



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício Le Mont.
Doutor Carlos Eduardo de Gouveia Ramalho.

DATA: 06/06/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 128.178 – Perante o Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, penhorado nos autos do Processo nº 1010948-52.2019.8.26.0152, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Cotia.

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: Estrada Morro Grande, nº 3510 - Apartamento 14 - Condomínio Residencial Le Mont 1 - Jardim Ísis - Cotia, SP - CEP: 06719-500.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 128.178 - Cartório de Registro de Imóveis de Cotia – Inscrição Municipal: 23312.21.62.0400.00.000 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 53,07m² de área privativa.

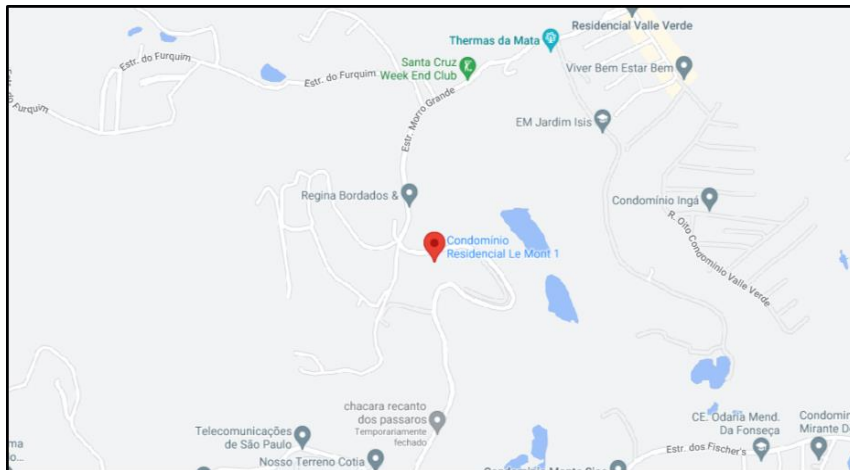
Descrição do Imóvel: Apartamento nº 14, localizado no 1º pavimento do "Edifício Jaraguá", do condomínio "Residencial Le Mont", situado na Estrada do Morro Grande, nº 3.500, no Bairro da Graça, no município e comarca de Cotia-SP, assim descrito: com a área privativa coberta edificada de 53,070m², área comum coberta edificada de 7,161m², total da área edificada de 60,231m², área comum descoberta de 39,529m², área construída + descoberta de 99,760m², e a fração ideal correspondente ao terreno todo de 0,0067300% - (Base 1,00). Contendo: Área de serviço, cozinha, banheiro, sala de estar, 03 dormitórios e terraço, com direito a uma vaga de garagem.



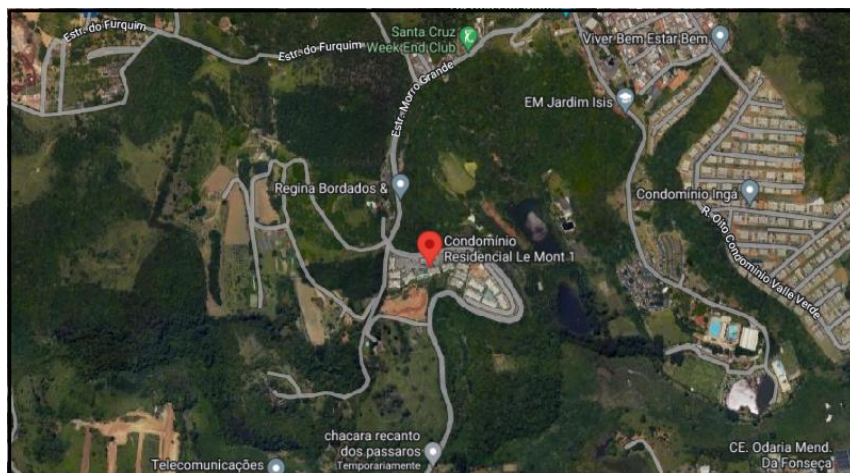
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Estrada Morro Grande, nº 3510 - Apartamento 14 – Condomínio Residencial Le Mont 1 - Jardim Ísis - Cotia, SP - CEP: 06719-500.**

