



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO RIVELINO MARMO e Flávia de Justiça do Estado de São Paulo - nº 220.171.2022.000.000-000000000000. Para verificar a autenticidade do original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do> informe o processo 220.171.2022.000.000-000000000000 e clique em "verificar documento".

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 2022)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia.....	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confeção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Residencial Spazio Sublime.
Doutor Roberto Rivelino Marmo.

DATA: 19/04/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 67.934 – Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0004358-67.2022.8.26.0606, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro de Suzano.

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 Abril.

2 – Estudo do Imóvel

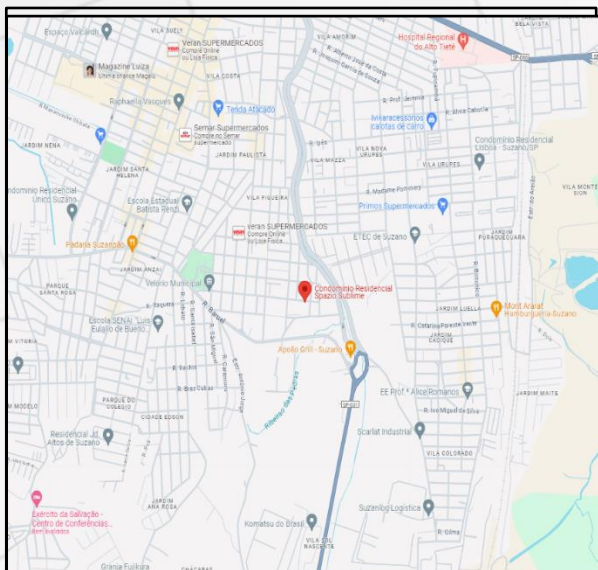
Localização: Rua José Guilherme Pagnani, nº 860 - Apartamento 103 - Bloco 02 - Condomínio Residencial Spazio Sublime - Vila Figueira - Suzano, SP - CEP: 08676-200.

Dados de Registro: Matrícula nº 67.934 - Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP – Inscrição Municipal: 13.035.047.0043 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 39,11m² de área privativa.

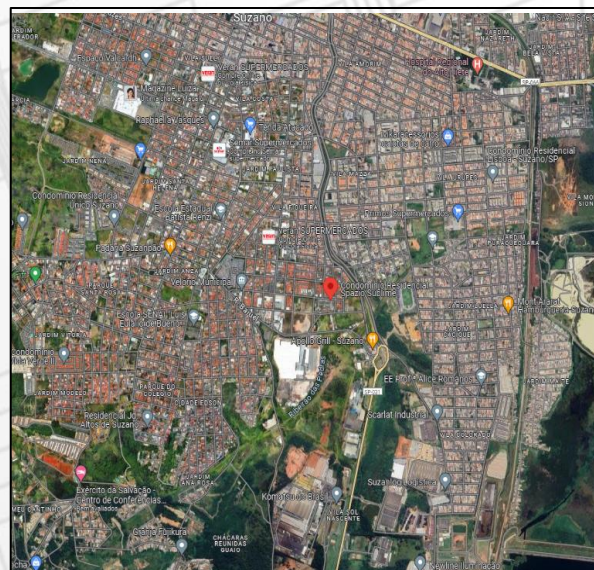
Descrição do bem: Uma unidade autônoma constituída pelo Apartamento nº 103, situado no térreo, Bloco 02, integrante do Condomínio Residencial Spazio Sublime, com acesso pela Rua José Guilherme Pagnani, Vila Figueira, perímetro urbano do município e comarca de Suzano/SP, contendo uma área real privativa coberta de 39,11m², uma área real de uso comum de estacionamento de divisão não proporcional de 10,35m², uma área real de uso comum de divisão proporcional de 20,8819m², perfazendo a área real total de 70,3419m², vinculado a vaga de garagem nº 61.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



