



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Jose Geraldo Candido.
Doutor Giuliano Basolli Maçonetto.

DATA: 22/09/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 32.196 – Perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, penhorado nos autos do Processo nº 0911507-50.2012.8.26.0506, em trâmite perante a 6ª Vara Cível - Foro de Ribeirão Preto.

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 Setembro.

2 - Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua José de Alencar, 1561 - Vila Tamandaré - Ribeirão Preto, SP - CEP: 14085-560.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 32.196 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – Inscrição Municipal: 423-54-72-1 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 215,19m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Atualmente se trata de um imóvel residencial, localizado à Rua José de Alencar, nº 1561, com 215,19m² de área construída, mas anteriormente se tratava de um terreno urbano situado na cidade de Ribeirão Preto, com frente para a Rua Sacadura Cabral, constituído por parte dos lotes nº 1 e 2 da quadra nº 31, da Vila Tamandaré, medindo 10,50 ms. de frente, por 22,00 ms. de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando de um lado com terreno de propriedade de Alvaro de Carvalho, de outro lado com a Rua José de Alencar, onde faz esquina, e pelos fundos com o lote 3 de propriedade de Elvira Fachin de Carvalho.

OBS 1: Número de inscrição municipal foi obtido mediante a contato com a



prefeitura de Ribeirão Preto - SP.

OBS 2: A prefeitura de Ribeirão Preto informou que a área construída era a somatória dos valores dados na Certidão de Valor Venal (somatória da área principal até a área de lazer).

3 - Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua José de Alencar, 1561 - Vila Tamandaré - Ribeirão Preto, SP - CEP: 14085-560.**

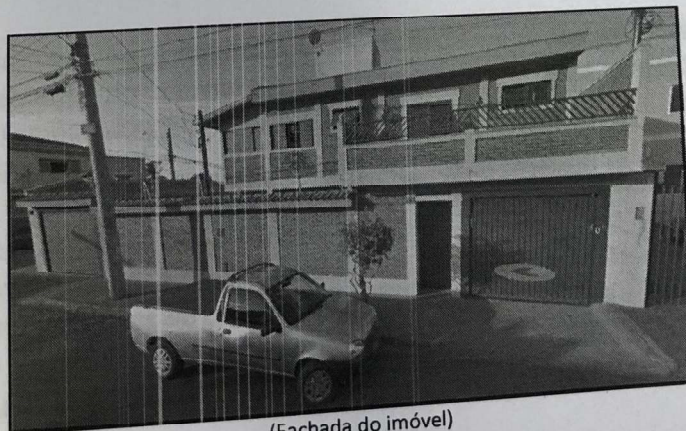
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2017):



(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:

371
X

**Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto**
Secretaria Municipal da Fazenda
www.ribeiraopreto.sp.gov.br
Fale Conosco: certidoes@fazenda.pmrp.com.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 23202
Inscrição Cadastral: 423-54-72-1
Endereço: RUA JOSE DE ALENCAR, Nº 1561
Complemento: 0
Condomínio:
Quadra: 0031
Lote: P/1 P/2
Loteamento: TAMANDARE

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	231,00			120.766,80
Principal:	155,02	1	2	122.850,24
Secundário I:	0,00	0	0	0,00
Secundário II:	0,00	0	0	0,00
Secundário III:	0,00	0	0	0,00
Secundário IV:	0,00	0	0	0,00
Secundário V:	0,00	0	0	0,00
Complementar:	44,33			21.078,02
De Lazer:	15,84			11.813,94
Valor Venal do Imóvel: R\$				276.509,00
Este imóvel não possui débito(s).				

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.

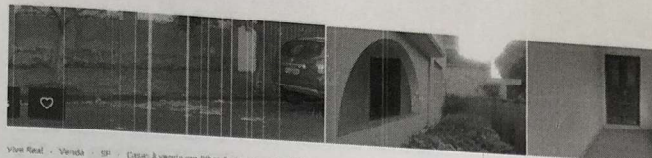
O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

5.2 - Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Ribeirão Preto - Vila Tiberio - Rua Santos Dumont
Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
210 m² por R\$ 310.000 CD: KIPHFFR

Rua Santos Dumont - Vila Tiberio, Ribeirão Preto - SP VER NO MAPA

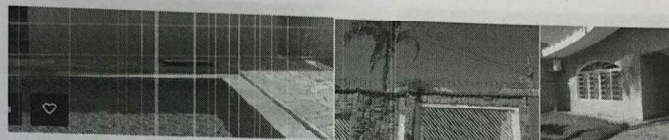
210m² 2 quartos 2 banheiros Não informado

