



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 iniciais2

2 – Estudo do Imóvel2

3 – Detalhamento Regional.....3

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)3

3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....3

4 – Planta Genérica de Valores4

5 – Precificação.....4

5.1 – Metodologia.....4

5.2 – Amostras Análogas.....5

5.3 – Método Denotativo Geométrico.....6

5.4 – Fator de Homogeneização6

5.5 – Valor do Imóvel7

6 - Considerações finais.....7

São Paulo, 27 de maio de 2024.

A/C

Sr. Haroldo de Paula

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Haroldo de Paula.

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: 27/05/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 70.820 – Perante o Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia/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 Maio.

2 – Estudo do Imóvel

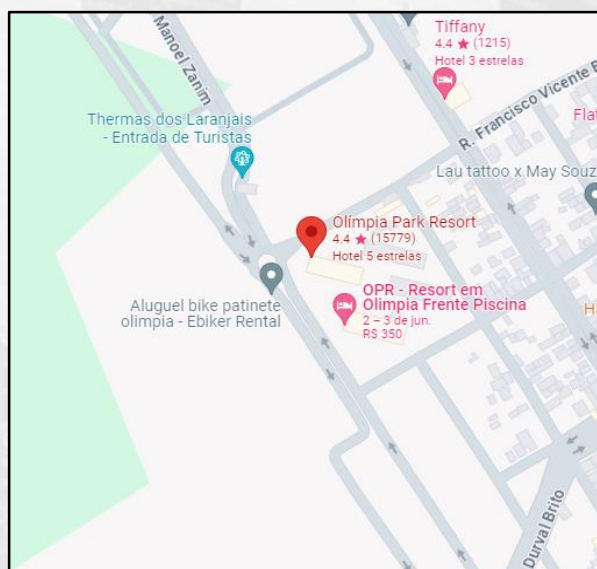
Localização: Avenida Aurora Forti Neves, nº 1.030 - Apartamento 1.411 - Torre C - Santa Ifigênia, Olímpia/SP - CEP: 15400-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 70.820 - Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia/SP – Inscrição Municipal: 59152645 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 46,25m² de área privativa.

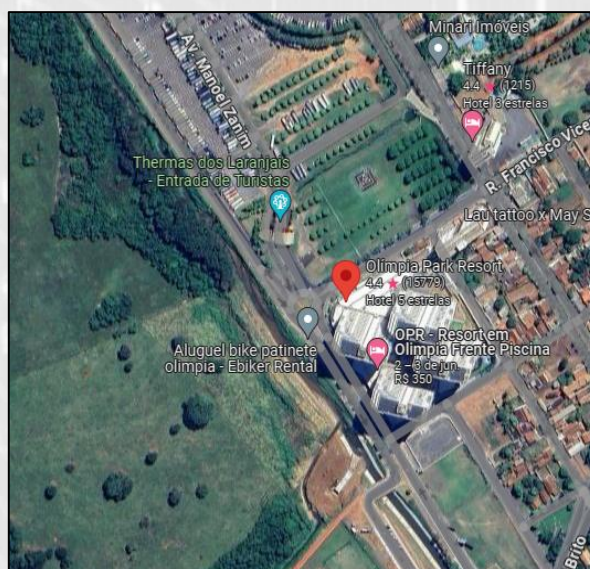
Descrição do bem: Uma fração ideal correspondente a 1/3 avos, designada cota 05, do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob nº 1.411, localizado no 16º pavimento (14º andar), da Torre C, do Condomínio Olímpia Park Resort, que tem sua frente para a Av. Aurora Forti Neves, nº 1.030, no Jardim Santa Efigênia, na cidade de Olímpia/SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, banheiro, quarto, área de circulação e laje técnica, com uma área privativa de 46,25m², área comum de 28,43m² e área total de 74,68².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

	PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA TURISTICA DE OLIMPIA SECRETARIA DE FINANÇAS 5400-081 - PRAÇA RUI BARBOSA, 54 PATRIMONIO DE SAO JOAO BATISTA OLIMPIA SP
Certidão Valor Venal Número 301399/2024	
CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel.	
Identificação	
Inscrição: 59152645 Controle: 59152645	
Proprietário: SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	
Compromissário: HAROLDO DE PAULA DOMINGO	
Local do Imóvel: 15405-002 - AVENIDA AURORA FORTI NEVES, 1030 TORRE C APTO 1411 / COTA 05	
Bairro/Loteamento: JARDIM SANTA IFIGENIA Quadra: 26, 27 Lote: 1, 2, 3, 4, 5, PTE 7, 8, 9	
Exercício de Lancto: 2024	
Vlr Venal Territorial: 1.026,56	
Vlr Venal Predial: 12.854,30	
Vlr Venal Imóvel: 13.880,86	
ATENÇÃO: Conforme Decreto nº. 3.926 de 22 de junho de 2005, Artigo nº. 1 esta Certidão tem o prazo de validade de 60 (sessenta) dias, contado da data de sua emissão.	
Olímpia, Segunda-feira 20 Maio 2024 Número: 301399/2024 Inscrição: 59152645	
Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.olimpia.sp.gov.br	
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.	

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



Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 46 m² por R\$ 43.000

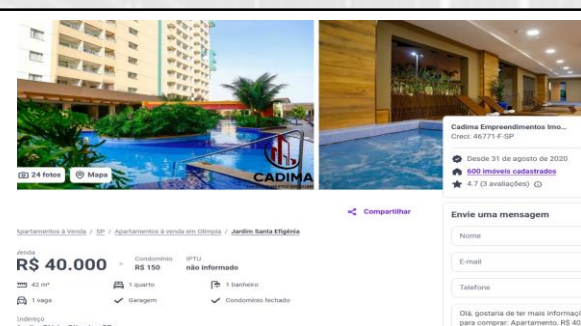
COMPRAR R\$ 43.000

Condomínio IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

[https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-jardim-santa-ifigenia-bairros-olimpia-com-garagem-46m2-venda-R\\$43000-id-2556430167/](https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-jardim-santa-ifigenia-bairros-olimpia-com-garagem-46m2-venda-R$43000-id-2556430167/)

Elemento comparativo nº 2



Apartamento à Venda / SP / Apartamentos à venda em Olimpia / Jardim Santa Efigenia

PREÇO R\$ 40.000

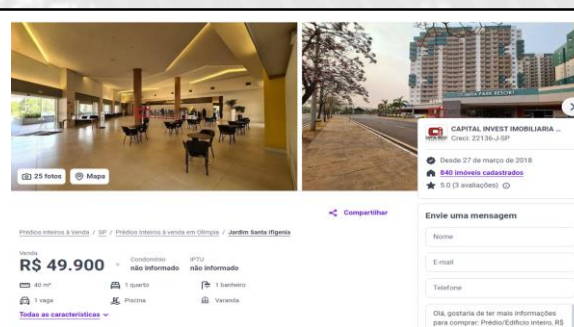
Condomínio R\$ 150 IPTU não informado

1 quarto 1 banheiro

1 vaga Garagem Condomínio fechado

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-jardim-santa-efigenia-olimpia-sp-42m2-id-2653579655/>

Elemento comparativo nº 3



Predio Intero à Venda / SP / Predios Intero à venda em Olimpia / Jardim Santa Ifigenia

Venda R\$ 49.900

Condomínio não informado IPTU não informado

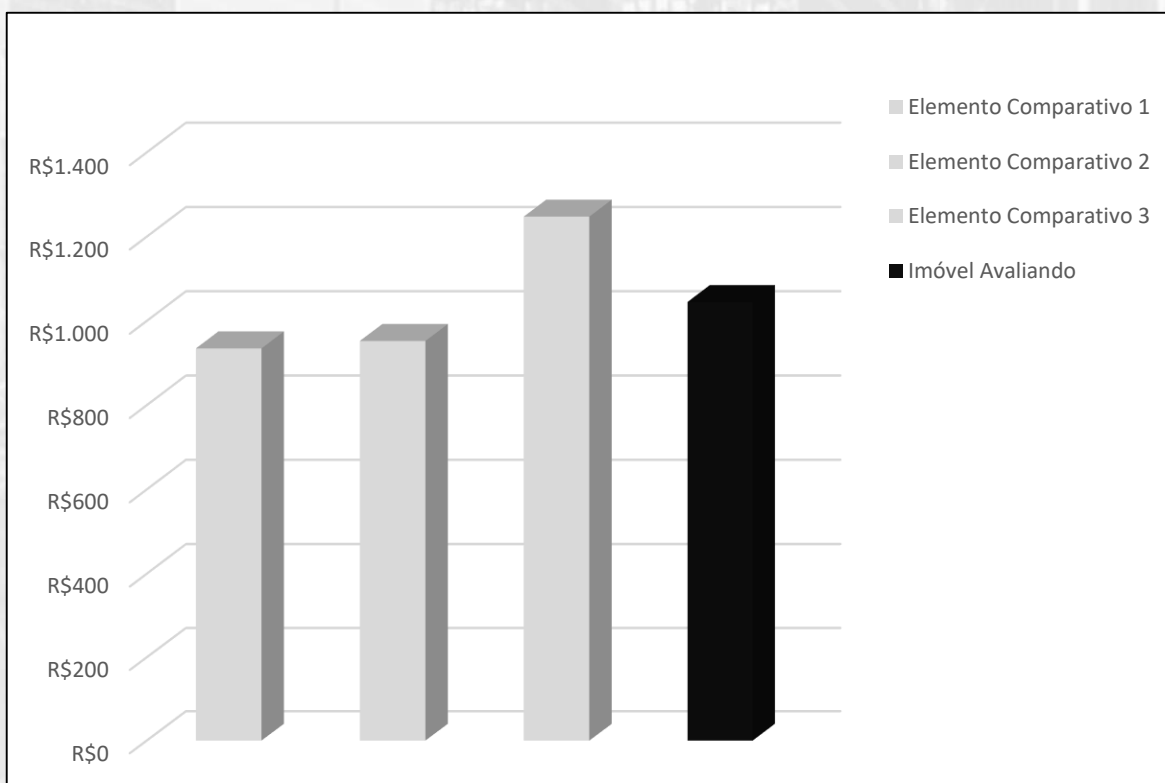
40 m² 1 quarto 1 banheiro

1 vaga Piscina Varanda

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-1-quarto-com-piscina-jardim-santa-ifigenia-olimpia-sp-40m2-id-2696320982/>

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\$ 934,78** (novecentos e trinta e quatro Reais e setenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 952,38** (novecentos e cinquenta e dois Reais e trinta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.247,50** (um mil, duzentos e quarenta e sete Reais e cinquenta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.044,89** (um mil e quarenta e quatro Reais e oitenta e nove 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:

(46,25m² de área privativa x R\$ 1.044,89)
=
<u>R\$ 48.326,06</u>
(quarenta e oito mil, trezentos e vinte e seis Reais e seis centavos)
Maio de 2024

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\$ 1.044,89**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 48.326,06**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praceamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.



ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis