



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Lagos de Shanadu.
Doutor Natanael Ricardo Berti Vasconcellos.
Doutor Luis Henrique Fernandes de Campos.

DATA: 17/01/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 10.469 – Registro de Imóveis de Indaiatuba, penhorado nos autos do Processo nº 0005232-64.2019.8.26.0248, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Indaiatuba.

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 Janeiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua dos Pavões, nº 512 - Lagos de Shanadu - Indaiatuba - São Paulo - CEP: 13348-802.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 10.469 - Registro de Imóveis de Indaiatuba – Inscrição Municipal: 04.22.10.02.005 – De acordo com sua Consulta de Dados Cadastrais, o imóvel possui 405,66m² de área construída.

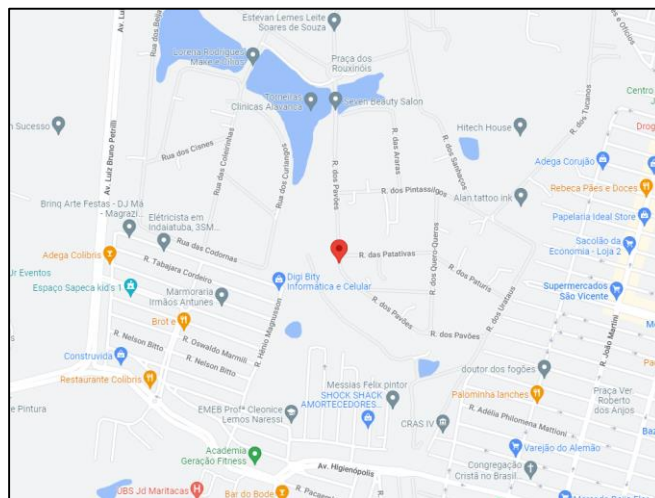
Descrição do Imóvel: Uma casa residencial sob o nº 512 da Rua dos Pavões, localizada no lote 05 da quadra 17, no loteamento denominado Lagos de Shanadu, em Indaiatuba SP; contendo uma área construída, e total de 405,66m².



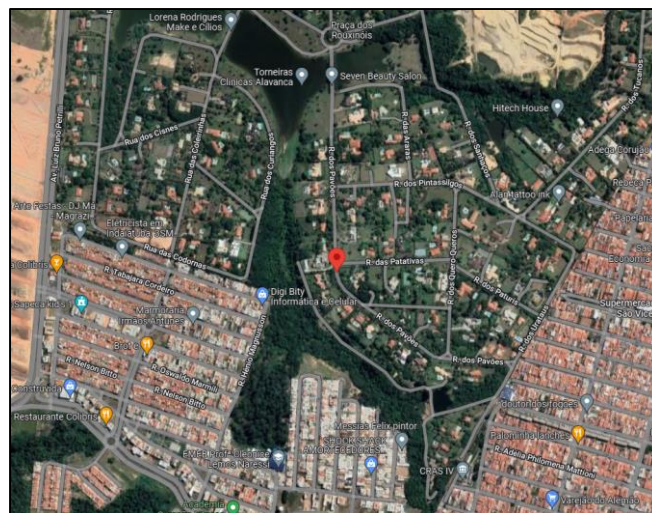
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua dos Pavões, nº 512 - Lagos de Shanadu - Indaiatuba - São Paulo - CEP: 13348-802.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

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

Certidão de Valor Venal			
N.º 001305 / 2023			
A Prefeitura Municipal de Indaiatuba, por meio do Departamento de Rendas Imobiliárias, certifica, para os devidos fins que, de acordo com os cadastros e registros existentes neste Departamento, constatou que o valor venal do imóvel abaixo identificado em 13/01/2023, é de:			
Valor Venal do Terreno:	R\$ 95.520,00 (noventa e cinco mil quinhentos e vinte reais)		
Valor Venal da Área Construída:	R\$ 430.336,30 (quatrocentos e trinta mil trezentos e trinta e seis reais e trinta centavos)		
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 525.856,30 (quinhentos e vinte e cinco mil oitocentos e cinquenta e seis reais e trinta centavos)		
Localização:	R . PAVOES, DOS, 00512		
Loteamento:	LT. LAGOS DE SHANADU	Quadra:	17 Lote: 05
Condomínio/Edifício:			
Cad. Imobiliário:	5042.1570.0-7		
Inscrição Cadastral:	04.22.10.02.005	Unidade:	000
Certidão online, EMITIDA GRATUITAMENTE , autorizada por meio da Portaria N.º 004/06 de 03 de agosto de 2006, da Secretaria Municipal da Fazenda.			
Indaiatuba, 13 de janeiro de 2023.			

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

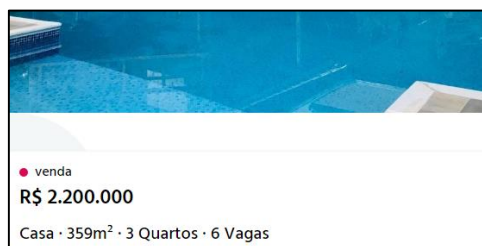
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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.



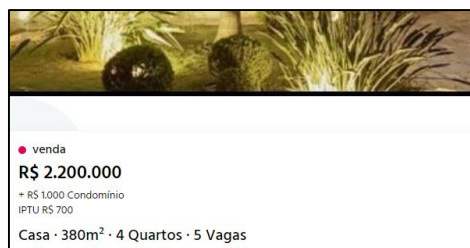
5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



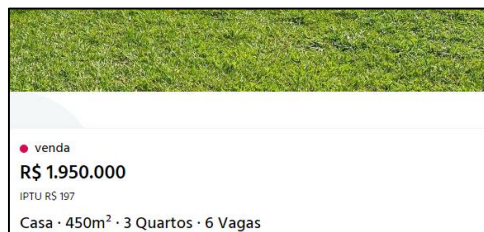
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-lagos-de-shanadu-indaiatuba-sp-2973763724.html>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-lagos-de-shanadu-2971772972.html>

Elemento comparativo nº 3



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-450-m-sup2--por-r\\$1.950.000-lagos-de-2962198074.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-450-m-sup2--por-r$1.950.000-lagos-de-2962198074.html)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 6.128,13** (seis mil, cento e vinte e oito Reais e treze centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.789,47** (cinco mil, setecentos e oitenta e nove Reais e quarenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.333,33** (quatro mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.416,98 (cinco mil, quatrocentos e dezesseis Reais e noventa 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:

(405,66m ² de área construída x R\$ 5.416,98)
=
<u>R\$ 2.197.452,20</u>
(dois milhões, cento e noventa e sete mil, quatrocentos e cinquenta e dois Reais e vinte centavos)
Janeiro 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\$ 5.416,98**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 2.197.452,20**.

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