



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Doutora Diana Midori Kuroiwa.

DATA: 01/11/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 20.775 – Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 0000148-85.2022.8.26.0116, em trâmite perante a Juizado Especial Cível e Criminal - Foro de Campos do Jordão.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel que teve seus direitos penhorados 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 Novembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Avenida Doutor Adhemar Pereira de Barros, nº 589
- Cascatinha - Campos do Jordão, SP - CEP: 12460-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 20.775 - Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão – Inscrição Municipal: 06.056.042 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 287,51m² de área construída.

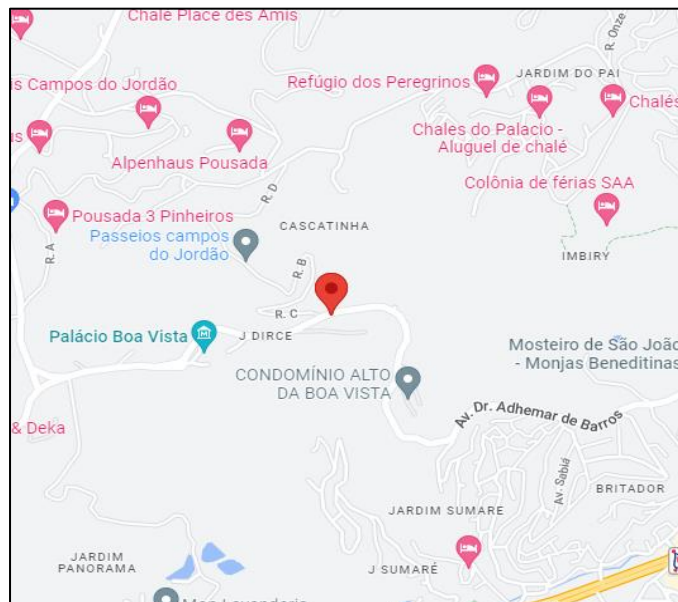
Descrição do Imóvel: Atualmente uma casa, situado à Avenida Doutor Adhemar Pereira de Barros, designado pelo lote nº 2-B, da quadra C, resultante do desdobro do lote nº 2 da referida quadra C, do loteamento denominado "Bela Vista", com a área total de 506,50m².



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida Doutor Adhemar Pereira de Barros, nº 589 - Cascatinha - Campos do Jordão, SP - CEP: 12460-000.**

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 CAMPOS DO JORDÃO

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL
Nº: 38331/2022

SITUAÇÃO CADASTRAL
Inscrição: 06.056.042
Proprietário: VAHALI BRASIL CENTRO ESPIRITUAL
Promissário:
Endereço: AV. DR. ADHEMAR PEREIRA DE BARROS, 589
Complemento: DEMAIS ATIVIDADES
Lote: 2B
Bairro: BELA VISTA
Loteamento: BELA VISTA
Quadra: C
Cidade: CAMPOS DO JORDÃO
CEP: 12460-000 UF:

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2022
Terreno: R\$ 24.862,82
Construção: R\$ 176.563,21
Valor Venal Excedente: R\$ 0,00
Valor Venal Total: R\$ 201.426,03
Área do Terreno: 506,50
Área Construída: 287,51
Testada Principal: 10,25
Área Global: 0,00

A Prefeitura Municipal de Campos do Jordão, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) no presente exercício para o imóvel em questão, ressaltando o direito de a Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.


Bruno Jose Pinto dos Santos
Secretário de Finanças
CRC-SP 294349/O-8

Certidão emitida às 12:46:19 horas do dia 01/11/2022 (hora e data de Brasília).
Código de controle da certidão: 4004.381A.D115.EB9F



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



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-fractalanza-bairros-campos-do-jordao-256m2-venda-R\\$700000-id-2559293564/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-fractalanza-bairros-campos-do-jordao-256m2-venda-R$700000-id-2559293564/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-abernessia-bairros-campos-do-jordao-com-garagem-355m2-venda-R\\$350000-id-2575262474/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-abernessia-bairros-campos-do-jordao-com-garagem-355m2-venda-R$350000-id-2575262474/)

Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-abernessia-bairros-campos-do-jordao-com-garagem-220m2-venda-R\\$355000-id-2577939436/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-abernessia-bairros-campos-do-jordao-com-garagem-220m2-venda-R$355000-id-2577939436/)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.734,38** (dois mil, setecentos e trinta e quatro Reais e trinta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 985,92** (novecentos e oitenta e cinco Reais e noventa e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.613,64** (um mil, seiscentos e treze Reais e sessenta e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.777,98 (um mil, setecentos e setenta e sete Reais e noventa e oito 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:

(287,51m² de área construída x R\$ 1.777,98)
=
<u>R\$ 511.185,77</u>
(quinhentos e onze mil, cento e oitenta e cinco Reais e setenta e sete centavos)
Novembro 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\$ 1.777,98**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 511.185,77**.

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