

Sumário

Relatório De Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais.....	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Precificação	2
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas.....	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	3
4.4 – Fator de Homogeneização	4
4.5 – Valor do Imóvel	4
5 - Considerações finais	5
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Irani Quirino da Silva.
Doutora Maria Belinha de Souza Freitas.
Doutor Jorge Matsuda.

DATA: 14/03/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 37.604 – Cartório de Registro de Imóveis de Taboão da Serra/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0037058-96.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 23ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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, com a data base de Março.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Dezenove de Fevereiro, nº 400 - Apartamento nº 04 - Bloco 01 - Conjunto Residencial Jardim Maria Sampaio - Jardim Maria Luiza - Taboão da Serra, SP - CEP: 06770-095.

Dados de Registro: Matrícula nº 37.604 - Cartório de Registro de Imóveis de Taboão da Serra/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 44,06m² de área privativa.

Descrição do bem: Apartamento nº 04, localizado no subsolo do Bloco 01, do Tipo B, do Conjunto Residencial Jardim Maria Sampaio, situado na Rua 19 de Fevereiro nº 400, na cidade de Taboão da Serra/SP, contendo: área útil de 44,06m², área de uso comum de 07,47205m², com a área total de 51,53205m² e fração ideal do terreno de 00,00281001%.

4 – Precificação

4.1 – 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.

4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iracema-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-44m2-venda-R\\$165000-id-2482388805/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iracema-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-44m2-venda-R$165000-id-2482388805/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iracema-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-51m2-venda-R\\$165000-id-2541098087/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iracema-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-51m2-venda-R$165000-id-2541098087/)

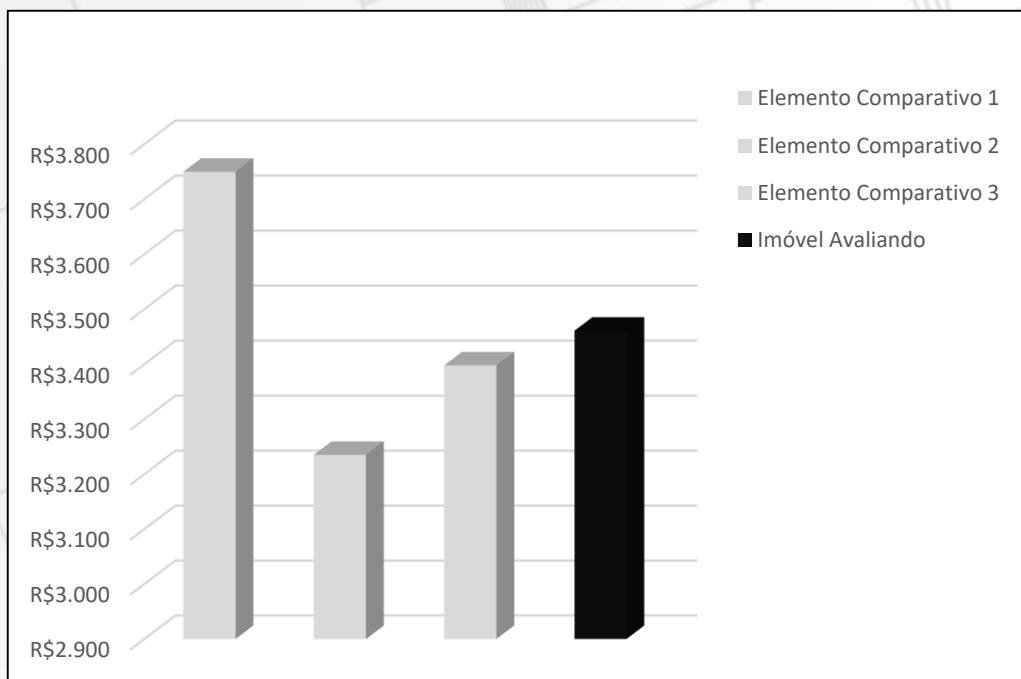
Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iracema-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-50m2-venda-R\\$169900-id-2686771133/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iracema-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-50m2-venda-R$169900-id-2686771133/)

4.3 – 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\$ 3.750,00** (três mil, setecentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.235,29** (três mil, duzentos e trinta e cinco Reais e vinte e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.398,00** (três mil, trezentos e noventa e oito Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.461,10** (três mil, quatrocentos e sessenta e um Reais e dez centavos).

4.4 – 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.

4.5 – 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:

(44,06m² de área privativa x R\$ 3.461,10)
=
<u>R\$ 152.495,98</u>
(cento e cinquenta e dois mil, quatrocentos e noventa e cinco Reais e noventa e oito centavos)
Março de 2024

5 - 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\$ 3.461,10**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 152.495,98**.

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.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

