



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Jailso Aparecido Oliveira Silva.
Doutora Anabel de Araujo Folha Chicarelli.

DATA: 10/12/2021.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 145.105 – Perante o Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, penhorado nos autos do Processo nº 1020821-77.2015.8.26.0003-01, em trâmite perante a 2ª Vara 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 dezembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Cruzeiro, 430 - Portal da Serra, Santana de Parnaíba/SP, CEP: 06520-245.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 145.105 - Cartório de Registro de Imóveis de Barueri – inscrição municipal: 24351.61.07.0289.00.000 – De acordo com Demonstrativo de Cadastro Imobiliário, o imóvel possui 314,13m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Terreno Urbano, com construção de 314,13m², situado na Rua Cruzeiro 430, constituído de parte do lote nº 10 da quadra "D", do loteamento denominado "PORTAL DA SERRA", no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, do estado de São Paulo (designado no projeto de desdobro como LOTE n.º 10-B), medindo 16,44 de frente para a Rua Cruzeiro; do lado direito de quem da citada rua olha para o imóvel, mede 62,00m, onde confronta com o lote nº 9; do lado esquerdo de quem da citada rua olha, mede 59,65m onde confronta com parte do mesmo lote (designado no projeto de desdobro como lote n.º 10-A); e, nos fundos mede 16,61 onde confronta com propriedade de João Cancio da

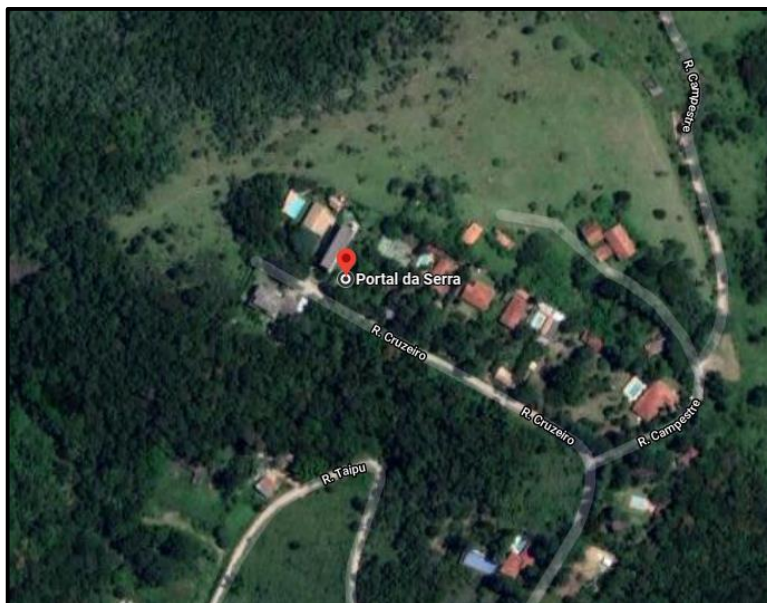


Silva, encerrando a área de 1.000,00m².

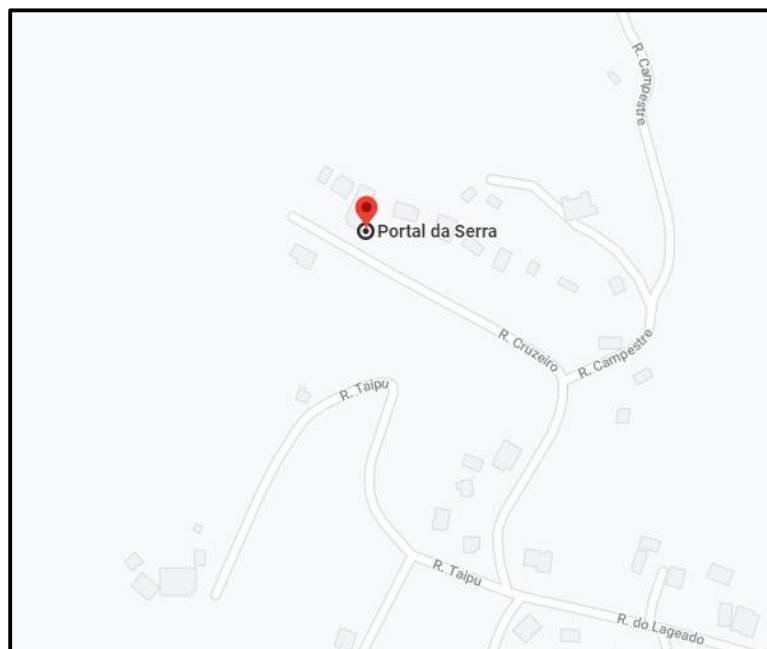
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Cruzeiro, 430 - Portal da Serra, Santana de Parnaíba/SP, CEP: 06520-245.**

