



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Solange Aparecida Leme do Prado.
Doutora Tatiana Cristina Santos.

DATA: 10/11/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 71.887 – Perante o Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá-SP, em discussão nos autos do Processo nº 1030208-12.2021.8.26.0002, em trâmite perante a 11ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel em discussão 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: Rua Jose Silva Figueiredo, nº 597 - Apartamento nº 13 - Jardim Três Marias, Guarujá, SP - CEP 11440-440.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 71.887 - Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá-SP – Inscrição Municipal: 3-0128-004-003 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 75,36m² de área útil.

Descrição do Imóvel: Apartamento nº 13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Potenza, situado à Rua Jose Silva Figueiredo nº 597, no loteamento Jardim Praiano, na cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 75,36m², área comum de 30,24m², área de garagem de 13,00m², totalizando a área construída de 118,60m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,488%, no terreno e demais partes comuns do edifício, confrontando de quem da Rua José Silva Figueiredo olha para o edifício, pela frente com hall, apartamento nº 11 e elevador, pelo lado direito com o apartamento nº 12, pelo lado esquerdo com com área de recuo lateral esquerda do edifício e pelos fundos com área de recuo

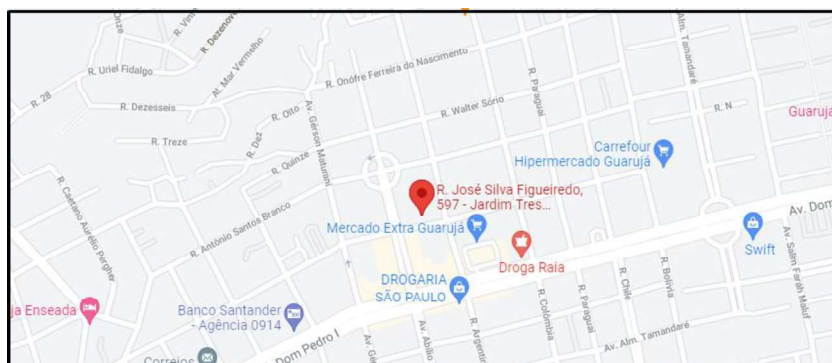


posterior do edifício, cabendo-lhe o direito a guarda e estacionamento de 01 carro de passeio de porte pequeno na garagem coletiva do edifício, em local indeterminado, com auxílio de manobrista, localizada no andar térreo.

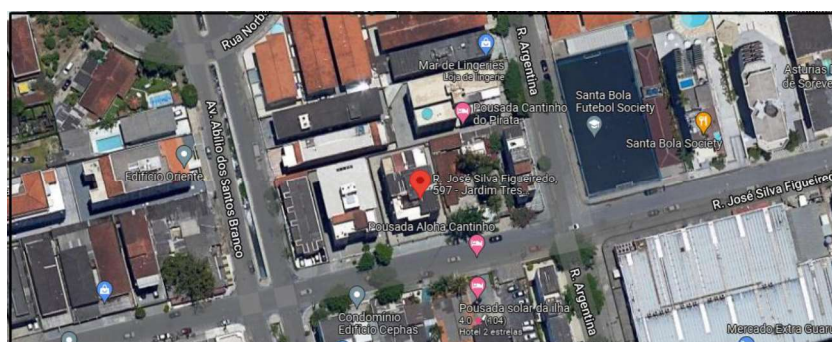
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Jose Silva Figueiredo, nº 597 – Apartamento nº 13 - Jardim Três Marias, Guarujá, SP - CEP 11440-440.**

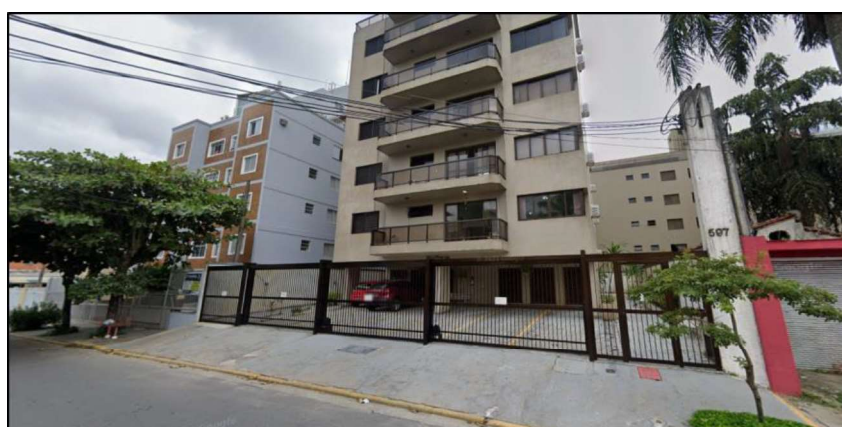
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(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:

08/11/2021 15:20 SCIM v.1.7 - Mctm Lançamentos

SCIM v.1.7



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO
CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **R JOSE SILVA FIGUEIREDO nº 00597 , 00 0013 - JD. PRAIANO , GAR COL-** sob Lançamento **3-0128-004-003**, Proprietário(a) **ANA PAULA KUNZ** , o valor venal para o exercício de **2021**, de acordo com a **Lei Complementar nº 223/2017** é de:

Área do Terreno: **32,92 m2** Valor Venal **R\$ 30.551,73**
Trinta Mil, Quinhentos e Cinquenta e Um Reais e Setenta e Três Centavos

Área Edificada: **118,60 m2** Valor Venal **R\$ 69.127,49**
Sessenta e Nove Mil, Cento e Vinte e Sete Reais e Quarenta e Nove Centavos

Valor Venal do Imóvel **R\$ 99.679,22**
Noventa e Nove Mil, Seiscentos e Setenta e Nove Reais e Vinte e Dois Centavos

Certidão emitida no dia: **08/11/2021**

Término das informações referentes a esta Certidão

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/apartamento-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-75m2-venda-RS215000-id-2524115388/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-84m2-venda-RS220000-id-2514010589/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-80m2-venda-RS230000-id-2427415079/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-73m2-venda-RS280000-id-2532403535/>



Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-74m2-venda-RS260000-id-2511892989/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.866,67** (dois mil, oitocentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.619,05** (dois mil, seiscentos e dezenove Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.875,00** (dois mil, oitocentos e setenta e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.835,62** (três mil, oitocentos e trinta e cinco Reais e sessenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.513,51** (três mil, quinhentos e treze Reais e cinquenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.141,97 (três mil, cento e quarenta e um Reais e noventa e sete 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:

(75,36m² de área útil x R\$ 3.141,97)
=
<u>R\$ 236.778,77</u>
(duzentos e trinta e seis mil, setecentos e setenta e oito Reais e setenta e sete centavos)
Novembro 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, 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\$ 3.141,97**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 236.778,77**.

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