



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

319
dif

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Residencial Vale Verde,
Doutora Jane Rodrigues Molon Ameno.
Doutor Rodrigo Motta Saraiva.

DATA: 06/12/2021.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 109.003 – Perante o Registro de Imóveis Comarca de Barueri - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0006674-19.2013.8.26.0299, em trâmite perante a 2ª Vara - Foro de Jandira.

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 Dezembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Ancião Sebastião Antonini, 61 – Apartamento 21, Bloco 22, Jardim das Margaridas - Jandira, SP - CEP 06622-180.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 109.003 - Registro de Imóveis Comarca de Barueri - SP – Inscrição Municipal: 23142.12.05.0001.22.005 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 56,79m² de área útil.

Descrição do Imóvel: Apartamento número 21, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do "Edifício Gardênia", Bloco "22" do "Condomínio Residencial Vale Verde", situado a Rua Limeira, nº 61, Jardim das Margaridas, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, do estado de São Paulo, contendo a área útil de 56,79170m²; área comum de 12,15585145m²; perfazendo a área total de 71,85335145m²; com uma fração ideal de 0,159469% no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio. A unidade caberá o direito a uma (01) vaga de garagem para guarda de um veículo de passeio de pequeno ou médio porte, que está incluída na área de uso comum.



OBS 1: O número de inscrição municipal foi obtido mediante contato com a prefeitura de Jandira.

OBS 2: Segundo a averbação de número 3, a rua onde o imóvel se localiza passou a denominar-se Rua Ancião Sebastião Antonini.

320
df

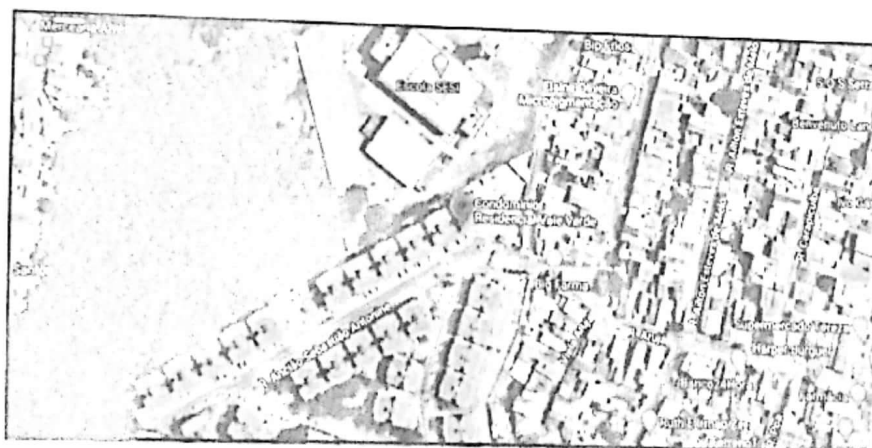
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Ancião Sebastião Antonini, 61 – Apartamento 21, Bloco 22, Jardim das Margaridas - Jandira, SP - CEP 06622-180.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2018):



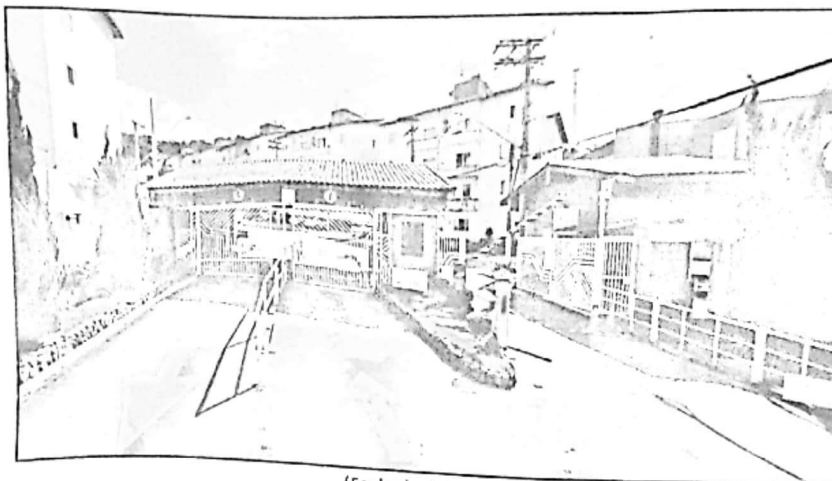
(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



