RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Clauber Tozzi Sanches.
Doutor Paulo Roberto Melhado.

DATA: 14/06/2021.

Ref.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 16.285 – Perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Marília - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0016153-22.2018.8.26.0344, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro de Marília.**

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, 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 Antônio Sebastião Zambon, 188 - Jardim Parati - Marília, SP - CEP 17519-450.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 16.285 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Marília - SP – Inscrição Municipal: 4654200 – De acordo com sua certidão de matrícula, o imóvel possuí 159,92m² de área construída.

Descrição da Matrícula: Atualmente se trata de um imóvel residencial localizado à Rua Antônio Sebastião Zambon, 188, mas anteriormente era apenas um terreno compreendendo o lote número trinta e nove (39) da quadra de letra "B", do Bairro Jardim Parati, na cidade de Marília, medindo 11,00 metros de frente para a Rua Antonio Sebastião Zambon, por 25,00 metros da frente aos fundos, área de 275,00 metros quadrados; confrontando de um lado com o lote nº 38; de outro lado com o lote nº 40; nos fundos com lote nº 06 e, pela frente com a mencionada via pública; distante 47,00 metros do início da curvatura da esquina da Rua Domingos Macera.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO MELHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2021 às 16:55 , sob o número WMIA21700
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016153-22.2018.8.26.0344 e código 6C83E28.

OBS 01: De acordo com a averbação nº 2 da supracitada matrícula, sobre o antigo terreno foi construído um imóvel residencial de 159,92m² de área construída.

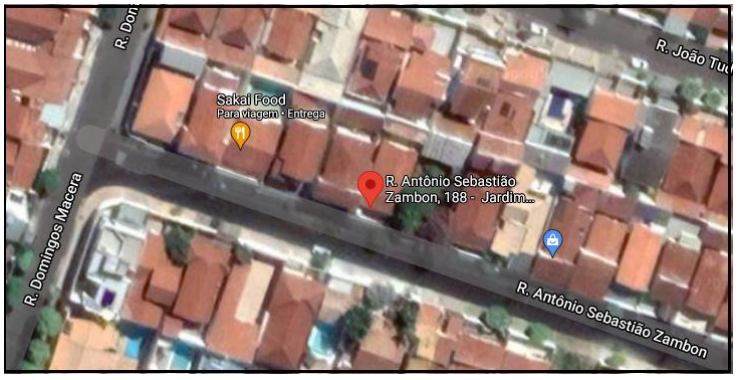
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente ao imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Antônio Sebastião Zambon, 188 - Jardim Parati - Marília, SP - CEP 17519-450.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2015):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)


(Fachada do imóvel)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO MELHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2021 às 16:55 , sob o número WMIA21700
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016153-22.2018.8.26.0344 e código 6C83E28.

4 – Precificação

4.1 – 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 intuíto com esta metologia 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.

4.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-parati-bairros-marilia-com-garagem-145m2-venda-RS390000-id-2521928295/

Elemento comparativo nº 2



https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-fragata-bairros-marilia-com-garagem-108m2-venda-RS295000-id-2493958380/

Elemento comparativo nº 3



https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-fragata-bairros-marilia-com-garagem-150m2-venda-RS350000-id-2514166235/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO MELHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2021 às 16:55 , sob o número WMIA21700
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016153-22.2018.8.26.0344 e código 6C83E28.

Elemento comparativo nº 4



https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-fragata-bairros-marilia-com-garagem-100m2-venda-RS290000-id-2503435861/

Elemento comparativo nº 5



https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-fragata-bairros-marilia-com-garagem-150m2-venda-RS280000-id-2521937505/

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R$ 2.689,66** (dois mil, seiscentos e oitenta e nove Reais e sessenta e seis centavos).

- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R$ 2.731,48** (dois mil, setecentos e trinta e um Reais e quarenta e oito centavos).

- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R$ 2.333,33** (dois mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).

- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R$ 2.900,00** (dois mil e novecentos Reais).

- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R$ 1.866,67** (um mil, oitocentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfazem a quantia de **R$ 2.504,23 (dois mil, quinhentos e quatro Reais e vinte e três centavos).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO MELHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2021 às 16:55 , sob o número WMIA21700
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016153-22.2018.8.26.0344 e código 6C83E28.

4.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(159,92m² de área construída x R$ 2.504,23)
=
R$ 400.476,03
(quatrocentos mil, quatrocentos e setenta e seis Reais e três centavos)
Junho de 2021

5 - 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$ 2.504,23**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R$ 400.476,03.**

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praceamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO MELHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2021 às 16:55 , sob o número WMIA21700
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016153-22.2018.8.26.0344 e código 6C83E28.