



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Wagner Candido.
Doutor Osvaldo Assis de Abreu.

DATA: 19/07/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 11.688 – Perante o Registro de Imóveis de Pompéia - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1000994-32.2019.8.26.0394, em trâmite perante a 1ª Vara Judicial - Foro de Nova Odessa.

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 Julho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Canadá, S/N - Lote 08, Quadra C, Jardim América - Pompeia, SP - CEP 17580-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 11.688 - Registro de Imóveis de Pompéia - SP – Inscrição Municipal: 6564 – De acordo com sua certidão de matrícula, o imóvel possui 250,00m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Um imóvel urbano, compreendendo o lote número oito (08) da quadra "C", com a área total de 250,00 metros quadrados, situado no loteamento denominado "Jardim América", neste distrito, município e comarca de Pompéia-SP, dentro das medidas, divisas e confrontações seguintes: pela frente com a Rua Canadá, onde mede dez metros (10,00 m.); do lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, confronta com o lote número nove (09), onde mede vinte e cinco metros (25,00 m.); do lado esquerdo, no mesmo sentido, confrontando com o lote número sete (07), onde mede vinte e cinco metros (25,00 m.); e, finalmente pelos fundos, confronta com a quadra "C" do Loteamento José de Castro Aguiar, onde mede dez metros (10,00 m.); lado par, distante 12,24 metros



da esquina da Rua Alberto Bernardes dos Santos, devido a curvatura existente no lote número dez (10); cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 05170010001.

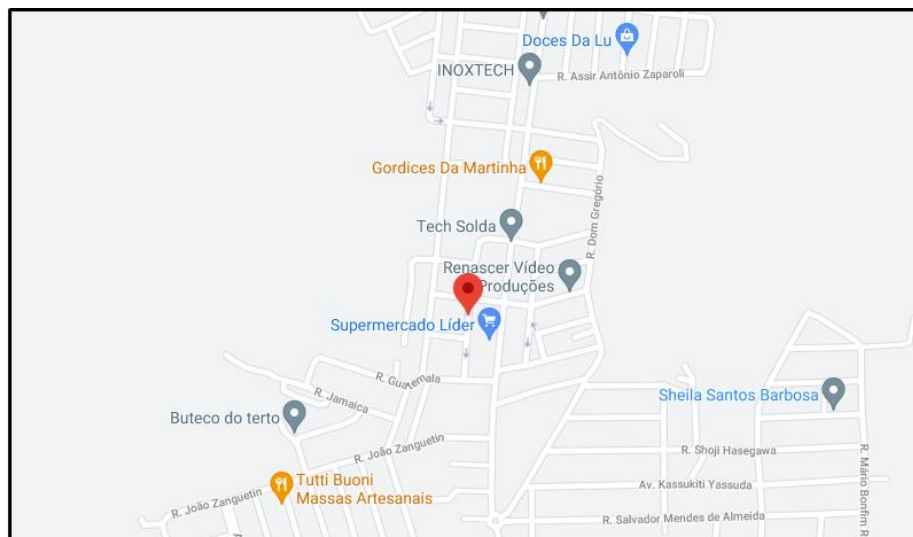
OBS 01: A inscrição municipal do imóvel foi obtida mediante contato telefônico com a prefeitura de Pompéia, sendo ela o número 6564.

OBS 02: Após contato telefônico com a prefeitura de Pompéia, foi possível obter a informação de que o imóvel em questão se trata de um galpão industrial.

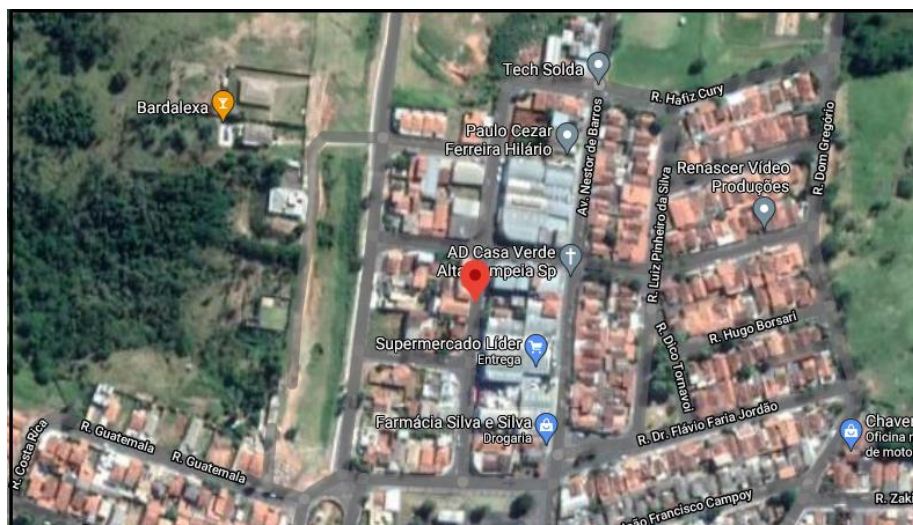
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Canadá, S/N - Lote 08, Quadra C, Jardim América - Pompeia, SP - CEP 17580-000.**

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 Municipal de Pompeia Rua Dr. José de Moura Resende, 572 - Centro CEP 17580000 - POMPEIA / SP Tel: (14) 3405-1500 CNPJ: 44.483.444/0001-09
Certidão de Valor Venal - 2021	
Número: 3617/2021	
Identificação no Cadastro Imobiliário	
Inscrição Cadastral:	6564 - Situação: Ativa
Proprietário:	SUELI DA SILVA OLIVEIRA BOYAN
Endereço:	Rua CANADA, S/N - JARDIM AMERICA - Quadra: C - Lote: 08
Cidade:	POMPEIA / SP
Área do Terreno:	250,00m²
Área Construída:	250,00m²
Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima identificado, de acordo com as informações contidas no cadastro imobiliário desta Prefeitura, tem os seguintes lançamentos de valor venal atribuídos para o exercício de 2021:	
Valor Venal do Terreno: R\$ 11.965,00 (Onze Mil e Novecentos e Sessenta e Cinco Reais)	
Valor Venal da Construção: R\$ 20.212,50 (Vinte Mil, Duzentos e Doze Reais e Cinquenta Centavos)	
Valor Venal do Imóvel: R\$ 32.177,50 (Trinta e Dois Mil, Cento e Setenta e Sete Reais e Cinquenta 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 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.



5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



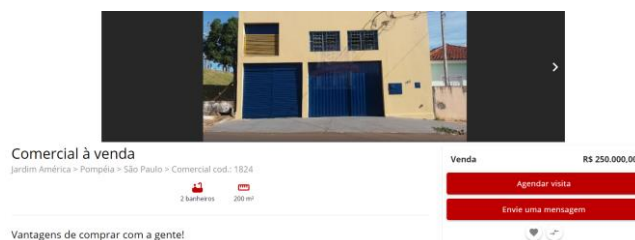
<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-alto-cafezal-bairros-marilia-184m2-venda-RS280000-id-2495987892/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-montolar-bairros-marilia-250m2-venda-RS280000-id-2451523697/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.mauricioimobiliaria.com.br/imovel/venda/comercial/pompeia/jardim-america/1824>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.521,74** (um mil, quinhentos e vinte e um Reais e setenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.120,00** (um mil, cento e vinte Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.250,00** (um mil, duzentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.297,25 (um mil, duzentos e noventa e sete Reais e vinte e cinco 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:

(250,00m ² de área construída x R\$ 1.297,25)
=
<u>R\$ 324.311,59</u>
(trezentos e vinte e quatro mil, trezentos e onze Reais e cinquenta e nove centavos)
Julho 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, IV, do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 1.297,25**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 324.311,59**.

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