321
del



(Fachada do imóvel)

4 – Planta Genérica de Valores

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

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JANDIRA Secretaria Municipal da Receita 06618-010 - RUA MANOEL ALVES GARCIA, 100 JARDIM SÃO LUIZ JANDIRA SP
Certidão Valor Venal Número 65884/2021	
CERTIFICAMOS, a pedido do Interessado e com base no Cadastro Imobiliário desta Prefeitura, que o Valor venal Atualizado informado nesta Certidão, referente ao imóvel abaixo mencionado, é a expressão da verdade dentro do exercício da data de expedição do presente documento. Fica reservada à Fazenda Pública Municipal a verificação de eventuais diferenças que surgirem desde que devidamente comprovadas. E por ser verdade, firmo a presente Certidão.	
Identificação	
Inscrição 23142-12-05-0001-22-005 IdFísico: 21374	
Proprietário ROMA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA	
Compromissário PEDRO PEÇANHA	
Local do Imóvel 06622-180 - RUA ANCIÃO SEBASTIÃO ANTONINI, 61	
Bairro e Loteamento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE VERDE Quadra: BL 22 Lote: APTO 21	
Exercício de Lanco 2021	Vir Venal Territorial 44.011,15
Área Territorial 48.400,00	Vir Venal Terr. Excedente 0,00
Área Predial 71,85	Vir Venal Predial 98.571,01
	Vir Venal Imóvel 142.582,16
ATENÇÃO: Esta Certidão é válida até o dia 31/12/2021	
Jandira, Segunda-feira 29 Novembro 2021	
Número: 65884/2021	
Inscrição: 21374	

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



Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 48 m² por R\$ 190.000

Imagem para comparação com o imóvel avaliado, apenas para referência visual.

Imagem para comparação com o imóvel avaliado, apenas para referência visual.

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-jandira-com-garagem-48m2-venda-R\\$190000-id-2535299364/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-jandira-com-garagem-48m2-venda-R$190000-id-2535299364/)

Elemento comparativo nº 2



Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 52 m² por R\$ 144.900

Imagem para comparação com o imóvel avaliado, apenas para referência visual.

Imagem para comparação com o imóvel avaliado, apenas para referência visual.

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-jandira-com-garagem-52m2-venda-R\\$144900-id-2514180293/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-jandira-com-garagem-52m2-venda-R$144900-id-2514180293/)



Elemento comparativo nº 3



Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 52 m² por R\$ 159.900

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-jandira-com-garagem-52m2-venda-R\\$159900-id-2514178780/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-jandira-com-garagem-52m2-venda-R$159900-id-2514178780/)

Elemento comparativo nº 4



Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 52 m² por R\$ 155.900

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-jandira-com-garagem-52m2-venda-R\\$155900-id-2523539506/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-jandira-com-garagem-52m2-venda-R$155900-id-2523539506/)

Elemento comparativo nº 5



Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 52 m² por R\$ 154.900

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-jandira-com-garagem-52m2-venda-R\\$154900-id-2540604317/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-margaridas-bairros-jandira-com-garagem-52m2-venda-R$154900-id-2540604317/)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em R\$ 3.958,33 (três mil, novecentos e cinquenta e oito Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em R\$ 2.786,54 (dois mil, setecentos e oitenta e seis Reais e cinquenta e quatro centavos).



- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em R\$ 3.075,00 (três mil e setenta e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em R\$ 2.998,08 (dois mil, novecentos e noventa e oito Reais e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em R\$ 2.978,85 (dois mil, novecentos e setenta e oito Reais e oitenta e cinco centavos).

324
JH

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de R\$ 3.159,36 (três mil, cento e cinquenta e nove Reais e trinta e seis 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:

(56,79m ² de área privativa x R\$ 3.159,36)
=
R\$ 179.420,00
(cento e setenta e nove Reais e quatrocentos e vinte centavos)
Dezembro 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\$ 3.159,36, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de R\$ 179.420,00.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu prazeamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis