



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 07/06/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 5002 – Perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capivari, penhorado nos autos do Processo nº 1002002-07.2021.8.26.0125, em trâmite perante a 2ª Vara - Foro de Monte Mor.

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 Junho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Avenida Artur Augusto de Moraes, nº 234 - Elias Fausto, SP - CEP: 13350-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 5.002 - Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capivari – Inscrição Municipal: 01.042.0123.00.01 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 1007,00m² de área construída.

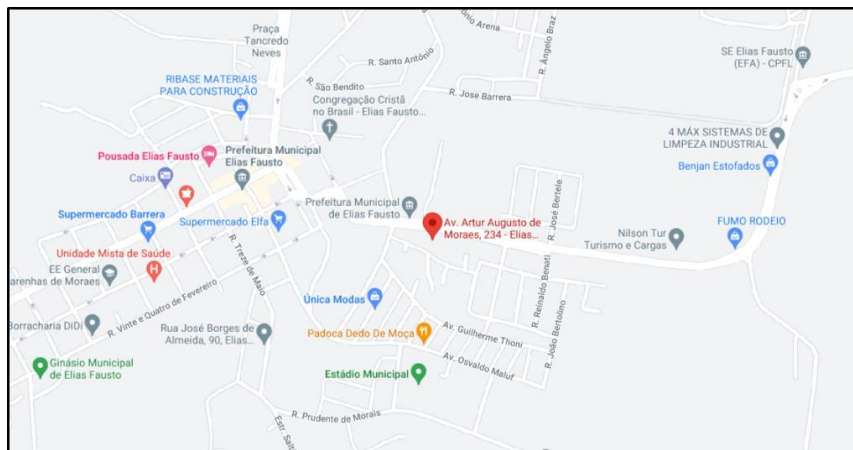
Descrição do Imóvel: Atualmente um galpão industrial, com a área total de terreno de 1.100m² e área construída de 1.007,00m², localizado à Avenida Artur Augusto de Moraes, sob nº 234, perímetro urbano da cidade de Elias Fausto/SP, da comarca de Capivari, situado à direita de quem vai para Cardeal, da estrada municipal Elias Fausto a Cardeal.



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida Artur Augusto de Moraes, nº 234 - Elias Fausto, SP - CEP: 13350-000.**

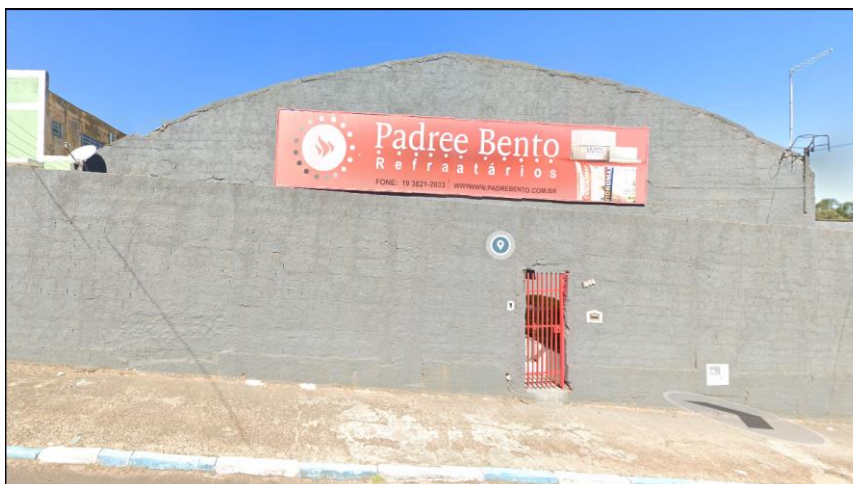
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)

4 – Planta Genérica de Valores

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

(Página: 1 /

PREFEITURA MUNICIPAL DE ELIAS FAUSTO

Usuário: isadora

Data: 06/06/2022 09:3

Sistema CECAL

Exercício: 202

Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - COMPLETA - [Exercício : 2022]

ELIAS FAUSTO

Usuário: isadora

Imovel: 27375 Inscrição Imóvel : 27375
Inscrição Anterior: 01.042.0123.00.01

Endereço : 66 - AVEN - ARTUR AUGUSTO DE MORAES Nr.234, PAR
Andar : Apto :
Complemento :
Bairro : CENTRO
Quadra/Lote(Fiscal) :QUADRA 75 / CEP : 13350-000
Loteamento :
Quadra/Lote (Loteamento) : NULL / NULL
Zoneamento : /
Nº Total Sub-Lotes:

