



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Residencial Vivarte.
Doutora Daniela de Oliveira Bianco Pereira.

DATA: 06/02/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 142.620 – 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1010873-32.2016.8.26.0309, em trâmite perante a 6 Vara Cível - Foro de Jundiaí.

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 Fevereiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Avenida João Gonçalves dos Reis, nº 411 - Apartamento nº D63 - Torre "D" - Condomínio Residencial Vivarte - Chácara Segre - Jundiaí, SP - CEP: 13212-375.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 142.620 - 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí - SP – Inscrição Municipal: 68.016.0325 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 54,68m² de área privativa.

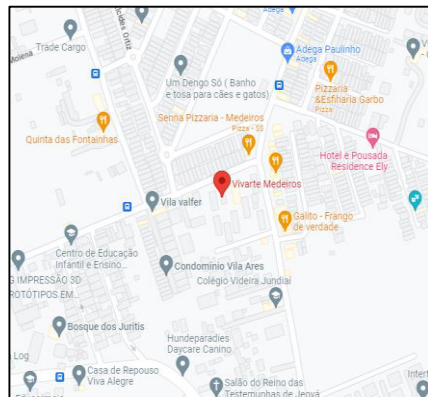
Descrição do Imóvel: Trata-se de um apartamento sob nº D63 localizado no 6º pavimento da Torre "D", integrante do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Residencial Vivarte", situado na Avenida João Gonçalves dos Reis, nº 411, na cidade e comarca de Jundiaí, contendo uma área privativa de 54,68m², uma área de 26,1330m², totalizando uma área construída de 80,8130m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,4159%, equivalente a 39,3069m² no terreno e participações nas áreas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem inalienável, indivisível, acessória e indissoluvelmente ligada à unidade autônoma.



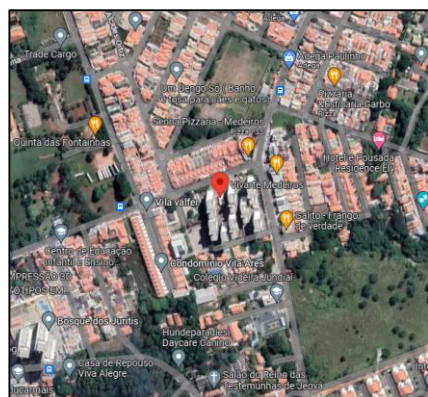
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida João Gonçalves dos Reis, nº 411 - Apartamento nº D63 - Torre "D" - Condomínio Residencial Vivarte - Chácara Segre - Jundiaí, SP - CEP: 13212-375.**

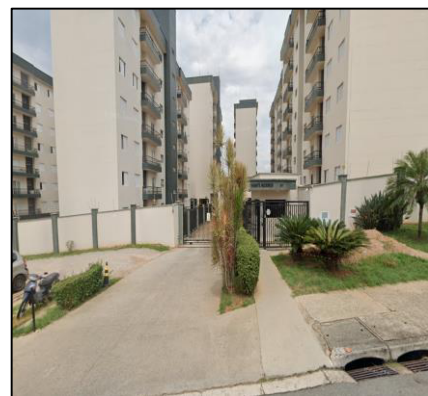
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do condomínio)



4 – Planta Genérica de Valores

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



**Prefeitura
de Jundiaí**

Certidão de Contribuinte Imobiliário

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Unidade de Gestão de Governo e Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte **68.016.0325** tendo para o exercício de **2023** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel:	AV. JOÃO GONÇALVES DOS REIS, 411 APD63 C R VIVARTE BR. MEDEIROS
CEP:	13212-375
Área do Terreno:	9.451,00 m²
Padrão de Construção:	RESIDENCIAL VERTICAL MEDIO
Fração Ideal:	0,00416
Área Construída:	68,00 m²
Ano da Construção:	2014
Valor Venal Territorial:	R\$ 483,51
Valor Venal Predial:	R\$ 31.570,67
Zoneamento:	- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA
Classificação Viária:	

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-chacara-segre-bairros-jundiai-com-garagem-54m2-venda-RS280000-id-2531205785/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-medeiros-bairros-jundiai-com-garagem-54m2-venda-RS280000-id-2568648206/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-chacara-segre-bairros-jundiai-com-garagem-54m2-venda-RS230000-id-2427744429/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.185,19** (cinco mil, cento e oitenta e cinco Reais e dezenove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.185,19** (cinco mil, cento e oitenta e cinco Reais e dezenove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.259,26** (quatro mil, duzentos e cinquenta e nove Reais e vinte e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.876,54 (quatro mil, oitocentos e setenta e seis Reais e cinquenta e quatro 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:

(54,68m² de área privativa x R\$ 4.876,54) = <u>R\$ 266.649,38</u> (duzentos e sessenta e seis mil, seiscentos e quarenta e nove Reais e trinta e oito centavos) Fevereiro 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\$ 4.876,54**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 266.649,38**.

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