



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Espólio de Maria da Aparecida Lima.
Doutor Ronaldo Coleone.

DATA: 26/01/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 6.597 – Perante o Registro de Imóveis de Peruíbe, penhorado nos autos do Processo nº 0025687-17.2016.8.26.0002, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro.

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 Janeiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua 11, Estância Balneária Garça Vermelha - Lote 23, Quadra 32 - Peruíbe, SP - CEP 11750-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 6.597 - Registro de Imóveis de Peruíbe – Inscrição Municipal: 2.1.089.0405.001.801 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 500,00m² de área total.

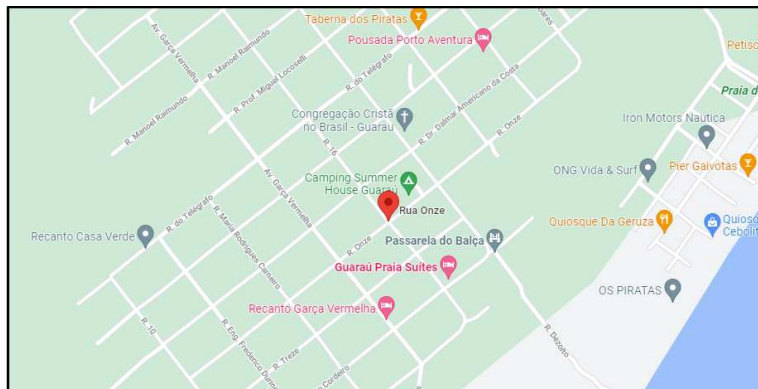
Descrição do Imóvel: O lote de terreno nº 23 da quadra 32, da Estância Balneária Garça Vermelha, 1ª Gleba, no município de Peruíbe-SP, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 11, por 50,00 metros da frente aos fundos, dividindo de um lado com o lote 22, do outro lado com o lote 24, e nos fundos com o lote 08, com a área de 500,00m²



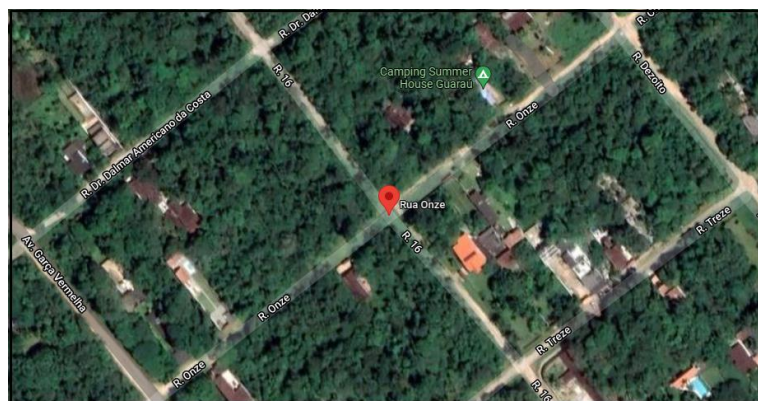
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua 11, Estância Balneária Garça Vermelha - Lote 23, Quadra 32 - Peruíbe, SP - CEP 11750-000.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)

4 – Planta Genérica de Valores

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

Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe					
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS					
FICHA CADASTRAL					
Registro Cadastral					
Nº DO CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA	BAIRRO	DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO
60899	2.1.089.0405.001.801	ZONA 1	ESTANCIA BALNEARIA GARÇA VERMELHA	01/01/1900	12/11/2021
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE
		032			1 / 1
Localização da Unidade Imobiliária					
LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE
RUA 11			ESTANCIA BALNEARIA GARÇA VERMELHA	032	023
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRICULA
LOGRADOURO ESQUINA		NÚMERO ESQUINA			INSCRIÇÃO ANTERIOR
			CEP		
			11750-000		
Resumo Geral					
ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA		
5,00	0,00	9.512,36	0,00		
Terreno					
TESTADA PRINCIPAL	TESTADA P. TAXAS	ÁREA TERRENO	FRACÇÃO IDEAL	VALOR M² TERRENO	VALOR VENAL TERRENO
10.0000	10.0000	500,00	500,00	33,97	9.512,36



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/lote-terreno-peruibe-483m2-venda-RS21000-id-2477007624/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ribamar-bairros-peruibe-348m2-venda-RS55000-id-2505034414/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-manaca-dos-itatins-bairros-peruibe-432m2-venda-RS55000-id-2513617712/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 43,48** (quarenta e três Reais e quarenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 158,05** (cento e cinquenta e oito Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 127,31** (cento e vinte e sete Reais e trinta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 109,61 (cento e nove Reais e sessenta e um 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:

(500,00m² de área total x R\$ 109,61)
=
<u>R\$ 54.806,51</u>
(cinquenta e quatro mil, oitocentos e seis Reais e cinquenta e um centavos)
Janeiro 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\$ 109,61**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 54.806,51**.

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