



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Paulo Roberto Alves.
Doutor Jhonny Araujo Oliveira.

DATA: 05/10/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 81.434 – Perante o Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Tatuí - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0000505-44.2021.8.26.0587, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de São Sebastião.

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 Outubro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Passa Três, 799 - Centro - Cesário Lange, SP - CEP 18285-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 81.434 - Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Tatuí - SP – Inscrição Imobiliária: 00200118 – Conforme contato feito com a Prefeitura de Cesário Lange, o imóvel possui 69,99m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Atualmente se trata de um imóvel residencial situado a Rua Passa Três sob o número 799, possuindo 69,99m² de área construída, mas anteriormente se tratava de um terreno (lote 02), rua Passa Três, Centro, Município de Cesario Lange (SP), medindo 6,00m de frente para a referida rua; 23,91m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o imóvel da matrícula nº 81.433; 23,87m do lado esquerdo, confrontando com o imóvel da matrícula nº 81.435; 6,00m nos fundos, confrontando com o imóvel da matrícula nº 21.947, perfazendo a área de 143,288m².

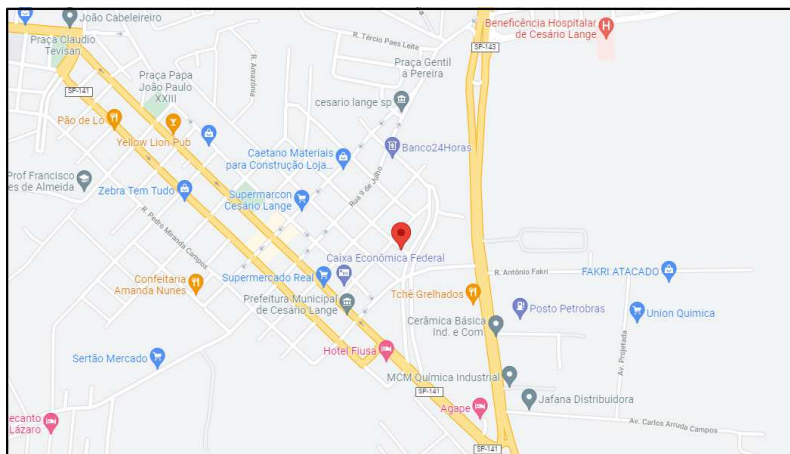


OBS: As informações atualizadas do imóvel foram obtidas mediante contato com a Prefeitura de Cesário Lange.

3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Passa Três, 799 - Centro - Cesário Lange, SP - CEP 18285-000.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

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



PREFEITURA
CESÁRIO LANGE

Praça Padre Adolfo Testa, nº 651 – Centro
Cesário Lange / SP – CEP: 18.285-000 –
Telefone: (15) 3246-8600
Website: www.cesariolange.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE CESÁRIO LANGE
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
SEÇÃO DE TRIBUTAÇÃO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 4898/2021

Certifico em atenção ao despacho do Senhor Prefeito Municipal, atendendo ao requerimento da pessoa interessada, que o imóvel localizado à **RUA PASSA TRES 799, LOTE 02 - CENTRO**, nesta cidade de Cesário Lange/SP, Inscrição Imobiliária nº **00200118**, de propriedade de **PLÍNIO GIACOMAZZI JUNIOR / LAERCIO COSTA DOS SANTOS**, de acordo com a Lei Complementar 90/2017 artigo 2º § 1º tem o seguinte valor como Base de Cálculo para o exercício de **2021**:

Valor Venal do Terreno.....**R\$ 12352.74**
Valor Venal da Construção:**R\$ 28279.73**
Valor Venal do Imóvel.....**R\$ 40632.47**

É o que me cumpre certificar de acordo com o requerido e conforme os arquivos deste Setor de Cadastro e Tributos.

Validade: A validade desta certidão se aplica ao exercício **2021**..