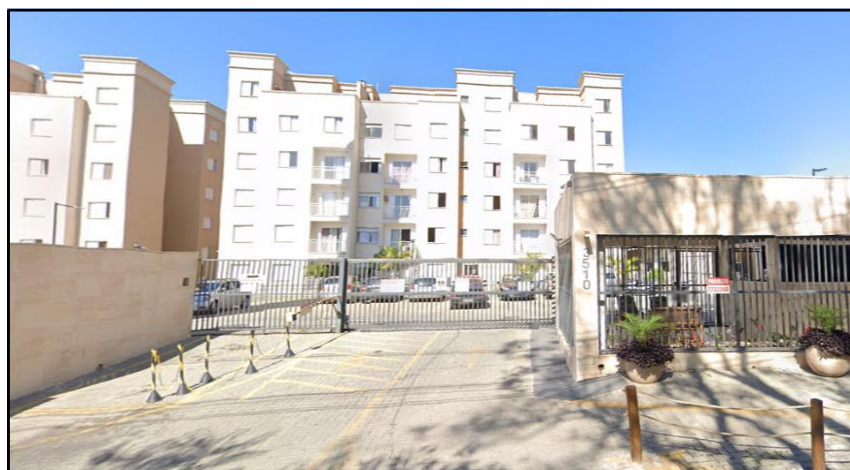
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do Condomínio)



4 – Planta Genérica de Valores

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

PREFEITURA DE COTIA SECRETARIA DA FAZENDA			CERTIDÃO Nº 227571/2022	
Proprietário CAIXA ECONOMICA FEDERAL			Inscrição 23312.21.62.0400.00.000	
Compromissário RICARDO CARDOSO DOS SANTOS				
Local ESTRADA DO MORRO GRANDE Nº 3.510 AP 14 - 1º PAV RES LE MONT - EDIFICIO			Área Territorial M2 52,16	
Vir m2 do Terreno R\$ 156.99	Vir Venal do Terreno R\$ 9.819,09	Vir M2 da Construção R\$ 906.77	Vir Venal Prédio R\$ 54.614,51	Vir Venal do Imóvel R\$ 64.433,60
Revendo os arquivos do Cadastro Imobiliário e assentamentos existentes nesta Municipalidade, CERTIFICO que, o imóvel acima caracterizado, teve seu Valor Venal Total Tributável para o Exercício 2022 em R\$ 64.433,60 (SESENTA E QUATRO MIL E QUATROCENTOS E TRINTA E TRES REAIS E SESENTA CENTAVOS) CERTIFICAMOS MAIS QUE, a emissão da presente certidão não elide aos possíveis débitos pendentes. CERTIFICAMOS AINDA QUE, a presente certidão tem o prazo de validade de 60(Sessenta) dias. CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO - DIVISAO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, AOS 06 DE JUNHO DE 2022. Código de Autenticidade  CVV093B343FAEC9373A56521A77901A9668				

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

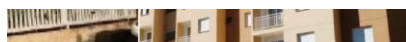
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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 / Apartamentos à venda em Cotia / Jardim Isís

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 52 m² por R\$ 195.000 COD: AP0343

Jardim Isís, Cotia - SP VER NO MAPA

52m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-isis-bairros-cotia-com-garagem-52m2-venda-RS195000-id-1039465812/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Cotia / Jardim Isís

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 52 m² por R\$ 235.000 COD: AP3043

Jardim Isís, Cotia - SP VER NO MAPA

52m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-isis-bairros-cotia-com-garagem-52m2-venda-RS235000-id-2543194650/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Cotia / Jardim Isís

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 54 m² por R\$ 210.000 COD: AP4176

Estrada Morro Grande - Jardim Isís, Cotia - SP VER NO MAPA

54m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-isis-bairros-cotia-com-garagem-54m2-venda-RS210000-id-2550945181/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Cotia / Jardim Isís

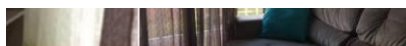
Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 53 m² por R\$ 185.000 COD: APT0562

Estrada Morro Grande, 3510 - Jardim Isís, Cotia - SP VER NO MAPA

53m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-isis-bairros-cotia-com-garagem-53m2-venda-RS185000-id-2549072559/>

Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Cotia / Jardim Isís

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 51 m² por R\$ 162.000 COD: 155M409

Estrada Morro Grande, 3510 - Jardim Isís, Cotia - SP VER NO MAPA

51m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-isis-bairros-cotia-com-garagem-51m2-venda-RS162000-id-2556116033/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.750,00** (três mil e setecentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.519,23** (quatro mil, quinhentos e dezenove Reais e vinte e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.888,89** (três mil, oitocentos e oitenta e oito Reais e oitenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.490,57** (três mil, quatrocentos e noventa Reais e cinquenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.176,47** (três mil, cento e setenta e seis Reais e quarenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.765,03 (três mil, setecentos e sessenta e cinco Reais e três 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:

(53,07m² de área privativa x R\$ 3.765,03)
=
<u>R\$ 199.810,21</u>
(cento e noventa e nove mil, oitocentos e dez Reais e vinte 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\$ 3.765,03**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 199.810,21**.

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