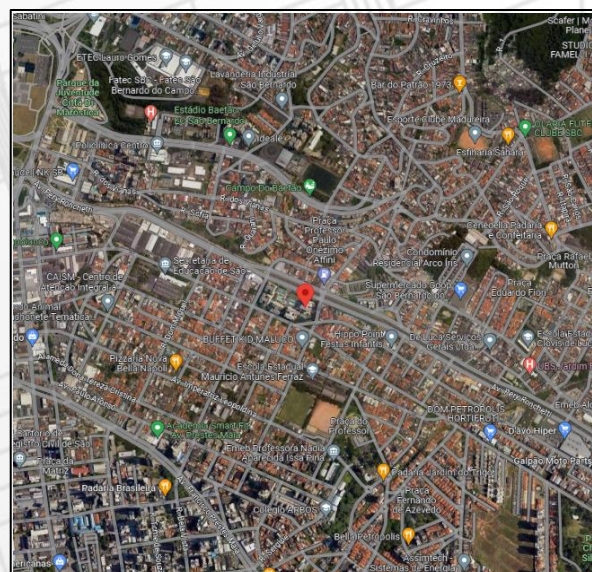
Descrição do bem: Apartamento nº 72, localizado no 7º andar do Edifício Bourbon (Torre B), parte integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Mansão Imperial, com acesso pelo nº 300, da Rua Princesa Francisca Carolina, composto de sala de estar/jantar, terraço com local para churrasqueira, área de circulação, um dormitório do tipo suíte com espaço para armário, três dormitórios, sendo dois do tipo suíte, lavabo, cozinha e área de serviço com W.C e depósito, com a área privativa de 180,100m² (já incluída a área de 3.670m² correspondente ao depósito vinculado nº 114 situado no 2º subsolo), área comum de 128,853m², sendo coberta de 88,714m² e descoberta de 40,139m², já incluída a área correspondente a três vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva.

3 – Detalhamento Regional

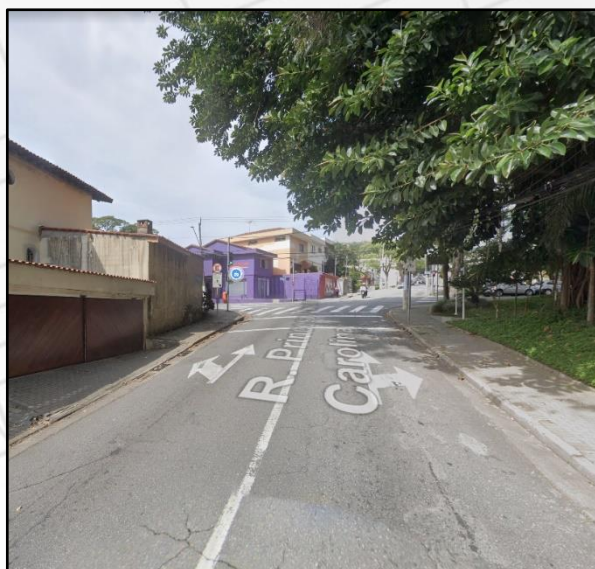
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

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 atributos mais semelhantes possíveis 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 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo / Nova Petrópolis

Apartamento com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 180 m² por R\$ 1.680.000 (COD: Nova525)

Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - SP. VER NO MAPA

COMPRA: R\$ 1.680.000

Condomínio IPTU: R\$ 980 R\$ 360

180m² 3 quartos 5 banheiros 3 vagas

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-nova-petropolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-180m2-venda-R\\$1680000-id-2621406424/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-nova-petropolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-180m2-venda-R$1680000-id-2621406424/)

Elemento comparativo nº 2



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo / Nova Petrópolis / Rua Princesa Francisca Carolina

Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 180 m² por R\$ 1.695.000 (COD: 18950R)

Rua Princesa Francisca Carolina - Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - SP. VER NO MAPA

COMPRA: R\$ 1.695.000

Condomínio IPTU: R\$ 950 R\$ 340

180m² 4 quartos 5 banheiros 3 vagas

ANUNCIANTE

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-nova-petropolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-180m2-venda-R\\$1695000-id-2616975101/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-nova-petropolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-180m2-venda-R$1695000-id-2616975101/)

Elemento comparativo nº 3



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo / Nova Petrópolis

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 180 m² por R\$ 1.635.000 (COD: AP0148)

Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - SP. VER NO MAPA

COMPRA: R\$ 1.635.000

Condomínio IPTU: R\$ 905 R\$ 312

180m² 3 quartos 2 banheiros 3 vagas

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-nova-petropolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-180m2-venda-R\\$1635000-id-2583986937/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-nova-petropolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-180m2-venda-R$1635000-id-2583986937/)

Elemento comparativo nº 4



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo / Nova Petrópolis

Apartamento com 4 Quartos e 1 banheiro à Venda, 180 m² por R\$ 1.590.000 (COD: 2132)

Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - SP. VER NO MAPA

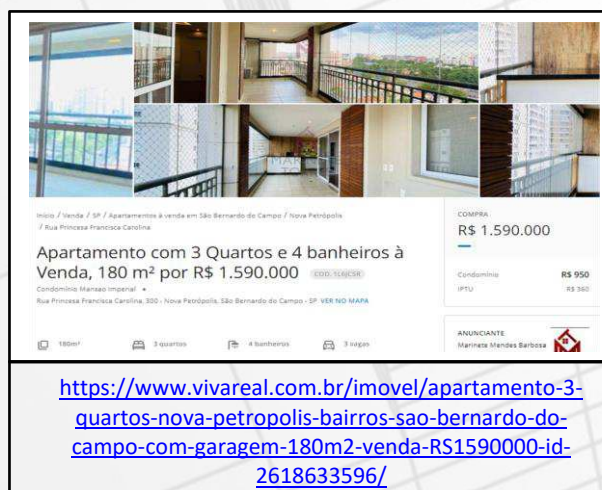
COMPRA: R\$ 1.590.000

Condomínio IPTU: R\$ 809 R\$ 314

180m² 4 quartos 1 banheiro 3 vagas

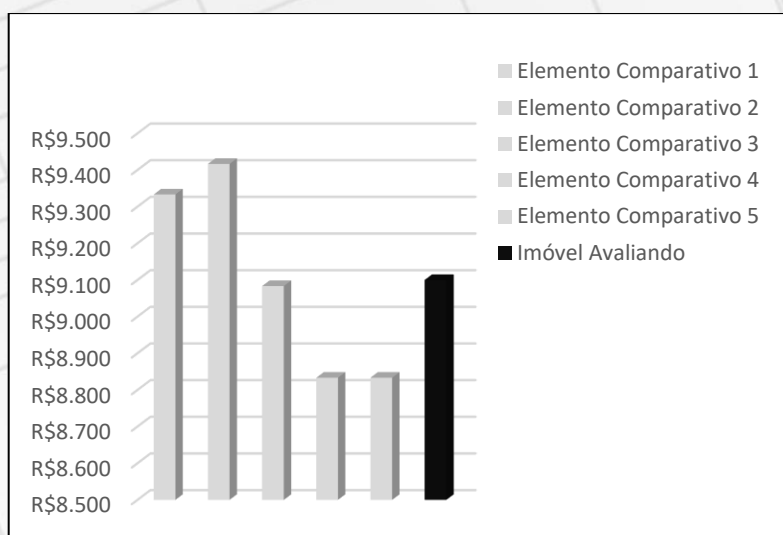
[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-nova-petropolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-180m2-venda-R\\$1590000-id-2562247370/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-nova-petropolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-180m2-venda-R$1590000-id-2562247370/)

Elemento comparativo nº 5



4.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 9.333,33** (nove mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 9.416,67** (nove mil, quatrocentos e dezesseis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 9.083,33** (nove mil e oitenta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 8.833,33** (oito mil, oitocentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 8.833,33** (oito mil, oitocentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 9.100,00** (nove mil e cem Reais).

4.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

4.5 – Valor do Imóvel

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

(180,10m ² de área privativa x R\$ 9.100,00)
=
<u>R\$ 1.638.910,00</u>
(um milhão, seiscentos e trinta e oito mil, novecentos e dez Reais)
Abril 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\$ 9.100,00**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.638.910,00**.

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.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