Proprietário : 3485 - MG EQUIPAMENTOS DE ESCR LTDA
CNPJ/CPF : RG :
Endereço : RUA ARTUR AUGUSTO DE MORAES Nr.234
Andar : Apto :
Complemento :
Bairro : CENTRO CEP : 13350-000
UF: SP Cidade : ELIAS FAUSTO Telephone :
Email:

End. Entrega : Rua - ARTUR AUGUSTO DE MORAES Nr. 234
Andar : Apto :
Complemento :
Bairro : CENTRO CEP : 13350-000
UF: SP Cidade : ELIAS FAUSTO

Dados do Terreno		Dados da Edificação Principal	
Área Terreno	: 1.100,00	Área Construída	: 1.007,00
Fração Área Comum Terreno:	0,00	Fração Área Comum Constr.	: 0,00
Valor M2 Terreno	: 95,36	Valor M2 Construído	: 508,71
Valor Venal Territ.	: 89.457,75	Valor Venal Edific.	: 512.275,60
Coefficiente VVT	: 0,00	Coefficiente VVE	: 0,00
Fração Ideal	: 0,00	Ano Construção	: 2011
Fator Fração Área	: 0,0000000000	Área Total Construída	: 1.007,00
Fator Gleba	: 0,0000	Fator Obsolescência	: 0,0000
Fator Caract. Terreno	: 0,0000	Categoria	:
Fator Testada	: 0,0000	Edificação Secundária	:
Zona	: 2 ZONA 2	Classe	: 1 - LUXO
Sector	: 1 - UNICO	Pontuação	:
Tipo Construção	: 37 - Indústria	Fator Caract. Construção	: 0,0000

Tipo Cobrança : 1 - Calculo IPTU/TAXAS

Informações Adicionais

Testada Principal	: 20,00	Zonal1	: 2,00
Testada 2	: 0,00	Zonal2	:
Testada 3	: 0,00	Zonal3	:
Testada 4	: 0,00	Zonal4	:
Testada 5	: 0,00	Zonal5	:

Campos Auxiliares (Descrição e Valor)

Registro Número :	Cartório :
Matrícula :	

TAXAS COBRADAS

Alíquota	: 1,00	Valor Imposto/Taxa	: 6.437,59
Valor Venal Imovel	: 601.733,35	Imposto Parcelas	: 546,94
Valor Imposto	: 6.017,34	Parcela Única	: 6.437,59
Valor Taxas	: 420,25	Taxas Parcelas	: 38,25
Área Excedente	: 0,00	Valor Venal Exced.	: 0,00
Área Remanescente	: 0,00	Valor Venal Reman.	: 0,00
Área Dependências	: 0,00	Valor Venal Depen.	: 0,00

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 / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Elias Fausto / CARDEAL

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 1100 m²
por R\$ 2.100.000

COD. Galpão Elias Fausto

CARDEAL, Elias Fausto - SP [VER NO MAPA](#)

1100m² Não informado Não informado Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-cardeal-bairros-elias-fausto-1100m2-venda-RS2100000-id-2495950173/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Elias Fausto / BELA VISTA

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 580 m²
por R\$ 600.000

COD. GA0006

BELA VISTA, Elias Fausto - SP [VER NO MAPA](#)

580m² Não informado Não informado Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-bela-vista-bairros-elias-fausto-580m2-venda-RS600000-id-2483423104/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Elias Fausto / Parque Balneário Carimã

Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à
Venda, 1055 m² por R\$ 1.300.000

COD. AVICI-1112

Parque Balneário Carimã, Elias Fausto - SP [VER NO MAPA](#)

1055m² Não informado 2 banheiros Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-parque-balneario-carima-bairros-elias-fausto-1055m2-venda-RS1300000-id-2503805126/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.909,09** (um mil, novecentos e nove Reais e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.034,48** (um mil e trinta e quatro Reais e quarenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.232,23** (um mil, duzentos e trinta e dois Reais e vinte e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.391,93 (um mil, trezentos e noventa e um Reais e noventa e três 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:

(1007,00m² de área construída x R\$ 1.391,93)
=
<u>R\$ 1.401.677,25</u>
(um milhão, quatrocentos e um mil, seiscentos e setenta e sete Reais e vinte e cinco centavos)
Junho 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\$ 1.391,93**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.401.677,25**.

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