



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Felipe Amaral Chalis.
Vivian Martins Flor.
Doutor Bruno da Silva Ramos.

DATA: 02/06/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 49.358 – Perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP, discutido nos autos do Processo nº 0041997-77.2017.8.26.0224, em trâmite perante a 9ª Vara Cível - Foro de Guarulhos.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel discutido nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, 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 Junho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Av. José Brumatti, 3220 - Jardim Santo Expedito, Guarulhos - SP, CEP 07160-170.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 49.358 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP – De acordo com sua certidão de matrícula, o imóvel possui 9600,00m² de área total.

Descrição da Matrícula: Um terreno, desmembrado de área maior, situado a Av. José Brumatti, 3220 - Jardim Santo Expedito, Guarulhos - SP, antiga zona rural deste distrito, município e comarca de Guarulhos, medindo 30,00 ms. de frente para a Estrada de Itaberava, a começar depois de 449,00 ms. da esquina da mesma com o corrego do Rebaixo; da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem olha para o terreno, mede 310,00 ms., onde confronta com terras de Yoshiro Iida; do lado direito mede 310,00 ms., onde confronta com a estrada particular; e, nos fundos mede 30,00 ms., divisando com o Ribeirão do Rebaixo, encerrando a área de 9.600,00 ms².



OBS 01: O imóvel era, inicialmente, cadastrado no INCRA por estar em perímetro rural. Em sua 4ª averbação consta que o perímetro de localização passou a ser urbano, fazendo com que o imóvel obtesse um número de inscrição municipal. Na 20ª averbação consta a descaracterização de imóvel rural.

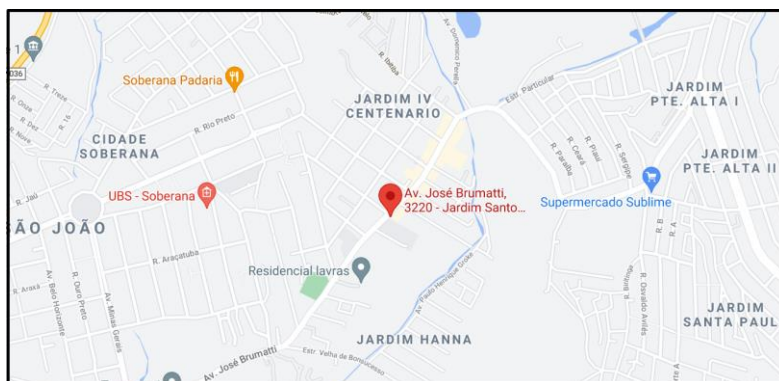
OBS 02: Em seu 7º registro consta que houve uma incorporação imobiliária no antigo terreno, sendo nominado Condomínio Residencial Vila Verde.

OBS 03: Em suas 9ª e 10ª averbações constam que o endereço atual do imóvel é na Avenida José Brumatti, número 3220.

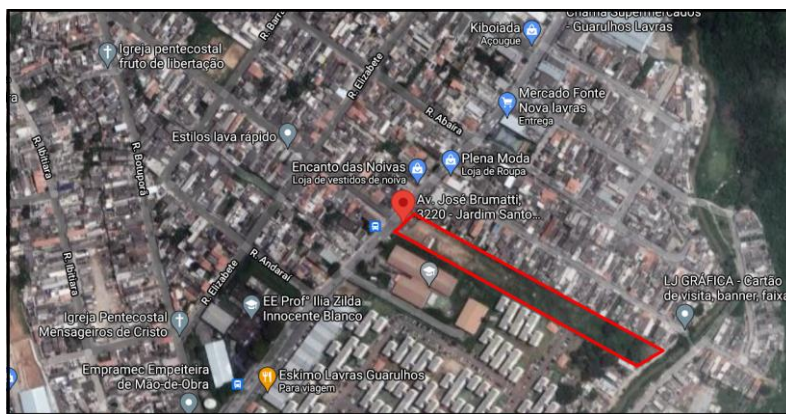
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente ao imóvel, este se localiza no seguinte endereço:
Av. José Brumatti, 3220 - Jardim Santo Exedito, Guarulhos - SP, CEP 07160-170.

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



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)

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 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.

4.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nova-bonsucesso-bairros-guarulhos-10000m2-venda-RS6500000-id-2451765101/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ottawa-bairros-guarulhos-10617m2-venda-RS7431900-id-2488670571/>



Elemento comparativo nº 3



Vila Itapegica, Guarulhos - SP
Lote/Terreno para Venda/Aluguel 8000m²
8000 m² → Quarto → Banheiro → Vaga
R\$ 12.000 /mês
R\$ 8.000.000 /venda

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-itapegica-bairros-guarulhos-8000m2-venda-RS8000000-id-2521465545/>

Elemento comparativo nº 4



Estrada Municipal, 420 - Água Chata, Guarulhos - SP
Lote/Terreno à Venda, 10800m²
10800 m² → Quarto → Banheiro → Vaga
R\$ 9.010.000

HOME FAST
IMÓVEIS

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-chata-bairros-guarulhos-10800m2-venda-RS9010000-id-2487122872/>

Elemento comparativo nº 5



Jardim Santa Vicência, Guarulhos - SP
Lote/Terreno à Venda, 10240m²
10240 m² → Quarto → Banheiro → Vaga
R\$ 5.800.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-vicencia-bairros-guarulhos-10240m2-venda-RS5800000-id-2509613033/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 650,00** (seiscentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 700,00** (setecentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.000,00** (um mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 834,26** (oitocentos e trinta e quatro Reais e vinte e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 566,41** (quinhentos e sessenta e seis Reais e quarenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfazem a quantia de **R\$ 750,13 (setecentos e cinquenta Reais e treze 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:

(9600,00m ² de área total x R\$ 750,13)
=
<u>R\$ 7.201.277,78</u>
(sete milhões, duzentos e um mil, duzentos e setenta e sete Reais e setenta e oito centavos)
Junho de 2021

5 - 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\$ 750,13**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 7.201.277,78**.

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