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

São Paulo > Sorocaba e região > Venda - casas e apartamentos > Região de Tatui > Cesário Lange

Casa no Centro de Cesário Lange

Publicado em 13/09 às 20:19 - cód. 930903979

R\$ 375.000

Detalhes

Categoria	Tipo	Área construída	Quartos
Casas	Venda - casa em rua pública	100m²	2
Banheiros	Vagas na garagem	Detalhes do imóvel	
2	2	Área de serviço, Armários na cozinha	



<https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/imoveis/casa-no-centro-de-cesario-lange-930903979>



Elemento comparativo nº 2

São Paulo > Sorocaba e região > Venda - casas e apartamentos > Região de Tatui > Cesário Lange

Linda Casa 2 Dormitórios No Monte Alegre - Cesário Lange/SP

Publicado em 19/08 às 14:58 - cód. 874440683 - anúncio profissional

Detalhes

Categoria	Tipo	Condomínio	IPTU
Casas	Venda - casa em rua pública	R\$ 520	R\$ 250
Área construída	Quartos	Banheiros	Vagas na garagem
95m²	2	2	1

R\$ 300.000



<https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/imoveis/linda-casa-2-dormitorios-no-monte-alegre-cesario-lange-sp-874440683>

Elemento comparativo nº 3



R\$ 265.000

Casa à venda Cesário Lange, Casa

110 m² · R\$ 2.409/m² · 2 Quartos · 2 Banheiros · Casa · área de serviço

Chácara à venda entre cerquilha/cesário lange sp: terreno: 1000m². Área construída: 110m². 2 dormitórios; 2 banheiros; sala; cozinha; área de serviço. Aceita veículo como parte do pagamento

disponibilizado há mais de um mês por Campanha

Ver imóvel

https://www.nestoria.com.br/detail-int/0000003140000627812094829/title/1/1-1?serpUid=0.32079663246931632509519&pt=3&ot=1&l=cesario-lange&did=42_default&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=3a913346-6df2-431b-8c43-dbc453f1d060

Elemento comparativo nº 4



R\$ 399.000

Vende-se Casa Cesário Lange, Casa

75 m² · R\$ 5.320/m² · 2 Quartos · 2 Banheiros · Casa · varanda · lareira · garagem · piscina · área de serviço

2 dormitórios, 2 banheiros, sala com lareira, cozinha, área de serviço, 20 vagas de garagem, área construída: 75 m², medida de frente: 15 m, medida de fundo: 45 m, região de tatui, forno e fogão a lenha, vários pés de frutas, varanda com lareira, aceita permuta

disponibilizado há mais de um mês por Vivareal

Ver imóvel

https://www.nestoria.com.br/detail-int/0000003350001611749500631/title/1/1-2?serpUid=0.32079663246931632509519&pt=3&ot=1&l=cesario-lange&did=9_high1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=3a913346-6df2-431b-8c43-dbc453f1d060

Elemento comparativo nº 5



R\$ 200.000

Vende-se Casa Cesário Lange, Casa

50 m² · R\$ 4.000/m² · 2 Quartos · 1 Banheiro · Casa

4000 metros a 400 metros da castelo em cesário lange, com casa sede 02 dormitórios, banheiro, sala, cozinha e 120 metros em obra. Aceita troca por casa

disponibilizado há mais de um mês por Campanha

Ver imóvel

https://www.nestoria.com.br/detail-int/0000000111687559307551977/title/1/1-7?serpUid=0.32079663246931632509519&pt=3&ot=1&l=cesario-lange&did=42_default&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=3a913346-6df2-431b-8c43-dbc453f1d060

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.750,00** (três mil, setecentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.157,89** (três mil, cento e cinquenta e sete Reais e oitenta e nove centavos).



- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.409,09** (dois mil, quatrocentos e nove Reais e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.320,00** (cinco mil, trezentos e vinte Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.000,00** (quatro mil Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.727,40 (três mil, setecentos e vinte e sete 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:

(69,99m² de área construída x R\$ 3.727,40)
=
<u>R\$ 260.880,53</u>
(duzentos e sessenta mil, oitocentos e oitenta Reais e cinquenta e três centavos)
Outubro 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\$ 3.727,40**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 260.880,53**.

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