



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

**PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A
VENDA DE IMÓVEIS.**

Sumário

Introdução.....	1
Relatório de Comparação Mercadológica.....	2
1 - Considerações iniciais	2
2 – Estudo do Imóvel	2
3 – Detalhamento Regional.....	3
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)	3
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	3
4 – Planta Genérica de Valores	4
5 – Precificação	4
5.1 – Metodologia	4
5.2 – Amostras Análogas.....	5
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	6
5.4 – Fator de Homogeneização	6
5.5 – Valor do Imóvel	7
6 - Considerações finais.....	7

São Paulo, 24 de Novembro de 2023.

A/C

Juros Certo Gestão Financeira LTDA

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Juros Certo Gestão Financeira LTDA.

Primeiramente, agradecemos o interesse de V.Sa. em nosso trabalho.

A Alfa Leilões é uma empresa leiloeira inovadora e diferenciada. Trabalhamos **especialmente com leilões de bens imóveis**.

Nossa expertise focada no mercado imobiliário proporciona aos Comitentes a certeza de que a condução do leilão será realizada com observância da legislação pertinente e de forma irretocável.

Aguardaremos retorno e nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos.

Ao dispor,

Alfa Leilões - Especialista em Imóveis.

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 24/11/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 105.134 – Perante o Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

1 - Considerações iniciais

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, com a data base de Novembro.

2 – Estudo do Imóvel

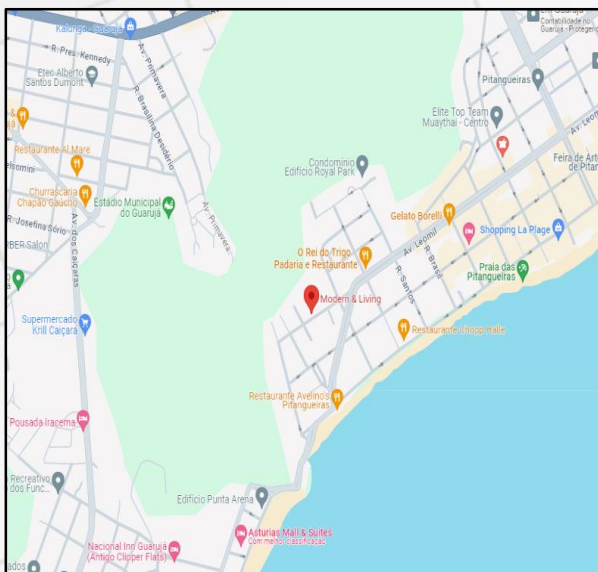
Localização: Rua Vereador Roberto Gelsomini, nº 90 - Apartamento 201 - Condomínio Modern & Living Pitangueiras - Barra Funda - Guarujá, SP - CEP: 11410-400.

Dados de Registro: Matrícula nº 105.134 - Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP – Inscrição Municipal: 0-0052-019-096 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 101,87m² de área privativa.

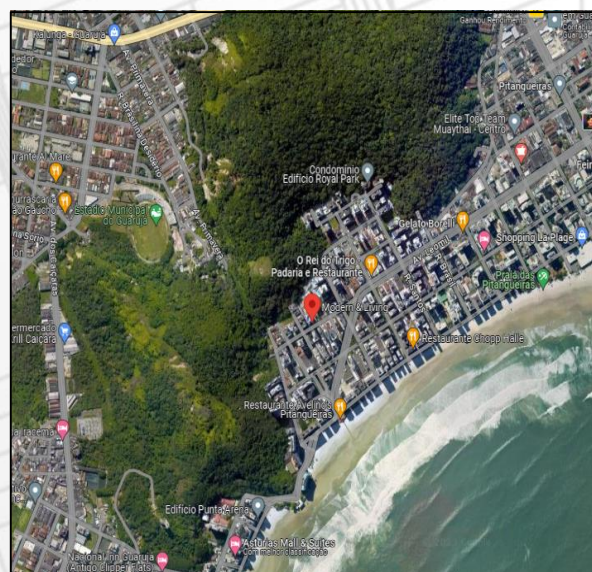
Descrição do bem: Apartamento nº 201, localizado no 20º pavimento do Edifício Modern & Living Pitangueiras, situado na Rua Vereador Roberto Gelsomini nº 90, na cidade de Guarujá, com a área privativa de 101,870m², a área comum de 77,421m², perdazendo a área total de 179,291m², cabendo o direito de uso de duas vagas, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo, mezaninos ou no térreo, com auxílio de manobrista.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



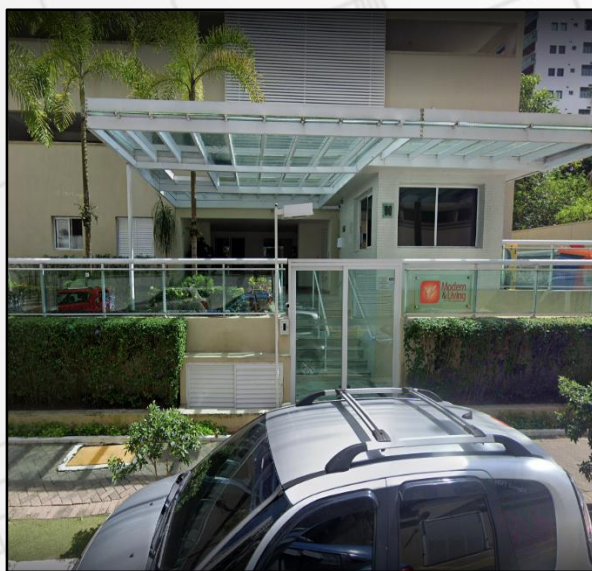
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

Uma área valorizada, com praias em sua proximidade; conta com diversas opções de lazer, além de obter belezas naturais, pouca movimentação urbana e alta qualidade de vida, ótima infraestrutura, restaurantes, bares, hospitais, farmácias, lojas e, serviços diversos.

Ademais, por ser um polo que atrai turistas, a prefeitura sempre se empenha em melhorar a estrutura, construindo calçadões, auxiliando no desenvolvendo do comércio, melhorando a iluminação e aumentando a segurança.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

 Prefeitura de Guarujá	MUNICÍPIO DE GUARUJÁ SECRETARIA DE FINANÇAS DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Certificamos que, para o imóvel situado à R VER ROBERTO GELSOMINI nº 90 , AP.201 - PITANGUEIRAS , Q.D LOTE 01 E 02- sob Lançamento 0-0052-019-096, Proprietário(a) JUROS CERTO GESTÃO FINANCEIRA LTDA , o valor venal para o exercício de 2023, de acordo com a Lei Complementar nº 223/2017 é de:	
Área do Terreno: 17,71 m2 Valor Venal R\$ 34.491,46 Trinta e Quatro Mil, Quatrocentos e Noventa e Um Reais e Quarenta e Seis Centavos	
Área Edificada: 179,29 m2 Valor Venal R\$ 540.686,64 Quinhentos e Quarenta Mil, Seiscentos e Oitenta e Seis Reais e Sessenta e Quatro Centavos	
Valor Venal do Imóvel R\$ 575.178,10 Quinhentos e Setenta e Cinco Mil, Cento e Setenta e Oito Reais e Dez Centavos	
Certidão emitida no dia: 16/11/2023 Término das informações referentes a esta Certidão	
Este documento foi gerado pelo SCIM em Quinta-feira, 16 de Novembro de 2023 às 09h05m	

5 – Precificação

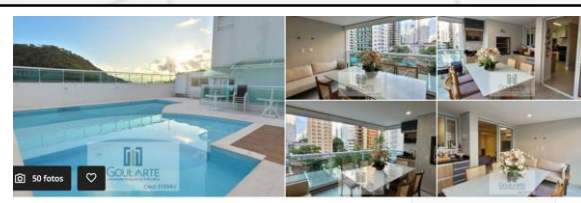
5.1 – Metodologia

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 atributos mais semelhantes possíveis 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 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



50 Fotos

Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Pitangueiras / Rua Versador Roberto Gelsomine

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 103 m² por R\$ 840.000 COD. 8647

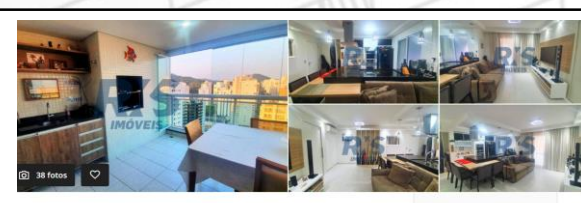
Rua Versador Roberto Gelsomine - Pitangueiras, Guarujá - SP - VER NO MAPA

103m² 3 quartos 3 banheiros 2 vagas

COMPRA	R\$ 840.000
Condomínio	R\$ 900
IPTU	R\$ 751

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-103m2-venda-RS840000-id-2636561384/>

Elemento comparativo nº 2



38 fotos

Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Pitangueiras / Rua Versador Roberto Gelsomine

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 102 m² por R\$ 830.000 COD. 8648

Rua Versador Roberto Gelsomine, 90 - Pitangueiras, Guarujá - SP - VER NO MAPA

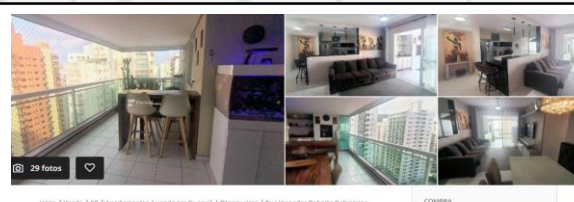
102m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas

COMPRA	R\$ 830.000
Condomínio	R\$ 820
IPTU	R\$ 900

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-102m2-venda-RS830000-id-2668470850/>

Elemento comparativo nº 3



29 fotos

Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarujá / Pitangueiras / Rua Versador Roberto Gelsomine

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 109 m² por R\$ 850.000 COD. 8649

Rua Versador Roberto Gelsomine, 90 - Pitangueiras, Guarujá - SP - VER NO MAPA

109m² 3 quartos 4 banheiros 2 vagas

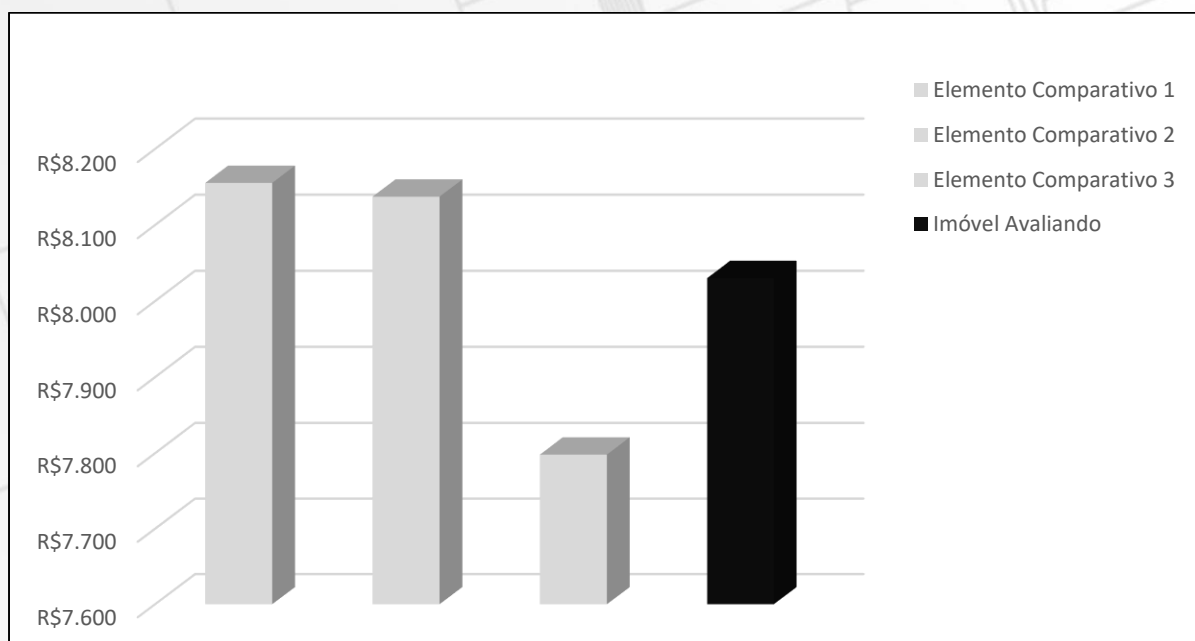
COMPRA	R\$ 850.000
Condomínio	R\$ 1.100
IPTU	R\$ 1.000

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-109m2-venda-RS850000-id-2635069827/>

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 8.155,34** (oito mil, cento e cinquenta e cinco Reais e trinta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 8.137,25** (oito mil, cento e trinta e sete Reais e vinte e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 7.798,17** (sete mil, setecentos e noventa e oito Reais e dezessete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 8.030,25** (oito mil e trinta Reais e vinte e cinco centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

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

(101,87m² de área privativa x R\$ 8.030,25)
=
<u>R\$ 818.041,90</u>
(oitocentos e dezoito mil e quarenta e um Reais e noventa centavos)
Novembro de 2023

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\$ 8.030,25**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 818.041,90**.

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.



ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

