



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Doutor Vicente Jackson Geraldino dos Santos.

DATA: 22/06/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 2.211 – Perante o Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Itanhaém, penhorado nos autos do Processo nº 0061563-25.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 27ª 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 Emilia, S/N - Lote 05 - Quadra 16 - Jardim Regina - Itanhaém, SP - CEP: 11740-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 2.211 - Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Itanhaém – Inscrição Municipal: 028.016.005.0000.016268 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 300,00m² de área total.

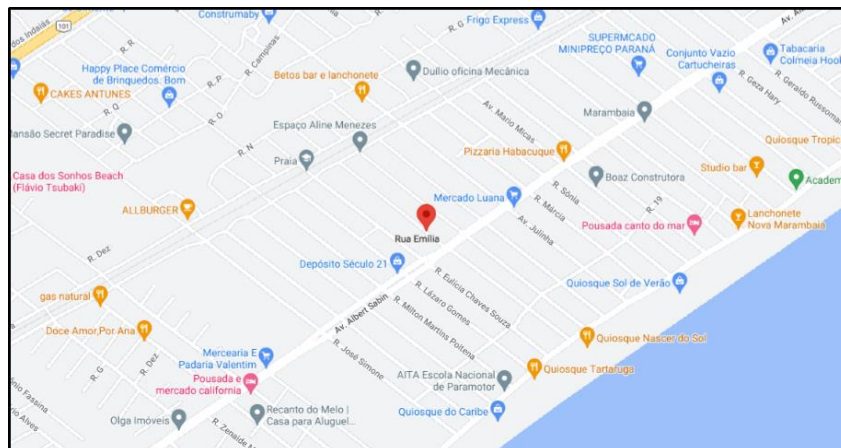
Descrição do Imóvel: O lote de terreno sob nº 5, da quadra 16, Jardim Regina A, no município de Itanhaém, medindo 12,00m de frente para a Rua Emilia, 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos igual medida da frente, encerrando a área de 300,00m².



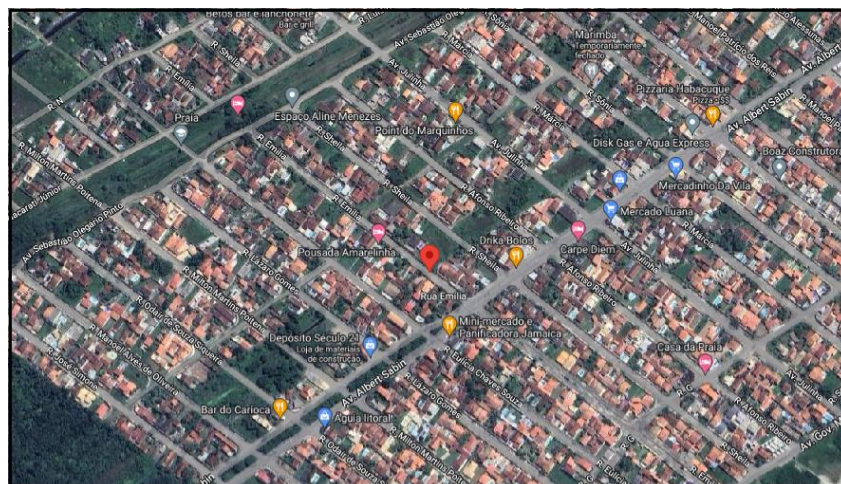
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Emilia, S/N - Lote 05 - Quadra 16 - Jardim Regina - Itanhaém, SP - CEP: 11740-000.**

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 Nº 36942/2022 EXERCÍCIO: 2022	
Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:	
Imóvel: 22714	Inscrição Cadastral: 028.016.005.0000.016268
Endereço: EMILIA - nº	Complemento:
Andar: Apto:	Edifício: Fração Ideal: 1.0000
Loteamento: JARDIM REGINA	
Quadra: 016	Lote: 005 Zona: Zona 1 Inscr. Ant.: 016 05 GL A
Proprietário: JOSÉ RENATO PRADO	
Compromissário:	
Área do Terreno: 300.0000	
Área Edificada: 0.0000	
Valor Venal Territorial: 53.058,69 (Cinquenta e três mil cinquenta e oito reais e sessenta e nove centavos)	
Valor Venal Predial: 0,00 ()	
Valor Venal do Imóvel: 53.058,69 (Cinquenta e três mil cinquenta e oito reais e sessenta e nove centavos)	
Itanhaém, Quarta-feira, 22 de Junho de 2022 às 10:25	
A VALIDADE DESTA CERTIDÃO APLICA-SE AO EXERCÍCIO CORRENTE	
A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço http://portalcidadao.4rtec.com.br/pmitanhaem	
QFVKQQ-036942/2022 22/6/2022 10:25:40	

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

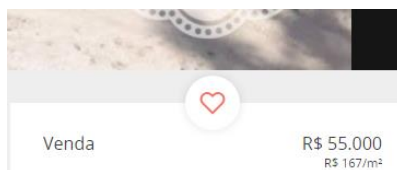
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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.imeisnobre.com.br/imovel/terreno-para-construcao-em-itanhaem-jardim-regina/TE0744-NOB?from=sale>

Elemento comparativo nº 2



Terreno com 250m²

Itanhaém - Jardim Coronel

<https://www.julianaimoveis.com/imovel/0-dormitorio/terreno-com-250m/6411>

Elemento comparativo nº 3



Terreno no litoral

Itanhaém - Jardim Oásis

<https://www.julianaimoveis.com/imovel/0-dormitorio/terreno-no-litoral/6254>

Elemento comparativo nº 4



LADO PRAIA

ITANHAÉM - Jd. Guacira

<https://www.julianaimoveis.com/imovel/0-dormitorio/lado-praia/5946>

Elemento comparativo nº 5



Terreno no litoral

Itanhaém - Jardim Grandesp

<https://www.julianaimoveis.com/imovel/0-dormitorio/terreno-no-litoral/6242>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 166,67** (cento e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 400,00** (quatrocentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 260,00** (duzentos e sessenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 294,44** (duzentos e noventa e quatro Reais e quarenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 460,27** (quatrocentos e sessenta Reais e vinte e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 316,28 (trezentos e dezesseis Reais e vinte 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:

(300,00m² de área total x R\$ 316,28) = <u>R\$ 94.883,11</u> (noventa e quatro mil, oitocentos e oitenta e três Reais e dez 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\$ 316,28**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 94.883,11**.

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