



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Cláudio Alberto Galvão Bueno da Silva.
Doutor Jorge Barutti Lorena.

DATA: 01/02/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 63.073 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, penhorado nos autos do Processo nº 0050370-63.2018.8.26.0224, em trâmite perante a 7ª 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, para a data base de Janeiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Nuporanga, 127 (antigo 121 e 121 - Fundos) - Jardim Santa Maria - Guarulhos, SP - CEP: 07134-330.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 63.073 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – Inscrições Municipais: 082.42.52.0094.01.001 e 082.42.52.0094.01.002 – De acordo com suas Certidões de Valor Venal, o imóvel possui 127,10m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Atualmente designa - se duas casas no mesmo terreno, constituídas por parte do lote nº 50 e parte do lote nº 51, da quadra XI, no local denominado "Jardim Santa Maria", perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, estado de São Paulo, com as seguintes medições, uma residencial do tipo simples com 94,84m² e uma residência do tipo rústico com 32,26m², perfazendo a área total de 187,50m².

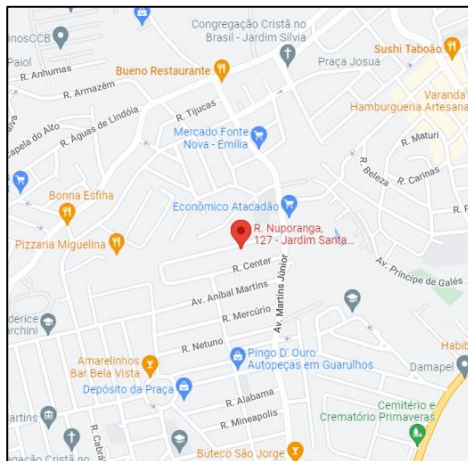
OBS: Segundo a averbação de número 03, o terreno onde encontra - se o imóvel ocorreram duas construções residenciais sob nº 121 e 121 - Fundos na Rua Nuporanga.



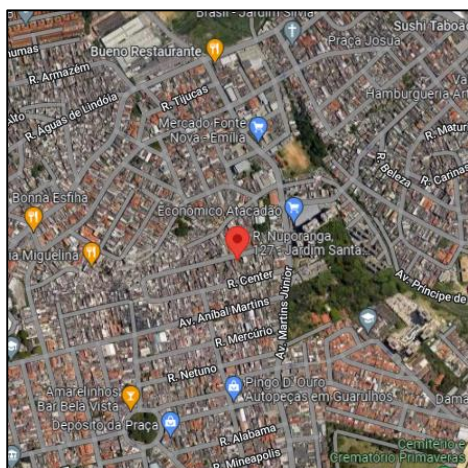
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Nuporanga, 127 (antigo 121 e 121 - Fundos) - Jardim Santa Maria - Guarulhos, SP - CEP: 07134-330.**

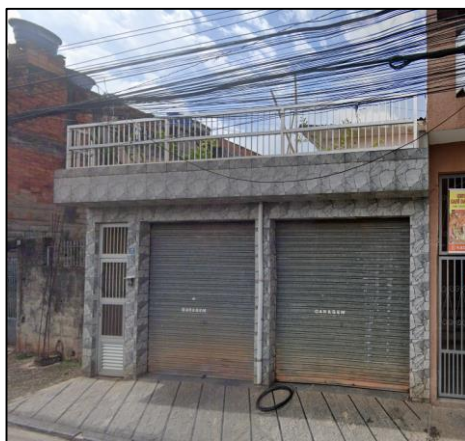
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

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


PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 423520/2023

Certidão emitida em Guarulhos, 25 de Janeiro de 2023 às 17:54:11.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de JOSE BATISTA LAZARO E S/MR, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA NUPORANGA, lote(s) P/50 E P/51, quadra XI Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento JD STA MARIA sob o nº 127 antigo 121, com área de 187,50 m2 (cento e oitenta e sete metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), e fração ideal de 74,62 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 94,84 m2 (noventa e quatro metros quadrados e oitenta e quatro decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 082.42.52.0094.01.001, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2023 (DOIS MIL E VINTE E TRES), de R\$ 229.357,24 (DUZENTOS E VINTE E NOVE MIL E TREZENTOS E CINQUENTA E SETE REAIS E VINTE E QUATRO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2023 (DOIS MIL E VINTE E TRES), de R\$ 82.693,29 (OITENTA E DOIS MIL E SEISCENTOS E NOVENTA E TRES REAIS E VINTE E NOVE CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 312.050,53 (TREZENTOS E DOZE MIL E CINQUENTA REAIS E CINQUENTA E TRES CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2023.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:

F00453A8947AAAA2845E179BC07A034257

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br

(Imóvel Residencial – Frente)


PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 423522/2023

Certidão emitida em Guarulhos, 25 de Janeiro de 2023 às 17:55:28.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de JOSE BATISTA LAZARO E S/MR, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA NUPORANGA, lote(s) P/50 E P/51, quadra XI Complemento FDS, Bairro/Loteamento JD STA MARIA sob o nº 127 antigo 121, com área de 187,00 m2 (cento e oitenta e sete metros quadrados), e fração ideal de 25,38 % e a um prédio do tipo de edificação 10 - Resid. Rustico, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 32,26 m2 (trinta e dois metros quadrados e vinte e seis decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 082.42.52.0094.01.002, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2023 (DOIS MIL E VINTE E TRES), de R\$ 77.802,12 (SETENTA E SETE MIL E OITOCENTOS E DOIS REAIS E DOZE CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2023 (DOIS MIL E VINTE E TRES), de R\$ 14.064,14 (QUATORZE MIL E SESSENTA E QUATRO REAIS E QUATORZE CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 91.866,26 (NOVENTA E UM MIL E OITOCENTOS E SESSENTA E SEIS REAIS E VINTE E SEIS CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2023.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:

F07143C9427AAE0B559D8E9F492656B70E

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br

(Imóvel Residencial – Fundos)

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/casa-3-quartos-vila-rosaria-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-93m2-venda-R\\$530000-id-2589968505/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-rosaria-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-93m2-venda-R$530000-id-2589968505/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-santa-maria-bairros-guarulhos-com-garagem-125m2-venda-R\\$420000-id-2568653912/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-santa-maria-bairros-guarulhos-com-garagem-125m2-venda-R$420000-id-2568653912/)

Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-santa-maria-bairros-guarulhos-com-garagem-90m2-venda-R\\$370000-id-2546683821/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-santa-maria-bairros-guarulhos-com-garagem-90m2-venda-R$370000-id-2546683821/)

Elemento comparativo nº 4



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cumbica-bairros-guarulhos-com-garagem-160m2-venda-R\\$500000-id-2583779898/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cumbica-bairros-guarulhos-com-garagem-160m2-venda-R$500000-id-2583779898/)

Elemento comparativo nº 5



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-jurema-bairros-guarulhos-com-garagem-125m2-venda-R\\$500000-id-2567621561/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-jurema-bairros-guarulhos-com-garagem-125m2-venda-R$500000-id-2567621561/)



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.300,00** (cinco mil e trezentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.360,00** (três mil e trezentos e sessenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.111,11** (quatro mil, cento e onze Reais e onze centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.125,00** (três mil e cento e vinte e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.000,00** (quatro mil Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.979,22 (três mil, novecentos e setenta e nove Reais e vinte e dois 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:

(127,10m ² de área construída x R\$ 3.979,22)
=
<u>R\$ 505.759,14</u>
(quinhentos e cinco mil, setecentos e cinquenta e nove Reais e quatorze 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\$ 3.979,22**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 505.759,14**.

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