



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Otavio Roberto Maciel.
Doutor Antonio Pupo.

DATA: 14/10/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 138.106 – Perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0000208-66.2019.8.26.0115, em trâmite perante a 2ª Vara - Foro de Campo Limpo Paulista.

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: Avenida João Amato, nº 584, Chácara Lagoa Branca, Campo Limpo Paulista - SP - CEP: 13231-620.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 138.106 - 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP – Inscrição Cadastral: 004.101.003.002 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadatrais, o imóvel possui 190000,00m² de área construída.

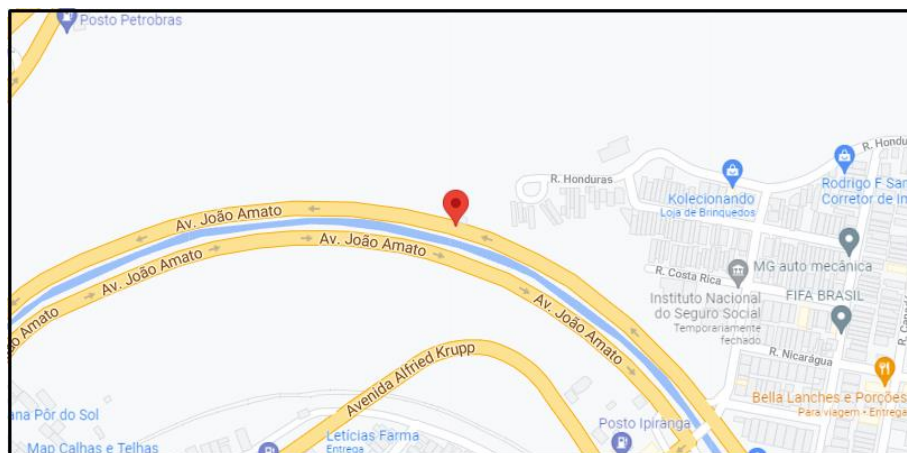
Descrição do Imóvel: Uma Gleba de Terras urbana, designada GLEBA 1A, localizada na Avenida João Amato, nº 584, bairro de Ivturrucaia, Sítio São Joaquim, desmembrada da Gleba 1, no município de Campo Limpo Paulista, SP, com a área de 190.000,00m².

OBS: Na averbação 02, menciona o atual número de inscrição municipal, sendo este: 004.101.003.002.

3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida João Amato, nº 584, Chácara Lagoa Branca, Campo Limpo Paulista - SP - CEP: 13231-620.**

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 CAMPO LIMPO PAULISTA AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP ESTADO DE SÃO PAULO	
Boletim de informação Cadastral	
Inscrição Imobiliária: 004 101 003 002	
Endereço do Imóvel: 584 AVN JOÃO AMATO 0 Apto.0 BL.0	
SÍTIO LAGOA BRANCA Quadra:GL1 Lote:1A	
Valor Venal Terreno.....	1.957.161,50
Valor Venal Construção....	,00
Valor Venal Imóvel.....	1.957.161,50
Área do Terreno.....	190000,00
Frente Principal.....	287,14
Número Cadastro.....	60114-0
Fração Ideal.....	1,0000
Inscrição Antiga.....	
Endereço de Entrega..... RUA PRUDENTE DE MORAES 901 CENTRO 13201004 JUNDIAÍ SP	
Área Unidade.....	0,00
Área Dependente.....	0,00
Área Construída Tributada:	0,00
Nome do Proprietário.....	ESPÓLIO HELENA MARQUES PEREIRA PINTO E OUTROS

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

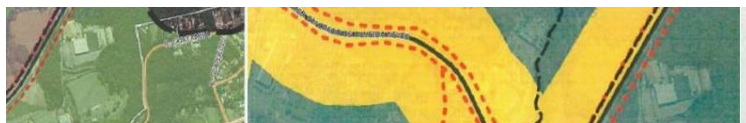
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Jundiaí · Castanho

Lote/Terreno à Venda, 162000 m² por R\$ 10.000.000 COD. AR282655

Castanho, Jundiaí - SP VER NO MAPA

162000m² Não informado Não informado Não informado

COMPRA
R\$ 10.000.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-castanho-bairros-jundiai-162000m2-venda-R\\$10000000-id-2532386484/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-castanho-bairros-jundiai-162000m2-venda-R$10000000-id-2532386484/)

Elemento comparativo nº 2



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Jundiaí · Caxambu

Lote/Terreno à Venda, 147620 m² por R\$ 2.890.000 COD. AR0011

Caxambu, Jundiaí - SP VER NO MAPA

147620m² Não informado Não informado Não informado

COMPRA
R\$ 2.890.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-caxambu-bairros-jundiai-147620m2-venda-R\\$2890000-id-2531529326/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-caxambu-bairros-jundiai-147620m2-venda-R$2890000-id-2531529326/)

Elemento comparativo nº 3



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Jundiaí · Jundiaí Mirim

Lote/Terreno à Venda, 172323 m² por R\$ 2.385.500 COD. 5014

Jundiaí Mirim, Jundiaí - SP VER NO MAPA

172323m² Não informado Não informado Não informado

COMPRA
R\$ 2.385.500

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jundiai-mirim-bairros-jundiai-172323m2-venda-R\\$2385500-id-2529155032/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jundiai-mirim-bairros-jundiai-172323m2-venda-R$2385500-id-2529155032/)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 6,17** (seis Reais e dezessete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 19,58** (dezenove Reais e cinquenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 13,84** (treze Reais e oitenta e quatro centavos).



O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 13,20 (treze Reais e vinte 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:

(190000,00m² de área construída x R\$ 13,20)
=
<u>R\$ 2.507.577,08</u>
(dois milhões, quinhentos e sete mil, quinhentos e setenta e sete Reais e oito 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\$ 13,20**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 2.507.577,08**.

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