



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Marcelo Alves Ferreira.
Doutor Daniel Antonio Anholon Pedro.
Doutor Fabio Nadal Pedro.

DATA: 25/03/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 69.503 – Perante o Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí-SP, penhorado nos autos do Processo nº 1017205-10.2019.8.26.0309, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Jundiaí.

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 Março.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Francisco Xavier da Silva, nº 501, Lote 05, Quadra M - Condomínio Portal da Colina, Jardim Tarumã, Jundiaí - São Paulo – CEP 13216-591.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 69.503 - Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí-SP – Inscrição Municipal: 61.101.0005 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 1000,00m² de área total.

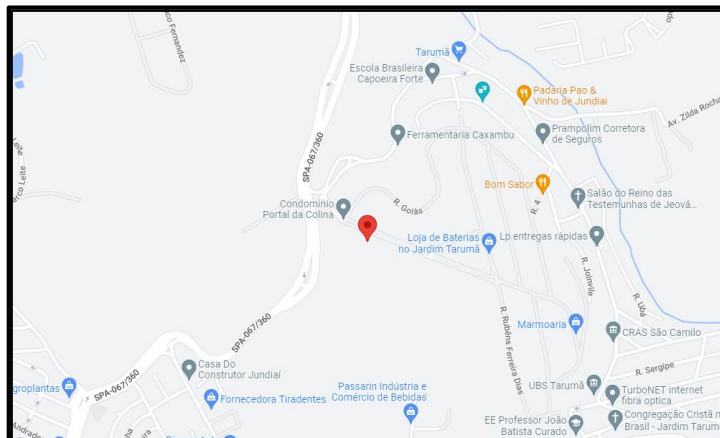
Descrição do Imóvel: Um lote de terreno sob nº cinco (05) da quadra M do loteamento denominado "Portal da Colina", situado na cidade e comarca de Jundiaí-SP, com a área de 1.000m², medindo 25,00m de frente para a Rua Um, pelo lado direito mede 40,00m, confrontando com o lote 06; pelo lado esquerdo mede 40,00m confrontando com o lote 04; e pelos fundos mede 25,00m confrontando com o lote 09.



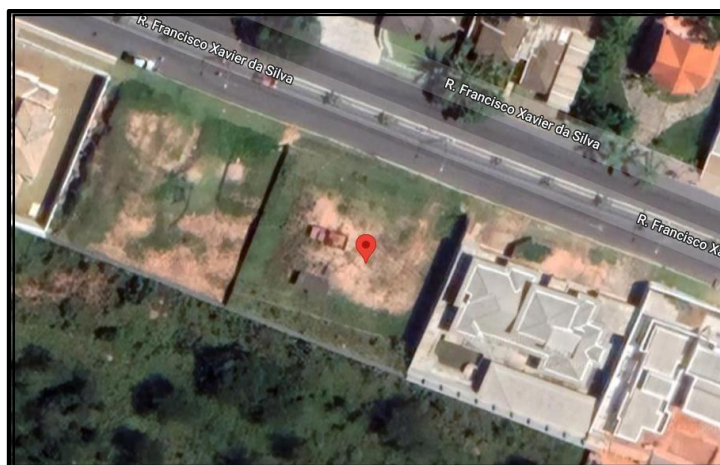
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Francisco Xavier da Silva, nº 501, Lote 05, Quadra M - Condomínio Portal da Colina, Jardim Tarumã, Jundiaí - São Paulo – CEP 13216-591.**

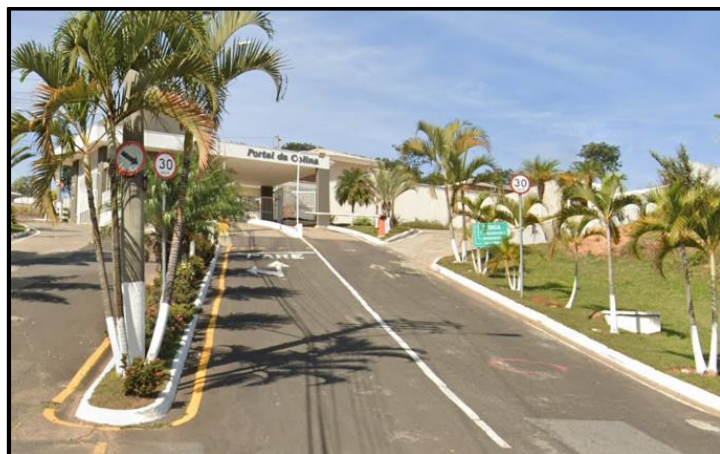
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2019):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do condomínio)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:



**Prefeitura
de Jundiá**

Certidão de Valor Venal

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiá atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Unidade de Gestão de Governo e Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob o nº de contribuinte **61.101.0005** o imóvel localizado à **R. FRANCISCO XAVIER DA SILVA, 501 LT. PORTAL DA COLINA QD. M LT. 5**, tendo para o exercício de 2022 o valor venal territorial de R\$ **61.130,94**, valor venal predial de R\$ **0,00**, com valor venal total de R\$ **61.130,94** (sessenta e um mil cento e trinta reais e noventa e quatro 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 / Lote/Terrenos à venda em Jundiaí / Loteamento Portal da Colina
/ Rua Rubens Ferreira Dias

Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 297.000 COD. 1258

Rua Rubens Ferreira Dias, 605 - Loteamento Portal da Colina, Jundiaí - SP [VER NO MAPA](#)

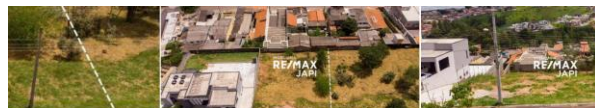
1000m² Não informado Não informado Não informado

COMPRA	R\$ 297.000
Condomínio	R\$ 600
IPTU	R\$ 2.000

ANUNCIANTE

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-portal-da-colina-bairros-jundiai-1000m2-venda-R\\$297000-id-2553771122/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-portal-da-colina-bairros-jundiai-1000m2-venda-R$297000-id-2553771122/)

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em Jundiaí / Loteamento Portal da Colina

Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 330.000 COD. TEO514

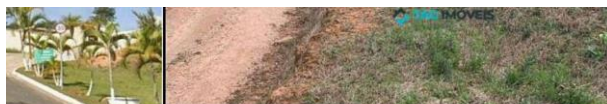
Loteamento Portal da Colina, Jundiaí - SP [VER NO MAPA](#)

1000m² Não informado Não informado Não informado

COMPRA	R\$ 330.000
Condomínio	R\$ 700
IPTU	SOLICITAR

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-portal-da-colina-bairros-jundiai-1000m2-venda-R\\$330000-id-2548027757/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-portal-da-colina-bairros-jundiai-1000m2-venda-R$330000-id-2548027757/)

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em Jundiaí / Jardim Tarumã

Lote/Terreno à Venda, 1004 m² por R\$ 296.800 COD. TEO552

Jardim Tarumã, Jundiaí - SP [VER NO MAPA](#)

1004m² Não informado Não informado Não informado

COMPRA	R\$ 296.800
Condomínio	R\$ 800
IPTU	R\$ 980

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-taruma-bairros-jundiai-1004m2-venda-R\\$296800-id-2514859280/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-taruma-bairros-jundiai-1004m2-venda-R$296800-id-2514859280/)

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em Jundiaí / Jardim Tarumã

Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 380.000 COD. TEO218_RIBORE

Jardim Tarumã, Jundiaí - SP [VER NO MAPA](#)

1000m² Não informado Não informado Não informado

COMPRA	R\$ 380.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado
SOLICITAR VALORES	

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-taruma-bairros-jundiai-1000m2-venda-R\\$380000-id-2555202660/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-taruma-bairros-jundiai-1000m2-venda-R$380000-id-2555202660/)



Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-cacula-bairros-jundiai-1002m2-venda-RS320000-id-2519973284/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 297,00** (duzentos e noventa e sete Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 330,00** (trezentos e trinta Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 295,62** (duzentos e noventa e cinco Reais e sessenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 380,00** (trezentos e oitenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 319,36** (trezentos e dezenove Reais e trinta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 324,40 (trezentos e vinte e quatro Reais e quarenta 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:

(1000,00m² de área total x R\$ 324,40) = <u>R\$ 324.395,76</u> (trezentos e vinte e quatro mil, trezentos e noventa e cinco Reais e setenta e seis centavos) Março 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\$ 324,40**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 324.395,76**.

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