



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Edson Francisco da Silva.
Doutor Wasley Rodrigues Gonçalves.

DATA: 16/11/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 39.447 – Registro de Imóveis de Olímpia, que teve seus direitos possessórios penhorados nos autos do Processo nº 0007102-23.2021.8.26.0007, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro Regional VII - Itaquera.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel que teve seus direitos possessórios 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 Aurora Forti Neves, nº 1.030 – Apartamento 1.606, Torre C – Condomínio Olímpia Park Resort - Jardim Santa Ifigênia - Olímpia - São Paulo - CEP: 15405-002.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 39.447 - Registro de Imóveis de Olímpia – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 87,52m² de área privativa.

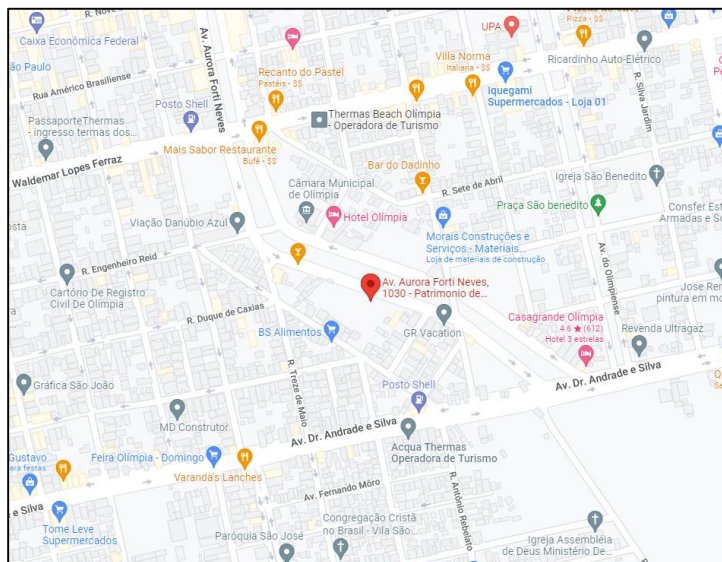
Descrição do Imóvel: Um apartamento sob o nº 1.606, da torre C do empreendimento denominado Olímpia Park Resort, localizado no Jardim Santa Ifigênia, Cidade de Olímpia-SP; possuindo 87,5200m² de área privativa, 52,1332m² de área comum, com área total (área privativa + área comum) de 139,6532m², sendo de 30,2086m² sua fração ideal, o que equivale a 0,1749%; contendo cozinha, sala de estar, varanda, corredor, banheiro, quarto, suíte, (quarto com banheiro), e laje técnica.



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida Aurora Forti Neves, nº 1.030 – Apartamento 1.606, Torre C – Condomínio Olímpia Park Resort - Jardim Santa Ifigênia - Olímpia - São Paulo - CEP: 15405-002.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Precificação

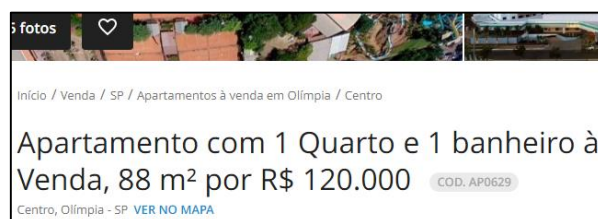
4.1 – Metodologia

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.

4.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-olimpia-com-garagem-88m2-venda-R\\$120000-id-2559803080/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-olimpia-com-garagem-88m2-venda-R$120000-id-2559803080/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-gloria-bairros-olimpia-com-garagem-75m2-venda-R\\$70000-id-2568230438/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-gloria-bairros-olimpia-com-garagem-75m2-venda-R$70000-id-2568230438/)

Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-ifigenia-bairros-olimpia-com-garagem-66m2-venda-R\\$65000-id-2580391215/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-ifigenia-bairros-olimpia-com-garagem-66m2-venda-R$65000-id-2580391215/)



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.363,64** (um mil, trezentos e sessenta e três Reais e sessenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 945,95** (novecentos e quarenta e cinco Reais e noventa e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 984,85** (novecentos e oitenta e quatro Reais e oitenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.098,14 (um mil, noventa e oito Reais e quatorze centavos)**.

4.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(87,52m² de área privativa x R\$ 1.098,14)
=
<u>R\$ 96.109,53</u>
(noventa e seis mil, cento e nove Reais e cinquenta e três centavos)
Novembro de 2022

5 - 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\$ 1.098,14**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 96.109,53**.

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