



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Givaldo Raimundo de Carvalho.
Rosemeire Alves de Carvalho.
Doutor Samuel Rodrigues Epitacio.

DATA: 07/07/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 159.088 – Perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis, Titulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0000780-87.2021.8.26.0006, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro Regional VI - Penha de França.

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: Av. Salgado Filho, 2120 e 2150 - Sala 810 C - Centro, Guarulhos - SP, CEP 07115-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 159.088 - 2º Oficial de Registro de Imóveis, Titulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos - SP – Inscrição Cadastral: 083.83.85.0005.00.0000 (área maior) - De acordo com sua certidão de matrícula, o imóvel possui 37,62m² de área privativa.

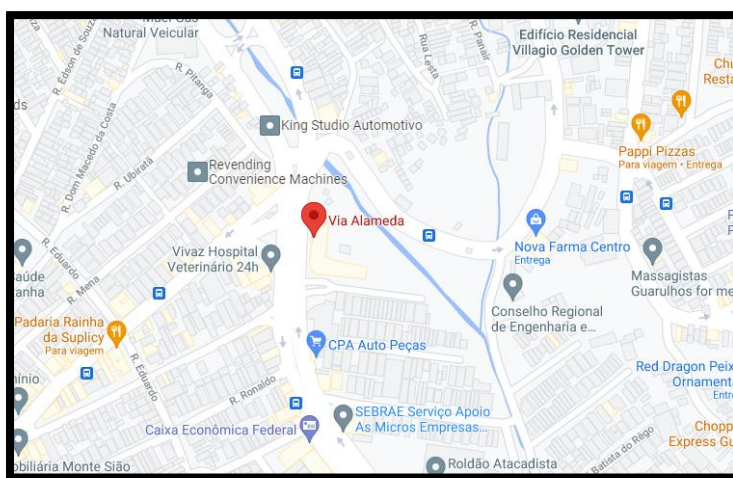
Descrição do Imóvel: Sala 810 C, localizada no 8º pavimento, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VIA ALAMEDA", situado na Avenida Salgado Filho, 2.120 e 2.150, esquina com a Rua Carmela Antônia Fanganiello Ceccinato, 400, no Bairro do Roncador, em Guarulhos/SP, que possui a área privativa de construção de 37,620m²; área de uso comum de divisão não proporcional de 9,566m²; área de uso comum de divisão não proporcional descoberta de 0,444m²; área de uso comum de divisão proporcional de 19,843m²; área de uso comum de divisão proporcional

descoberta de 0,869m²; área real total de construção de 67,029m²; área real total de construção descoberta de 1,313m²; coeficiente de proporcionalidade de 0,10669%; fração ideal no terreno de 11,602m², corresponde a esta unidade autônoma o direito ao uso de 01 (uma) vaga para veículos automotores, comum, indeterminada, sujeito a manobrista, coberta ou descoberta.

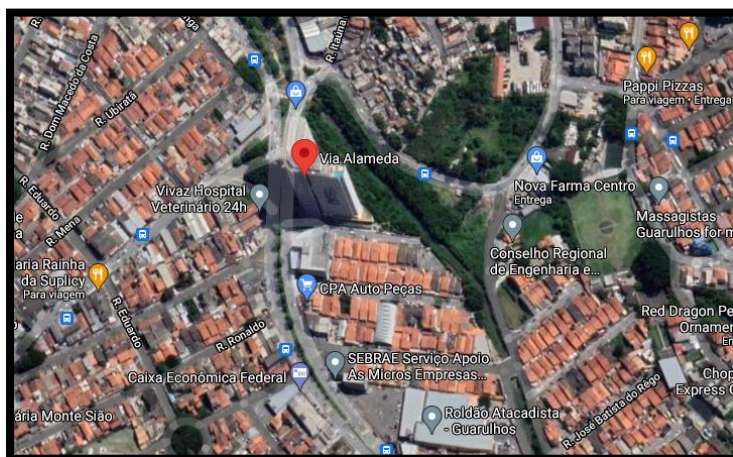
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Av. Salgado Filho, 2120 e 2150 - Sala 810 C - Centro, Guarulhos - SP, CEP 07115-000.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2020):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal (área maior), o imóvel possui as seguintes características:

03/07/2021

Certidão De Valor Venal por imóvel



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 405976/2021

Certidão emitida em Guarulhos, 03 de Julho de 2021 às 13:20:10.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de FRAN A.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na AVENIDA SALGADO FILHO, Lote: NÃO HÁ, quadra 11 Complemento N. OF. R. CARM. A.F. CH. 400, Bairro/Loteamento VL RIO DE JANEIRO sob o nº 2120/2150, com área de 10.874,61 m2 (dez mil oitocentos e setenta e quatro metros quadrados e sessenta e um decímetros quadrados), e fração ideal de 0,00 %, inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **083.83.85.0005.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2020 (DOIS MIL E VINTE), de R\$ 14.413.885,13 (QUATORZE MILHOES E QUATROCENTOS E TREZE MIL E OITOCENTOS E OITENTA E CINCO REAIS E TREZE CENTAVOS)

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2020.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:

FO0D2843F9F594A8FFCC6D173CFC01D073

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br



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/sala-comercial-centro-bairros-guarulhos-com-garagem-38m2-venda-RS173900-id-2516810212/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-novo-portugal-bairros-guarulhos-com-garagem-38m2-venda-RS178900-id-2524147509/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bosque-maia-bairros-guarulhos-com-garagem-37m2-venda-RS170000-id-2516556977/>



Elemento comparativo nº 4



Avenida Salgado Filho, 2120 - Centro, Guarulhos - SP

Sala/Conjunto à Venda, 38m²

38 m² -- Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Circuito de segurança

Salão de jogos

Piscina

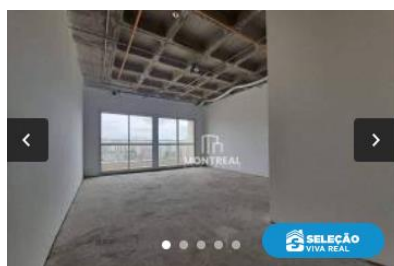
Academia

Interfone

R\$ 179.900

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-guarulhos-com-garagem-38m2-venda-RS174999-id-2516809043/>

Elemento comparativo nº 5



Avenida Salgado Filho - Jardim Flor da Montanha, Guarulhos - SP

Sala/Conjunto à Venda, 38m²

38 m² -- Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Circuito de segurança

Piscina

Elevador

Academia

Interfone

R\$ 189.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-flor-da-montanha-bairros-guarulhos-com-garagem-38m2-venda-RS180000-id-2510562896/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ R\$4.707,89** (quatro mil, setecentos e sete Reais e oitenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.707,89** (quatro mil, setecentos e sete Reais e oitenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.594,59** (quatro mil, quinhentos e noventa e quatro Reais e cinquenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.734,21** (quatro mil, setecentos e trinta e quatro Reais e vinte e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.973,68** (quatro mil, novecentos e setenta e três Reais e sessenta e oito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.743,66 (quatro mil, setecentos e quarenta e três Reais e sessenta 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:

(37,62m² de área privativa x R\$ 4.743,66)
=
<u>R\$ 178.456,33</u>
(cento e setenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e seis Reais e trinta e três 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\$ 4.743,66**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 178.456,33**.

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