



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Arcor do Brasil LTDA.
Doutor Marcos Roberto Gregorio da Silva.

DATA: 28/07/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 24.244 – Perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0000991-59.2004.8.26.0511, em trâmite perante a Vara Única - Foro de Rio das Pedras.

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 Julho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Passagem E - 1, S/N - Capela do Barreiro - Itatiba - SP
- CEP 13252-671.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 24.244 - Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba - SP – Inscrição Municipal: 24333-31-43-00381-0-0894-00000 – De acordo com sua certidão de matrícula, o imóvel possui 2000,80m² de área total.

Descrição do Imóvel: Unidade autônoma na passagem E-1, designada sob o nº 66, no Condomínio Capela do Barreiro, perímetro urbano da cidade e comarca de Itatiba, com 2.000,80m² de área útil de propriedade exclusiva, medindo 27,00m de frente para a referida passagem; 60,00 do lado direito, confrontando com a unidade 67; 62,00m do lado esquerdo, confrontando com a unidade 65; e 38,60m nos fundos, confrontando com as unidades 75 e 76, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,25511%, ou seja, 1/392 ávos nas partes comuns indivisíveis do condomínio.

OBS: De acordo com a averbação 5, o imóvel obteve um novo número de

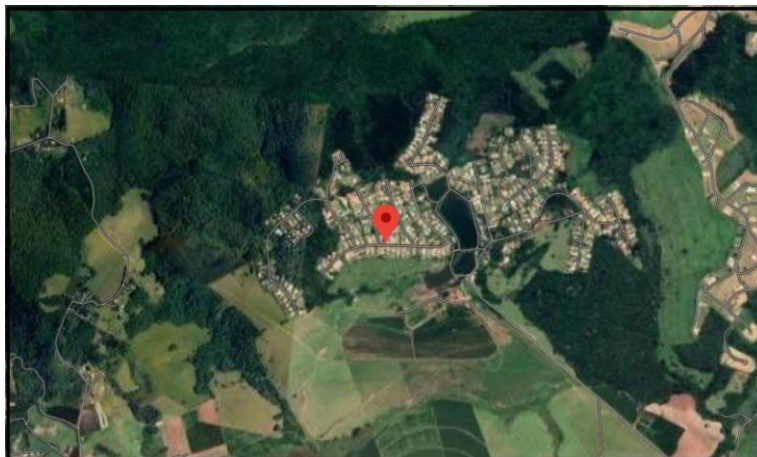


contribuinte, sendo ele o nº 24333-31-43-00381-0-0894-00000.

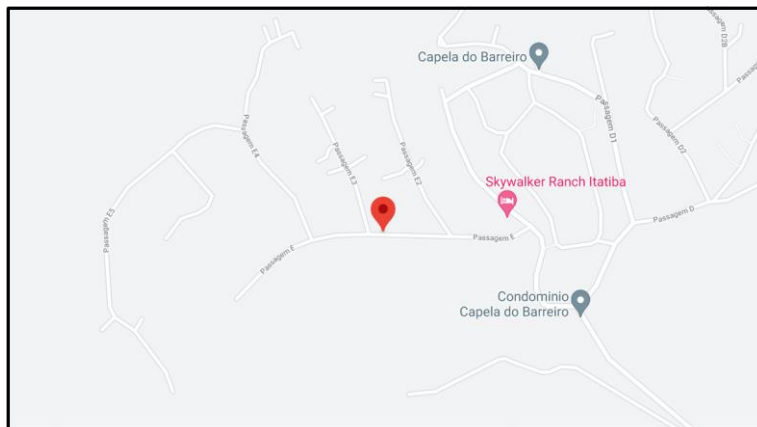
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Passagem E - 1, S/N - Capela do Barreiro - Itatiba - SP - CEP 13252-671.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme 2ª via de IPTU, o imóvel possui as seguintes características:

 PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITATIBA Secretaria Municipal de Finanças - Seção da Receita 13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 LT JD DE LUCCA ITATIBA SP 11 3183-			
INSCRIÇÃO 24333-31-43-00381-0-0894-00000		IDFISICO 10364	FISICO OUTROS Não
DESTINATÁRIO SOLUCAO - SERVICO DE APOIO ADMINISTRATIVO LTDA			
LOCAL DO IMÓVEL 13252-672 - PASSAGEM E1 - CD CAPELA DO BARREIRO,			
BAIRRO DO IMÓVEL CONDOM. CAPELA DO BARREIRO			
Loteamento CAPELA DO BARREIRO,			
Lote UN AUTONOMA 66		Quadra	CTM ANTIGO 005450006601000
ÁREA TERRENO	2.000,80	VL M² TERR COBR (R\$)	19,34
ÁREA PRÉDIO (M²)	0,00	VL M² PRÉDIO COBR (R\$)	0,00
TESTADA	27,00	TP CONSTR	ALÍQUOTA 2,00
VALOR VENAL DO IMÓVEL TRIBUTÁVEL 38.695,47		ZONEAMENTO	ZER
		DESC APOSENTADO	0,00
IMPOSTO LANÇADO (R\$)		773,91	
PREÇO PÚBLICO (R\$)	0,00	CONTRIB.ILUM.PUBL. (R\$)	95,46
TX. REM. LIXO (R\$)	113,40	TOTAL DE TAXAS (R\$)	208,86
		TOTAL LANÇADO (R\$) 982,77	

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 e assemelhados 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.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-nas-vivendas-do-engenheiro-d-agua-2941353711.html>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-vivendas-do-engenheiro-d-agua-2941687925.html>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-chacara-san-martin-i-2955542641.html>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-condominio-dona-carolina-em-2948949223.html>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 82,17** (oitenta e dois Reais e dezessete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 91,30** (noventa e um Reais e trinta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 105,88** (cento e cinco Reais e oitenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 410,09** (quatrocentos e dez Reais e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 172,36 (cento e setenta e dois Reais e trinta e seis 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:

(2000,80m² de área total x R\$ 172,36)
=
<u>R\$ 344.857,97</u>
(trezentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e sete Reais e noventa e sete centavos)
Julho 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, IV, do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 172,36**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 344.857,97**.

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.