



São Paulo, 16 de setembro de 2022.

A/C

Sr. Marcos Matheus Flumignan Delfes,

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Marcos Matheus Flumignan Delfes,

Primeiramente, agradecemos o interesse de V.Sa. em nosso trabalho.

A Alfa Leilões é uma empresa leiloeira inovadora e diferenciada. Trabalhamos **especialmente com leilões de bens imóveis**.

Nossa expertise focada no mercado imobiliário proporciona aos Comitentes a certeza de que a condução do leilão será realizada com observância da legislação pertinente e de forma irretocável.

Posto isso, encaminhamos um relatório de avaliação que contém informações detalhadas sobre imóvel que V.Sa. deseja expor à leilão, que inclui também sua precificação com base em uma análise comparativa mercadológica.

Aguardaremos retorno e nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos.

Ao dispor,

Alfa Leilões - Especialista em Imóveis.



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 16/09/2022.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 13.401 – Perante o Registro de Imóveis de Itanhaém.

1 - Considerações iniciais

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 setembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Ubatuba, nº 908 - Balneario Litoral Paulista - Mongaguá, SP - CEP: 11730-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 13.401 - Registro de Imóveis de Itanhaém – Inscrição Municipal: 20001000100 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 362,99m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Atualmente uma casa sob lote de terreno sob nº 1 da quadra nº 10, do loteamento denominado Estância Balneária Barigui, localizado na Praia Grande, no lugar Guapura Mirim, no município de Mongaguá, medindo 12,50m de frente para rua Ubatuba, sendo sua área total de 250,00m².

OBS 1: Segundo a averbação número 03 de sua Certidão de Matrícula, foi construído um salão comercial térreo, com frente para a Rua Ubatuba, com a área de 166,00m², contudo, atualmente o bem possui 362,99m² de área construída.

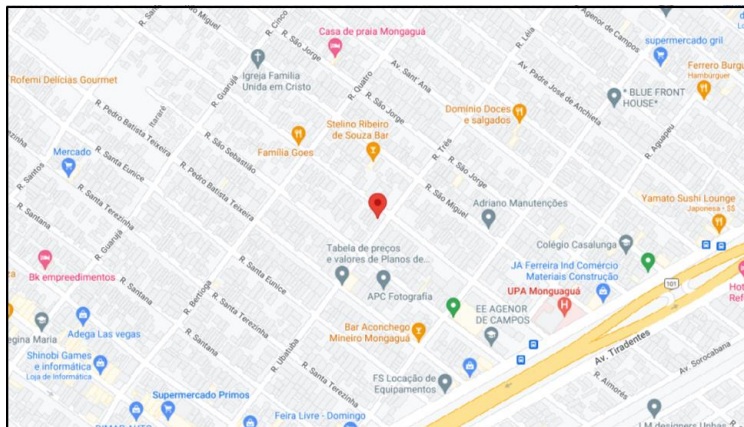
OBS 2: Conforme informações prestadas pelo comitente vendedor, o imóvel encontra-se pelo nº 908, localizado à Rua Ubatuba.



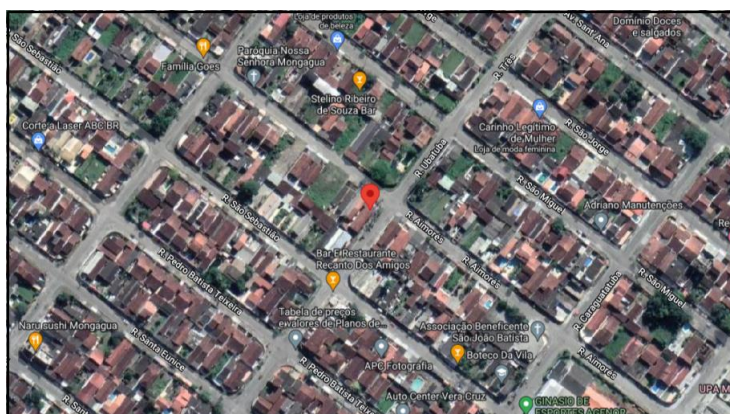
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Ubatuba, nº 384 - Balneario Litoral Paulista - Mongaguá, SP - CEP: 11730-000.**

