



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Emifra Empreendimentos e Mineração Ltda.
Doutora Maria Izabel Penteado.

DATA: 06/05/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 98.769 – Perante o Registro de Imóveis Itapecerica da Serra - Estado de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1044506-45.2017.8.26.0100, em trâmite perante a 6ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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 Maio.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Cleveland (Lot Parque Delfim Verde), S/N - Lote 02 - Quadra 04 - Parque Delfim Verde - Itapecerica da Serra, SP - CEP: 06872-146.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 98.769 - Registro de Imóveis Itapecerica da Serra - Estado de São Paulo – Inscrição Municipal: 23453.34.17.0084.00.000 – De acordo com informações prestadas pela prefeitura de Itapecerica da Serra, o imóvel possui 359,52m² de área construída.

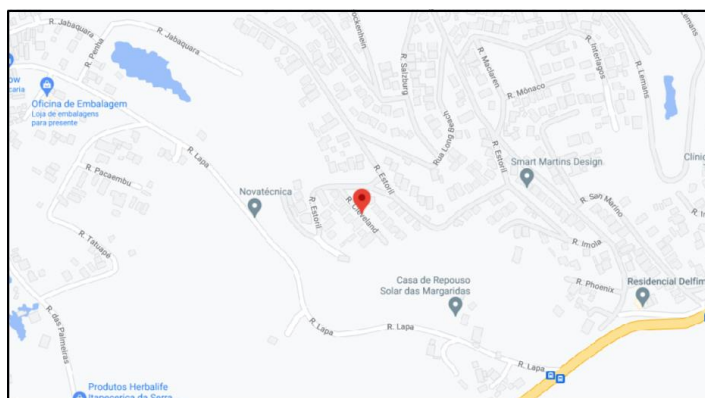
Descrição do Imóvel: Atualmente uma casa, situada às Ruas Cleveland, antiga Rua E e Rua Estoril, antiga Rua F, constituído pelo lote 02 da quadra 04, do loteamento denominado Parque Delfim Verde 2ª Etapa, no Bairro das Palmeiras, em zona urbana, do distrito, município e Comarca de Itapecerica da Serra, com a área de 462,79m², que assim se descreve: mede 14,00m de frente para a Rua Cleveland, antiga Rua E, do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede da frente aos fundos 36,58m e confronta com o lote 03.

OBS 1: O número de inscrição municipal encontra-se na averbação de número 04.

3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Cleveland (Lot Parque Delfim Verde), S/N - Lote 02 - Quadra 04 - Parque Delfim Verde - Itapeverica da Serra, SP - CEP: 06872-146.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



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 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.

4.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



Início / Venda / SP / Casas à venda em Itapeverica da Serra / Parque Delfim Verde / Rua Fênix

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda,
550 m² por R\$ 1.800.000 COD. SAGRVD

Rua Fênix, 0 - Parque Delfim Verde, Itapeverica da Serra - SP - VER NO MAPA

550m² 3 quartos 1 banheiro 3 suítes 7 vagas

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-delfim-verde-bairros-itapecerica-da-serra-com-garagem-550m2-venda-R\\$1800000-id-2525696787/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-delfim-verde-bairros-itapecerica-da-serra-com-garagem-550m2-venda-R$1800000-id-2525696787/)

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Casas à venda em Itapeverica da Serra / Parque Delfim Verde / Rua Suzuka

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda,
468 m² por R\$ 1.400.000 COD. JOACARV-40094

Rua Suzuka, 1 - Parque Delfim Verde, Itapeverica da Serra - SP - VER NO MAPA

468m² 3 quartos 1 banheiro 3 suítes 2 vagas

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-delfim-verde-bairros-itapecerica-da-serra-com-garagem-468m2-venda-R\\$1400000-id-2561194644/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-delfim-verde-bairros-itapecerica-da-serra-com-garagem-468m2-venda-R$1400000-id-2561194644/)

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Casas à venda em Itapeverica da Serra / Jardim Paraíso / Rua José Bonifácio Pedro

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda,
395 m² por R\$ 1.150.000 COD. CT013-2-1355280

Rua José Bonifácio Pedro, Jardim Paraíso, Itapeverica da Serra - SP - VER NO MAPA

395m² 3 quartos 1 banheiro 2 suítes 4 vagas

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-paraíso-bairros-itapecerica-da-serra-com-garagem-395m2-venda-R\\$1150000-id-2549372058/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-paraíso-bairros-itapecerica-da-serra-com-garagem-395m2-venda-R$1150000-id-2549372058/)



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.272,73** (três mil, duzentos e setenta e dois Reais e setenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.991,45** (dois mil, novecentos e noventa e um Reais e quarenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.911,39** (dois mil, novecentos e onze Reais e trinta e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.058,52 (três mil e cinquenta e oito Reais e cinquenta e dois centavos).**

4.3 – Valor do Imóvel

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

(359,52m² de área construída x R\$ 3.058,52)
=
<u>R\$ 1.099.600,63</u>
(um milhão, noventa e nove mil, seiscentos Reais e sessenta e três centavos)
Maio de 2022

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\$ 3.058,52**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.099.600,63**.

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