



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Michele Lebani e Outros.
Doutor Marcelo Franco Leite.

DATA: 11/08/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 41.292 – 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, penhorado nos autos do Processo nº 1044268-42.2017.8.26.0224, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Guarulhos.

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 Agosto.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Soldado Bruno Estrifica, nº 52 - Ponte Grande - Guarulhos - São Paulo - CEP: 07030-190.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 41.292 - 1º Registro de Imóveis de Guarulhos – Inscrição Municipal: 113.55.12.0552.00.000 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 201,37m² de área construída.

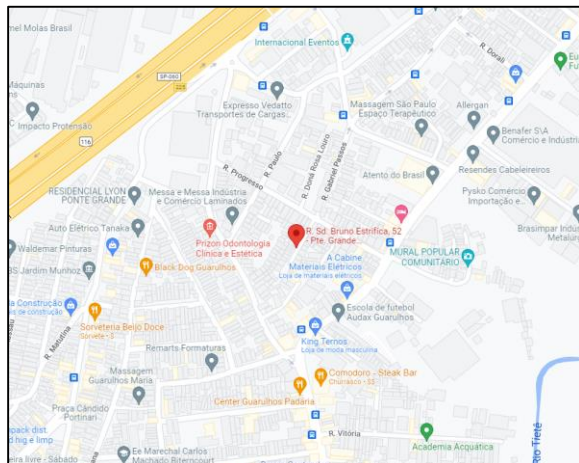
Descrição do Imóvel: Uma Casa Residencial sob o nº 52 (antigo nº 4), lado par da Rua Soldado Bruno Estrifica, consistente do lote J e K, do Bairro denominado Ponte Grande em Guarulhos/SP, contendo o referido imóvel uma área construída de 201,37m² e área total de 241,00m².



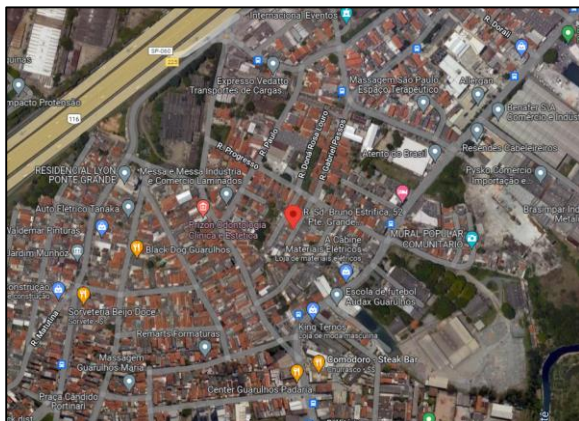
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Soldado Bruno Estrifica, nº 52 - Ponte Grande - Guarulhos - São Paulo - CEP: 07030-190.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2010):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

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

10:58

Certidão De Valor Venal por Imóvel



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 1165605/2022

Certidão emitida em Guarulhos, 08 de Agosto de 2022 às 10:58:57.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de JOSE SIMAO FILHO E S/MR, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA BRUNO ESTRIFICA, SOLDADO, lote(s) P/J P/K, Quadra: NÃO HÁ Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento PTE GRANDE sob o nº 52 antigo 4, com área de 241,00 m2 (duzentos e quarenta e um metros quadrados), e fração ideal de % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 201,37 m2 (duzentos e um metros quadrados e trinta e sete décimos quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 113.55.12.0552.00.000, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 254.153,75 (DUZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL E CENTO E CINQUENTA E TRES REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 166.606,22 (CENTO E SESSENTA E SEIS MIL E SEISCENTOS E SEIS REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 420.759,97 (QUATROCENTOS E VINTE MIL E SETECENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS E NOVENTA E SETE CENTAVOS).

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 / Casas à venda em Guarulhos / Ponte Grande / Avenida Caetano Zamataro

Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda,
206 m² por R\$ 590.000

COD. 5893251887

Avenida Caetano Zamataro - Ponte Grande, Guarulhos - SP VER NO MAPA

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-ponte-grande-bairros-guarulhos-com-garagem-206m2-venda-R\\$590000-id-2545364530/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-ponte-grande-bairros-guarulhos-com-garagem-206m2-venda-R$590000-id-2545364530/)

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Ponte Grande / Rua José Honório dos Santos

Casa com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda,
193 m² por R\$ 830.000

COD. A128145

Rua José Honório dos Santos, 105 - Ponte Grande, Guarulhos - SP VER NO MAPA

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-ponte-grande-bairros-guarulhos-com-garagem-193m2-venda-R\\$830000-id-2546888850/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-ponte-grande-bairros-guarulhos-com-garagem-193m2-venda-R$830000-id-2546888850/)

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Ponte Grande

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
190 m² por R\$ 750.000

COD. 5C00248

Ponte Grande, Guarulhos - SP VER NO MAPA

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ponte-grande-bairros-guarulhos-com-garagem-190m2-venda-R\\$750000-id-2559199975/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ponte-grande-bairros-guarulhos-com-garagem-190m2-venda-R$750000-id-2559199975/)

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Ponte Grande

Casa e 2 banheiros à Venda, 200 m² por R\$
660.000

COD. CDP163V

Ponte Grande, Guarulhos - SP VER NO MAPA

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-ponte-grande-bairros-guarulhos-200m2-venda-R\\$660000-id-2525284631/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-ponte-grande-bairros-guarulhos-200m2-venda-R$660000-id-2525284631/)

Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Ponte Grande / Rua Benjamin Constant

Casa com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda,
200 m² por R\$ 700.000

COD. CA0649

Rua Benjamin Constant, 213 - Ponte Grande, Guarulhos - SP VER NO MAPA

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ponte-grande-bairros-guarulhos-com-garagem-200m2-venda-R\\$700000-id-2530896702/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-ponte-grande-bairros-guarulhos-com-garagem-200m2-venda-R$700000-id-2530896702/)



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.864,08** (dois mil, oitocentos e sessenta e quatro Reais e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.300,52** (quatro mil, trezentos Reais e cinquenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.947,37** (três mil, novecentos e quarenta e sete Reais e trinta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.300,00** (três mil e trezentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.500,00** (três mil e quinhentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.582,39 (três mil, quinhentos e oitenta e dois Reais e trinta e nove 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:

(201,37m² de área construída x R\$ 3.582,39)
=
<u>R\$ 721.386,45</u>
(setecentos e vinte e um mil, trezentos e oitenta e seis Reais e quarenta e cinco centavos)
Agosto 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\$ 3.582,39**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 721.386,45**.

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