



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Airton da Silva.
Doutora Neuza Aparecida da Costa.

DATA: 09/09/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 65.280 – 2º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1044825-29.2017.8.26.0224, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro de Guarulhos.

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 Setembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua João Rossi, nº 224 - Jardim Rossi - Guarulhos - São Paulo - CEP: 07130-410.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 65.280 - 2º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP – Inscrição Municipal: 084.14.59.0196.00.000 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 133,87m² de área construída.

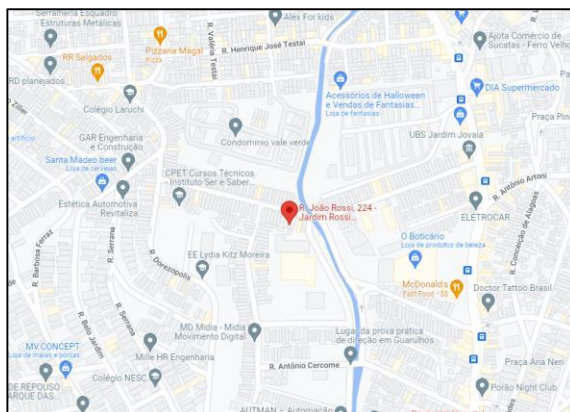
Descrição do Imóvel: Uma Casa Residencial sob o nº 224 da Rua João Rossi, constituída pelo lote 06 da quadra 07, do loteamento denominado Jardim Rossi, perímetro Urbano da Cidade Guarulhos, Estado de São Paulo com uma área total de 144,00m² e área construída de 133,87m².



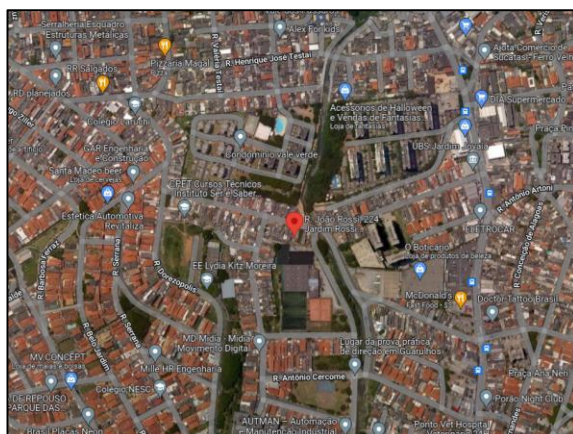
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua João Rossi, nº 224 - Jardim Rossi - Guarulhos - São Paulo - CEP: 07130-410.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

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

2022 17:30 Certidão De Valor Venal por Imóvel

 **PREFEITURA DE GUARULHOS**
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 1675451/2022

Certidão emitida em Guarulhos, 08 de Setembro de 2022 às 17:30:40.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de APARECIDA CARDOSO DE BRITO, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA JOAO ROSSI, lote(s) 6, quadra 7 Complemento B, Bairro/Loteamento JD ROSSI sob o nº 224 antigo 7, com área de 144,00 m2 (cento e quarenta e quatro metros quadrados), e fração ideal de 100,00 % e a um prédio do tipo de edificação 20 - Resid. Econômico, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 133,87 m2 (cento e trinta e três metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **084.14.59.0196.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 83.352,17 (OITENTA E TRES MIL E TREZENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS E DEZESSETE CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 123.171,81 (CENTO E VINTE E TRES MIL E CENTO E SETENTA E UM REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 206.523,98 (DUZENTOS E SEIS MIL E QUINHENTOS E VINTE E TRES REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS).

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

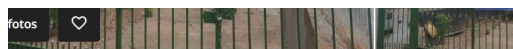
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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 / Casas à venda em Guarulhos / dois Gramado Portal / Rua João Simões de Moraes

Casa com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 140 m² por R\$ 135.000

COD. 6000

Rua João Simões de Moraes, 145 - dois Gramado Portal, Guarulhos - SP VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-dois-gramado-portal-bairros-guarulhos-com-garagem-140m2-venda-RS135000-id-2541098249/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Recreio São Jorge

/ Rua Maria Luísa Reis Monteiro dos Santos

Casa com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 125 m² por R\$ 140.000

COD. CA0874

Rua Maria Luísa Reis Monteiro dos Santos, 274 - Recreio São Jorge, Guarulhos - SP VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-recreio-sao-jorge-bairros-guarulhos-com-garagem-125m2-venda-RS140000-id-2500877254/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Vila Bremen / Rua Quirinópolis

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 125 m² por R\$ 203.000

COD. SP2116

Rua Quirinópolis - Vila Bremen, Guarulhos - SP VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-bremen-bairros-guarulhos-com-garagem-125m2-venda-RS203000-id-2559709164/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Jardim Sao Paulo

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 125 m² por R\$ 230.000

COD. CAT130

Jardim Sao Paulo, Guarulhos - SP VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-sao-paulo-bairros-guarulhos-com-garagem-125m2-venda-RS230000-id-2510847089/>

Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Jardim Flor da Montanha

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 130 m² por R\$ 230.000

COD. (AG) flor da montanha

Jardim Flor da Montanha, Guarulhos - SP VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-flor-da-montanha-bairros-guarulhos-com-garagem-130m2-venda-RS230000-id-2552129086/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 964,29** (novecentos e sessenta e quatro Reais e vinte e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.120,00** (um mil e cento e vinte Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.624,00** (um mil e seiscentos e vinte e quatro Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 1.840,00** (um mil e oitocentos e quarenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 1.769,23** (um mil e setecentos e sessenta e nove Reais e vinte e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.463,50 (um mil, quatrocentos e sessenta e três Reais e cinquenta 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:

(133,87m² de área construída x R\$ 1.463,50)
=
<u>R\$ 195.919,19</u>
(cento e noventa e cinco mil novecentos e dezenove Reais e dezenove centavos)
Setembro 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\$ 1.463,50**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 195.919,19**.

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