



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Valdir José Alface.
Claudia Aparecida Medeiros.
Doutora Karla Pamela Correa Matias.

DATA: 23/02/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 58.299 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0000215-77.2022.8.26.0010, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro Regional X - Ipiranga.

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: Rua Nove de Julho, nº 25 - Anchieta - São Bernardo do Campo, SP - CEP: 09606-010.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 58.299 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP – Inscrição Municipal: 011.007.006.000 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 586,32m² de área construída.

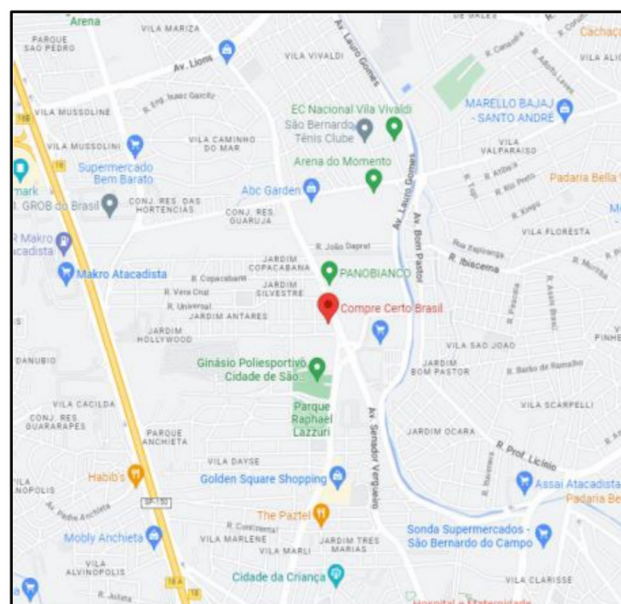
Descrição do Imóvel: Trata-se de um imóvel comercial com 586,32m² de área construída, número 25, da Rua Nove de Julho, e seu respectivo terreno, constituído pelo lote nº 6 da quadra 2, medindo 10m de frente para a mencionada via pública, por 25m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 250m², confrontando do lado direito com o lote 5, do lado esquerdo com os lotes 7 e 8, e nos fundos com o lote 12, todos da mesma quadra.



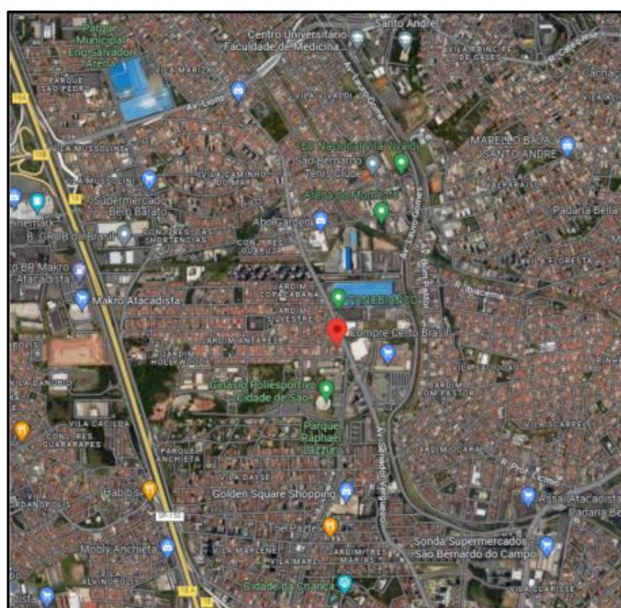
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Nove de Julho, nº 25 - Anchieta - São Bernardo do Campo, SP - CEP: 09606-010.**

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

	MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DA RECEITA CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2023		
O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:			
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	011.007.008.000		
CONTRIBUINTE:	SILVIA APARECIDA RIUZ FERREIRA DA SILVA		
LOCAL DO IMÓVEL:	RUA NOVE DE JULHO	NÚMERO:	25
LOTE:	6		
QUADRA:	2		
ARRUAMENTO:	VILA TEREZA		
ÁREA DE TERRENO:	250,00 m²		
ÁREA PROPORCIONAL:	0,00 m²		
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	586,32 m²		
VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :	
R\$ 252.279,99	R\$ 1.059.562,31	R\$ 1.311.842,30	
[HUM MILHÃO, TREZENTOS E ONZE MIL, OITOCENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS E TRINTA 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.



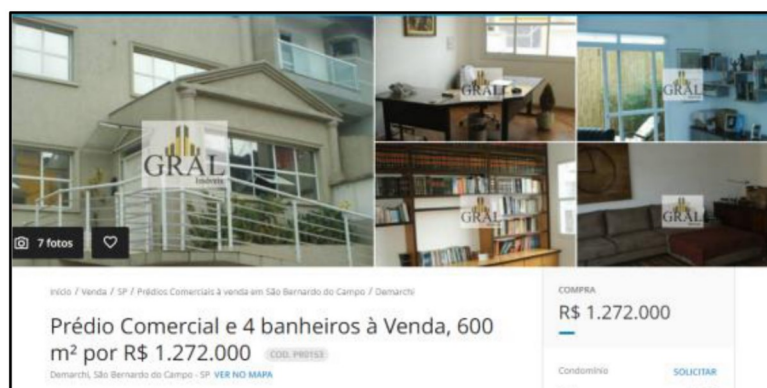
5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-vila-vivaldi-bairros-sao-bernardo-do-campo-500m2-venda-RS1166000-id-2455856834/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-demarchi-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-600m2-venda-RS1272000-id-2567984897/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-nova-petropolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-560m2-venda-RS900000-id-2570046139/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.332,00** (dois mil, trezentos e trinta e dois Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.120,00** (dois mil, cento e vinte Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.607,14** (um mil, seiscentos e sete Reais e quatorze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.019,71 (dois mil e dezenove Reais e setenta 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:

(586,32m² de área construída x R\$ 2.019,71)
=
<u>R\$ 1.184.198,88</u>
(um milhão, cento e oitenta e quatro mil, cento e noventa e oito Reais e oitenta e oito 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\$ 2.019,71**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.184.198,88**.

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