



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Chendel Participações S/A.
Doutor Flavio Augusto Stockunas.
Doutor Ivelson Salotto.

DATA: 26/08/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 12.954 – Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1007531-49.2018.8.26.0048, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro de Atibaia.

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 Agosto.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Avenida Maristela, nº 195 - Vila Petrópolis - Atibaia, CEP: 12946-470.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 12.954 - Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia - SP – Inscrição Municipal: 03.221.004.00-0100673 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 399,84m² de área construída.

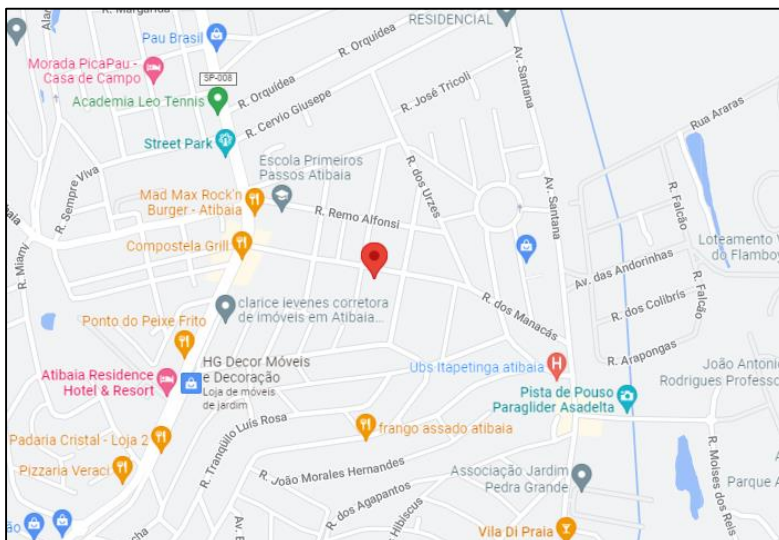
Descrição do Imóvel: Atualmente uma casa, sob lote nº 185, da quadra K, do plano de loteamento denominado Vila Petropolis, do Itapetinga, no perímetro urbano da cidade e comarca de Atibaia, com a área de 500m², com frente para a Avenida Maristela, encerrando a área total de 500m².



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida Maristela, nº 195 - Vila Petrópolis - Atibaia, CEP: 12946-470.**

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 DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESTADO DE SÃO PAULO CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL Nº: 245671/2022			
SITUAÇÃO CADASTRAL			
Inscrição:	03.221.004.00-0100673	Matrícula:	12954 R12
Proprietário:	LUCIANA MARCO DA FONSECA		
Compromissário:			
Endereço:	AVN. MARISTELA, 195		
Complemento:			
Lote:	185	Quadra:	K
Bairro:	VILA PETROPOLIS	Testada Principal:	10
Loteamento:	VILA PETROPOLIS	Cidade:	ATIBAIA
		CEP:	12946-470
		UF:	SP
VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2022			
Área do Terreno:	500,00	Terreno	R\$ 330.833,06
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$ 0,00
Área Construída:	399,84	Construção:	R\$ 687.677,78
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$ 0,00
Terreno Excedente:	0,00	Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00
Área Global:	500,00	Valor Venal Total:	R\$ 1.018.510,84
A Prefeitura da Estância de Atibaia, através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para lançamento do exercício de 2022.			
Certidão Emitida às 11:03:46 horas do dia 25/08/2022 (hora e data de Brasília).			
Código de controle da certidão: CVV02A3CB707619F75113BDAC4096A626F4			

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-vila-petropolis-bairros-atibaia-360m2-venda-RS1170000-id-2557892093/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-petropolis-bairros-atibaia-com-garagem-350m2-venda-RS1300000-id-2517158986/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-petropolis-bairros-atibaia-com-garagem-395m2-venda-RS1350000-id-2495392790/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-petropolis-bairros-atibaia-com-garagem-402m2-venda-RS2100000-id-2563681603/>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-petropolis-bairros-atibaia-com-garagem-376m2-venda-RS1850000-id-2556359021/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.250,00** (três mil e duzentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.714,29** (três mil, setecentos e quatorze Reais e vinte e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.417,72** (três mil, quatrocentos e dezessete Reais e setenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.223,88** (cinco mil, duzentos e vinte e três Reais e oitenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.920,21** (quatro mil, novecentos e vinte Reais e vinte e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.105,22 (quatro mil, cento e cinco Reais e vinte e dois 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:

(399,84m² de área construída x R\$ 4.105,22)
=
<u>R\$ 1.641.431,21</u>
(um milhão, seiscentos e quarenta e um mil, quatrocentos e trinta e um Reais e vinte e um centavos)
Agosto 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\$ 4.105,22**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.641.431,21**.

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