



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Luinel Louis.
Doutor Gustavo Brito de Oliveira.

DATA: 25/05/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 28.481 – Perante o Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião, penhorado nos autos do Processo nº 0011245-38.2019.8.26.0003, em trâmite perante a 1ª Vara do Juizado Especial Cível - Foro Regional III - Jabaquara.

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 Benedito dos Santos Sampaio, nº 114 - Barra velha – Ilhabela/SP - CEP: 11630 - 000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 28.481 - Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião – Inscrição Municipal: 0064.0114.0010 – De acordo com sua Certidão de IPTU, o imóvel possui 220,45m² de área construída.

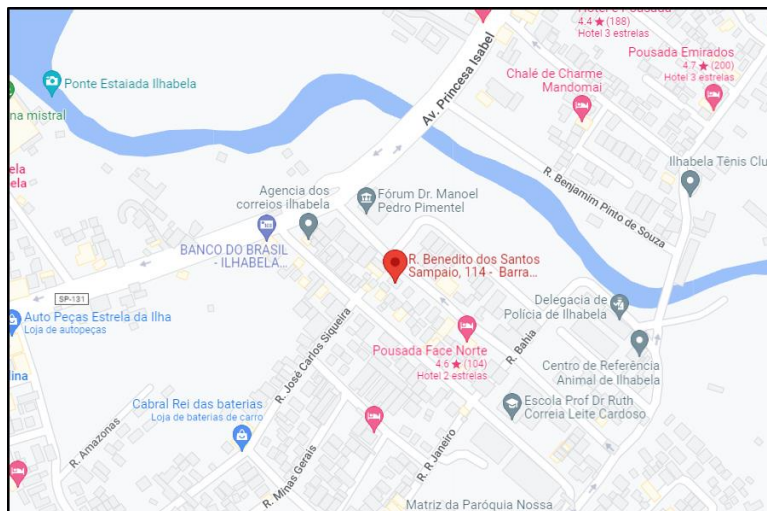
Descrição do Imóvel: Um imóvel, situado no Bairro de Barra Velha, no Distrito e Município de Ilhabela, na Comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, originado da Unificação do lote nº 27 ao lote nº28 ambos na quadra nº 06, com uma área total de 582m² e área construída de 220,45m².



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Benedito dos Santos Sampaio, nº 114 - Barra velha – Ilhabela/SP - CEP: 11630 - 000.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme IPTU, o imóvel possui as seguintes características:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2022 www.ilhabela.sp.gov.br		 ILHABELA Capital Nacional da Vela				
Responsável Principal LAURA PEIRO BLAT	Compromissário	DATAS DE VENCIMENTO				
Endereço de Localização BENEDITO DOS ANJOS SAMPAIO 114, BARRA VELHA - 11630-000 Quadra: 06 Lote: 27-28		COTA ÚNICA 15/04/2022 1ª PARCELA 01/04/2022				
Inscrição Imobiliária 0064.0114.0010	Endereço de Correspondência AV. SAO JOAO 360, PEREQUE - 11630-000 ILHABELA - SP	Receita IPTU	Valor Total R\$ 2.362,10			
Código do Município 752						
Número do Aviso 873525						
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Única	2.007,79			
Informações do Terreno						
Área em M² 582,00	Valor em M²/R\$ 62,11	Valor Venal 36.148,00	Testada Testada Principal 22.06			
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1			
Informações do Prédio						
Padrão Construtivo PR-5	Área em M² 220,45	Valor em M² 476,50	Fator Obsolescência 1,00	Valor Venal 105.043,00	Alíquota 1,20	Imposto 1.260,52
Imposto Territorial 433,78	Imposto Predial 1.260,52	Taxa de Lixo Residencial 667,81	Taxa de Lixo Comercial 0,00			

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



Início / Venda / SP / Casas à venda em Ilhabela / Barra Velha / Rua dos Carijós

Casa com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda,
200 m² por R\$ 1.100.000 COD. 37859 A

Rua dos Carijós, 1140 - Barra Velha, Ilhabela - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-barra-velha-bairros-ilhabela-com-garagem-200m2-venda-RS1100000-id-2554798915/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Casas à venda em Ilhabela / Barra Velha / Avenida Ernesto de Oliveira

Casa com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda,
200 m² por R\$ 1.600.000 COD. 264770

Avenida Ernesto de Oliveira, 100 - Barra Velha, Ilhabela - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-barra-velha-bairros-ilhabela-com-garagem-200m2-venda-RS1600000-id-2555750395/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Casas à venda em Ilhabela / Feiticeira / Rua Marília de Dirceu

Casa com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda,
204 m² por R\$ 2.500.000 COD. Cod.76

Rua Marília de Dirceu, 90 - Feiticeira, Ilhabela - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-feiticeira-bairros-ilhabela-com-garagem-204m2-venda-RS2500000-id-2553095793/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Casas à venda em Ilhabela / Praia Grande

Casa com 5 Quartos e 5 banheiros à Venda,
230 m² por R\$ 1.210.000 COD. SUL71

Vila Projetada 94, nº97 - Praia Grande, Ilhabela - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-praia-grande-bairros-ilhabela-com-garagem-230m2-venda-RS1210000-id-2538377484/>



Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Casas à venda em Ilhabela / Piuva

Casa com 5 Quartos e 1 banheiro à Venda,
230 m² por R\$ 1.500.000

COD. ILCA50037

Piuva, Ilhabela - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-piuva-bairros-ilhabela-com-garagem-230m2-venda-RS1500000-id-2542195977/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.500,00** (cinco mil e quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 8.000,00** (oito mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 12.254,90** (doze mil, duzentos e cinquenta e quatro Reais e noventa centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.260,87** (cinco mil, duzentos e sessenta Reais e oitenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 6.521,74** (seis mil, quinhentos e vinte e um Reais e setenta e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 7.507,50 (sete mil, quinhentos e sete Reais e cinquenta 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:

(220,45m² de área construída x R\$ 7.507,50)
=
<u>R\$ 1.655.028,84</u>
(um milhão, seiscentos e cinquenta e cinco mil e vinte e oito Reais e oitenta e quatro centavos)
Maio de 2022



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\$ 7.507,50**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.655.028,84**.

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