COMPRA
R\$ 310.000

Condomínio
IPTU
SOLICITAR
R\$ 1.500

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-tiberio-bairros-ribeirao-preto-210m2-venda-RS310000-id-2474529281/>

Elemento comparativo nº 2



Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Ribeirão Preto - Jardim Macedo - Rua Victor Rebouças

Casa com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda,
215 m² por R\$ 620.000 CD: EYVHOWE

Rua Victor Rebouças - Jardim Macedo, Ribeirão Preto - SP VER NO MAPA

215m² 3 quartos 4 banheiros 1 vaga

COMPRA
R\$ 620.000

Condomínio
IPTU
SOLICITAR
R\$ 3.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-macedo-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-215m2-venda-RS620000-id-2507665836/>

Elemento comparativo nº 3



Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Ribeirão Preto - Campos Eliseos - Rua Dona Albertina Gonçalves

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda,
216 m² por R\$ 420.000 CD: C205

Rua Dona Albertina Gonçalves - Campos Eliseos, Ribeirão Preto - SP VER NO MAPA

216m² 3 quartos 3 banheiros 2 vagas

COMPRA
R\$ 420.000

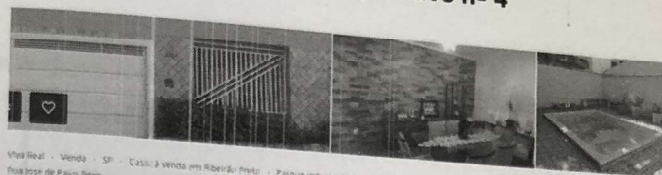
Condomínio
IPTU
SOLICITAR
R\$ 1.500

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campos-eliseos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-216m2-venda-RS420000-id-2534857319/>



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

Elemento comparativo nº 4



Vivareal - Venda - SP - Casa à venda em Ribeirão Preto - Parque Industrial Lagoinha
Rua José de Paula Rios
Casa com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda,
214 m² por R\$ 575.000
COD: C40000
Rua José de Paula Rios - Parque Industrial Lagoinha, Ribeirão Preto - SP - VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 575.000

Condomínio
IPTU

SOLICITAR
R\$ 117

214m²

4 quartos

4 banheiros

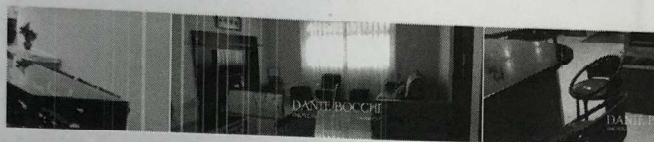
2 vagas

ANUNCIANTE



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-industrial-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-214m2-venda-R\\$575000-id-2522795483/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-industrial-lagoinha-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-214m2-venda-R$575000-id-2522795483/)

Elemento comparativo nº 5



Vivareal - Venda - SP - Casa à venda em Ribeirão Preto - Residencial e Comercial Palmeiras
Rua José Arlindo
Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda,
206 m² por R\$ 560.000
COD: BELISSIMA CASA ID FALL 8895 20-02-3 05-03-19-19
Rua José Arlindo - Residencial e Comercial Palmeiras, Ribeirão Preto - SP - VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 560.000

Condomínio
IPTU

SOLICITAR
R\$ 1,85

206m²

3 quartos

3 banheiros

4 vagas

ANUNCIANTE

DANTE BOCCI JUNIOR

IMOVEIS DIRETOS



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-e-comercial-palmeiras-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-206m2-venda-R\\$560000-id-2516954511/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-e-comercial-palmeiras-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-206m2-venda-R$560000-id-2516954511/)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.476,19** (um mil, quatrocentos e setenta e seis Reais e dezenove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.883,72** (dois mil, oitocentos e oitenta e três Reais e setenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.944,44** (um mil, novecentos e quarenta e quatro Reais e quarenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.686,92** (dois mil, seiscentos e oitenta e seis Reais e noventa e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.718,45** (dois mil, setecentos e dezoito Reais e quarenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.341,94** (dois mil, trezentos e quarenta e um Reais e noventa e quatro 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:

(215,19m² de área construída x R\$ 2.341,94)

=

R\$ 503.962,86

(quinhentos e três mil, novecentos e sessenta e dois Reais e oitenta e seis centavos)

Setembro 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\$ 2.341,94**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 503.962,86**.

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