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 DA ESTANCIA BALNEARIA DE MONGAGUÁ Pref da Estância Balneária de Mongaguá Avenida Getúlio Vargas, 67 - Centro CNPJ: 46.578.506/0001-83 Ficha Cadastral Exercício: 2022		Data de Emissão: 05/05/2022 13:16			
DADOS CADASTRAIS							
Cadastro: 20001000100	Inscrição: 20001000100	Setor:	Quadra: 10	Lote: 01	Unidade: 1	Seção:	Face: 03 - Ambos
Cobrança: Normal	Período: 999	Lei:	Alteração:	Cadastro:	Valor Venal: 319561,31		
Proprietário				Compromissário e/ou Co-responsável			
Nome: MARCOS MATHEUS FLUMIGNAN DELFES CPF/CNPJ: 000.000.000-09 RG/Inscrição:				Nome: NENE FLUMIGNAN CPF/CNPJ: 131.139.418-49 RG/Inscrição: 34344482			
Endereço do Imóvel				Endereço de Correspondência			
Logradouro: RUA - UBATUBA, 00384 Bairro: ESTANCIA BAL BARIGUI CEP: 11730-000 Loteamento:				Logradouro: RUA - UBATUBA, 00908 Bairro: AGENOR DE CAMPOS CEP: 11730-000 Cidade: MONGAGUÁ UF: SP			
Características do Terreno							
Área do Terreno: 250,00	Valor Venal: 38.557,85	Profundidade: 12,50	Testada: 12,50	Lad. Esquerdo: 20,00	Lad. Direito: 20,00		
Zoneamento: ZONA FISCAL	Fração Ideal: 1,00						
Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro		
1000 - FATOR ZONA	0009 - ZONA 09	0002 - SITUAÇÃO TERRENO	0001 - MEIO DE QUADRA	0003 - TOPOGRAFIA	0001 - NORMAL		
0004 - PEDOLOGIA	0001 - NORMAL	0008 - AGUA	0001 - SIM	0009 - ESGOTO	0002 - NAO		
0010 - ENERGIA	0001 - SIM	0011 - ARBORIZACAO	0002 - NAO	0012 - TELEFONE	0001 - SIM		
0013 - GALERIA	0002 - NAO	0014 - PAVIMENTACAO	0001 - SIM	0019 - LOCALIZACAO	0001 - LADO MORRO		
0020 - ILUMINACAO	0001 - SIM/MERCURIO	0021 - LIMPEZA PUBLICA	0002 - NAO	0023 - CONSERVACAO DE VIAS	0001 - SIM		
0024 - GUIAS/SARJETAS	0002 - SIM(COM PAV.)	0025 - FECHO PASSEIO	0001 - TEM	0027 - TIPO DE DESCONTO	0003 - BANCO COM DESCONTO		
0029 - RUA FECHADA	0000 - NAO						
Características da Edificação							
Área Edificada: 362,99	Valor Venal: 281.003,46	Data de Construção:					
Tipo Edificação: ZONA FISCAL	Área Edif. Total: 362,99						
Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro		
2000 - CATEGORIA	0001 - NRO DE PONTOS	0006 - SIT.PLANIMETRICA	0016 - CASA RECUADA/SUPERPOSTA	0007 - ESTADO DE CONSERVACAO	0002 - BOA		
0015 - RESIDENCIAL	0004 - NAO	0016 - COMERCIAL	0001 - SIM	0017 - INDUSTRIAL	0002 - NAO		
0018 - PRESTACAO DE SERVICOS	0002 - NAO	0026 - ELEVADOR	0003 - SEM ELEVADOR	0028 - FATOR DE LOCALIZACAO	0005 - ZONA 08		
0032 - EX OFICIO	0002 - Possui	0022 - REMOCAO DE LIXO	0001 - SIM				

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

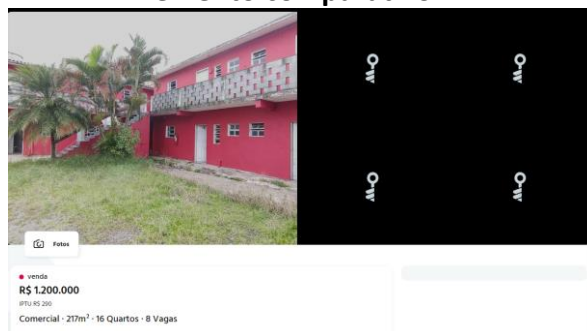
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes e assemelhados ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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



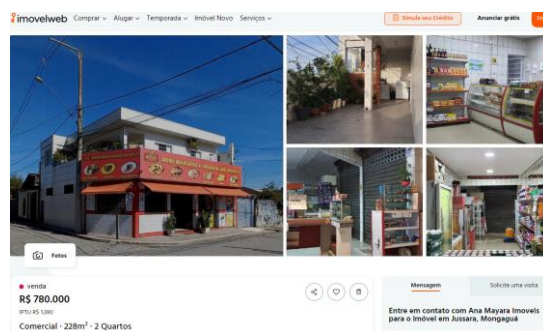
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/hotel-no-pousada-itaoca-com-16-dorm-e-217-m-itaoca-2962395071.html>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-agenor-de-campos-bairros-mongagua-659m2-venda-RS1300000-id-2562125751/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-comercial-residencia-1.100-m-da-rodovia-2967958779.html>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.972,69** (um mil, novecentos e setenta e dois Reais e sessenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.529,95** (cinco mil, quinhentos e vinte e nove Reais e noventa e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.421,05** (três mil, quatrocentos e vinte e um Reais e cinco 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:

(362,99m² de área construída x R\$ 3.641,23)
=
<u>R\$ 1.321.730,37</u>
(um milhão, trezentos e vinte e um mil, setecentos e trinta Reais e trinta e sete centavos)
Setembro de 2022

6 - Considerações finais

Informamos que com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 3.641,23**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.321.730,37**.

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