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



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Demonstrativo de Cadastro Imobiliário, o imóvel possui as seguintes características:

07/12/21, 14:51 XtraExport


PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA
Estado de São Paulo
Guia de Recolhimentos de Tributos

DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO			EXERCÍCIO 2021
Código 47932	Inscrição 24351.61.07.0289.00.000	CNPJ/CPF 069.123.308-79	
Proprietário / Compromissário MARCOS JOSE DE LIMA CORREA			
Endereço Rua CHUZZINO, 430 PORTAL DA SERRA - Loteamento: PORTAL DA SERRA 06520-245 - Quadra: D - Lote: 108 / 0		Endereço Correspondência RUA SENADOR VERGURINO, 289 ALTO DA BOA VISTA SÃO PAULO - SP CEP: 04739-060	
Observações da Guia			
RFP: IPTU/TAXAS EXERCÍCIO 2021		Fator Correção: 1,00	
Valor Parcela 1.161,47		Fator Correção Edificador: 1,00	
		Fator Obsolescência: 1,00	
Composição do Cálculo:		Pontuação do Imóvel: 0	
Valor Imposto 960,80		Tipo de Construção RESIDENCIAL	
Valor Imposto + Taxas 1.161,47		Alíquota 0,00	
Dados Do Imóvel:		Descrição das Taxas	
Área Territorial 1.000,00		Taxa de Coleta 200,67	
Valor Venal Territorial 20.647,09			
Valor do M² Territorial 29,40			
Área Dependências: 0,00			
Área Construída 314,13			
Valor Venal Predial 74.599,59			
Valor do M² Predial 237,48			
Valor Venal do Imóvel 95.246,68			
Taxada: 15,44			

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

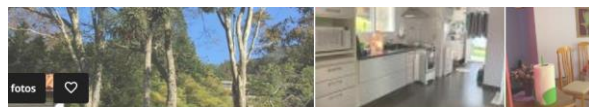
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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



Viva Real · Venda · SP · Chácara à venda em Santana de Parnaíba · Portal da Serra · Rua Palmeiras dos Índios

Chácara com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 233 m² por R\$ 1.250.000 (COD. CH00019) VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 1.250.000

Condomínio
IPTU

<https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-2-quartos-portal-da-serra-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-233m2-venda-RS1250000-id-2516052439/>

Elemento comparativo nº 2



Viva Real · Venda · SP · Chácara à venda em Santana de Parnaíba · Portal da Serra · Rua Cruzeiro

Chácara com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 220 m² por R\$ 1.150.000 (COD. CH00066) VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 1.150.000

Condomínio
IPTU

<https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-4-quartos-portal-da-serra-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-220m2-venda-RS1150000-id-2493320365/>

Elemento comparativo nº 3



Viva Real · Venda · SP · Chácara à venda em Santana de Parnaíba · Chacaras Boa Vista · Rua Rio Bonito

Chácara com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 400 m² por R\$ 2.200.000 (COD. CH00064) VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 2.200.000

Condomínio
IPTU

<https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-4-quartos-chacar-bo-a-vista-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-400m2-venda-RS2200000-id-2538231699/>

Elemento comparativo nº 4



Viva Real · Venda · SP · Chácara à venda em Santana de Parnaíba · Chacaras Boa Vista

Chácara com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 230 m² por R\$ 1.250.000 (COD. CH00068) VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 1.250.000

Condomínio
IPTU

<https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-3-quartos-chacar-bo-a-vista-bairros-santana-de-parnaiba-230m2-venda-RS1250000-id-2508955987/>



Elemento comparativo nº 5



[https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-6-quartos-chacar-bo-vista-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-400m2-venda-R\\$1600000-id-2451749585/](https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-6-quartos-chacar-bo-vista-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-400m2-venda-R$1600000-id-2451749585/)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.364,81** (cinco mil, trezentos e sessenta e quatro Reais e oitenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.227,27** (cinco mil, duzentos e vinte e sete Reais e vinte e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.500,00** (cinco mil, quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.434,78** (cinco mil, quatrocentos e trinta e quatro Reais e setenta e oito centavos).
- 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\$ 5.105,37 (cinco mil, cento e cinco Reais e trinta e sete 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:

(314,13m² de área construída x R\$ 5.105,37)
=
<u>R\$ 1.603.750,64</u>
(um milhão, seiscentos e três mil, setecentos e cinquenta Reais e sessenta e quatro centavos)
dezembro de 2021



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\$ 5.105,37**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.603.750,64**.

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