



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Horizonte Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios.
Doutor Rodrigo Canezin Barbosa.

DATA: 02/06/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 8.568 – Perante o Registro de Cartório de Imóveis da Comarca de Suzano, penhorado nos autos do Processo nº 0035883-67.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 40ª 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 Junho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Helena de Campos Silva, nº 32 - Recanto Feliz - Suzano/SP - CEP: 08620-046.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 8.568 - Registro de Cartório de Imóveis da Comarca de Suzano – Inscrição Municipal: 80.032.006 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 110,59m² de área construída.

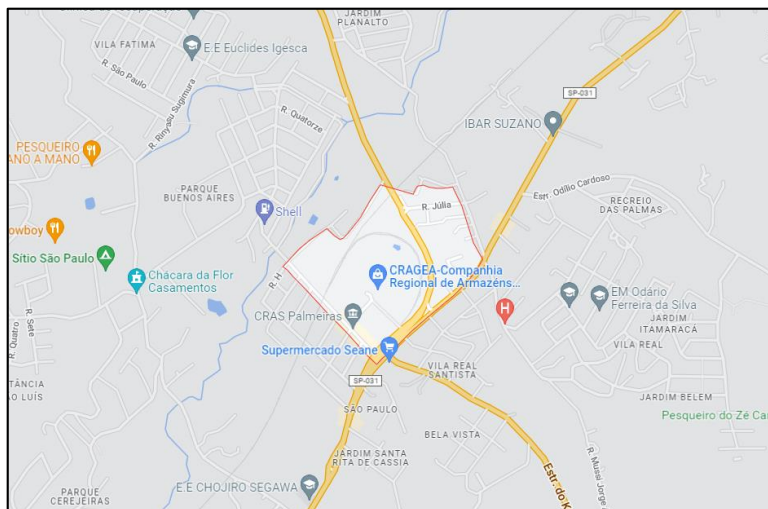
Descrição do Imóvel: Uma casa localizada no lote nº 06 da quadra nº 06, do loteamento denominado Recanto Feliz, situado no Município e Comarca de Suzano, contendo uma área total de 324m² e área construída de 110,59m².



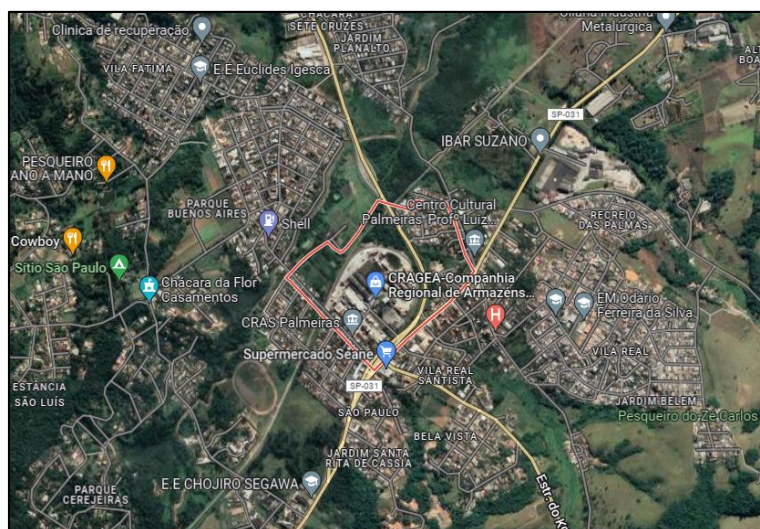
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Helena de Campos Silva, nº 32 - Recanto Feliz - Suzano/SP - CEP: 08620-046.**

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:



30-05-2022 10:32:45

Prefeitura Municipal de Suzano
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

A Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças da Prefeitura Municipal de Suzano, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CERTIFICA, que consta nos assentamentos do Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, que o imóvel abaixo citado recebeu o valor venal no exercício de 2022.

Código Reduzido:	74477	Inscrição Cadastral:	80.032.006	Quadra:	6	Lote:	6
Proprietário:	JOSE JOVENCIO AMORIM						
Endereço:	RUA HELENA DE CAMPOSS SILVA 32 JD REC FELIZ						
Área Total:	324,00	m²	Área Total Construída:	110,59	m²		
Valor Venal Terreno:	48.573,92	(Quarenta e Oito Mil, Quinhentos e Setenta e Três Reais e Noventa e Dois Centavos).					
Valor Venal Área Construída:	83.992,66	(Oitenta e Três Mil, Novecentos e Noventa e Dois Reais e Sessenta e Seis Centavos).					
Valor Venal do Imóvel:	132.566,58	(Cento e Trinta e Dois Mil, Quinhentos e Sessenta e Seis Reais e Cinquenta e Oito Centavos)					

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 Suzano / Jardim Brasil

Casa com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 125 m² por R\$ 110.000

COD. 171-1-2270886

Jardim Brasil, Suzano - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-jardim-brasil-bairros-suzano-com-garagem-125m2-venda-RS110000-id-2549970289/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Sobrados à venda em Suzano / Jardim Ana Rosa Palmeiras / Rua das Rosas

Sobrado com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 110 m² por R\$ 148.000

COD. 733

Rua das Rosas - Jardim Ana Rosa Palmeiras, Suzano - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-ana-rosa-palmeiras-bairros-suzano-com-garagem-110m2-venda-RS148000-id-2543670987/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Casas à venda em Suzano / Jardim Planalto

Casa com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 100 m² por R\$ 150.000

COD. CA1028

Jardim Planalto, Suzano - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-jardim-planalto-bairros-suzano-com-garagem-100m2-venda-RS150000-id-2552024460/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Casas à venda em Suzano / Jardim Brasil / Rua José Dias Souza

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 95 m² por R\$ 195.000

COD. LIV-24152

Rua José Dias Souza, 304 - Jardim Brasil, Suzano - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-brasil-bairros-suzano-com-garagem-95m2-venda-RS195000-id-2560800300/>

Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Casas à venda em Suzano / Jardim Brasil / Rua Adriana Lourenço

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 100 m² por R\$ 200.000

COD. JS-DC7664

Rua Adriana Lourenço - Jardim Brasil, Suzano - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-brasil-bairros-suzano-com-garagem-100m2-venda-RS200000-id-2552130022/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 880,00** (oitocentos e oitenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.345,45** (um mil, trezentos e quarenta e cinco Reais e quarenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.500,00** (um mil e quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.052,63** (dois mil, cinquenta e dois Reais e sessenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.000,00** (dois mil Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.555,62 (um mil, quinhentos e cinquenta e cinco Reais e sessenta 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:

(110,59m² de área construída x R\$ 1.555,62)
=
<u>R\$ 172.035,71</u>
(cento e setenta e dois mil e trinta e cinco Reais e setenta e um centavos)
Junho 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\$ 1.555,62**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 172.035,71**.

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