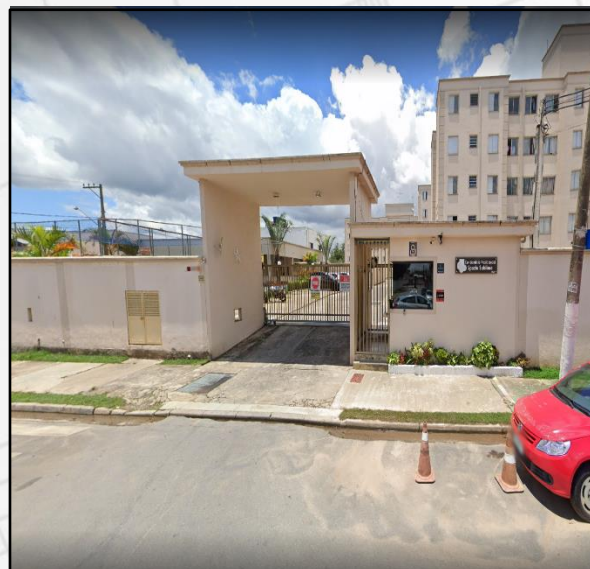
(Visão do Mapa)



(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:

19-04-2024 09:45:25



Prefeitura Municipal de Suzano
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

A Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças da Prefeitura Municipal de Suzano, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CERTIFICA, que consta nos assentamentos do Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, que o imóvel abaixo citado recebeu o valor venal no exercício de 2024.

Código Reduzido:	140424	Inscrição Cadastral:	13.035.047.0043	Quadra:	52	Lote:	01-02-05
Proprietário:	MARLENE GALVÃO						
Endereço:	RUA JOSE GUILHERME PAGNANI 860 APT-103 BL- 02 SPAZIO SUBLIME VILA FIGUEI						
Área Total:	8.449,17	m²	Área Total Construída:	44,68	m²		
Valor Venal Terreno:	38.059,81	(Trinta e Oito Mil e Cinquenta e Nove Reais e Oitenta e Um Centavos).					
Valor Venal Área Construída:	53.569,53	(Cinquenta e Três Mil, Quinhentos e Sessenta e Nove Reais e Cinquenta e Três Centavos).					
Valor Venal do Imóvel:	91.629,34	(Noventa e Um Mil, Seiscentos e Vinte e Nove Reais e Trinta e Quatro Centavos).					

Certidão emitida em: 19-04-2024 - 09:45
Certidão válida até: 18-06-2024

Certidão emitida em conformidade com o Decreto nº 7.877/2008, em 07/03/2008, e sua validade é de 60 (sessenta) dias após sua emissão. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na internet, no endereço <http://www.suzano.sp.gov.br>

Número de controle: 394BFC7C6BE37AFFB5EC

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



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Suzano / Vila Figueira

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 160.000 COD. AP0004

Vila Figueira, Suzano - SP VER NO MAPA

45m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA R\$ 160.000

Condomínio R\$ 300 IPTU R\$ 90

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-figueira-bairros-suzano-com-garagem-45m2-venda-R\\$160000-id-2659525922/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-figueira-bairros-suzano-com-garagem-45m2-venda-R$160000-id-2659525922/)

Elemento comparativo nº 2



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Suzano / Vila Figueira / Rua José Guilherme Pagnoni

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 165.000 COD. AP0005

Rua José Guilherme Pagnoni, 800 - Vila Figueira, Suzano - SP VER NO MAPA

45m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA R\$ 165.000

Condomínio R\$ 290 IPTU R\$ 100

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-figueira-bairros-suzano-com-garagem-45m2-venda-R\\$165000-id-2651633000/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-figueira-bairros-suzano-com-garagem-45m2-venda-R$165000-id-2651633000/)

Elemento comparativo nº 3



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Suzano / Vila Figueira

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 230.000 COD. AP0010

Vila Figueira, Suzano - SP VER NO MAPA

45m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

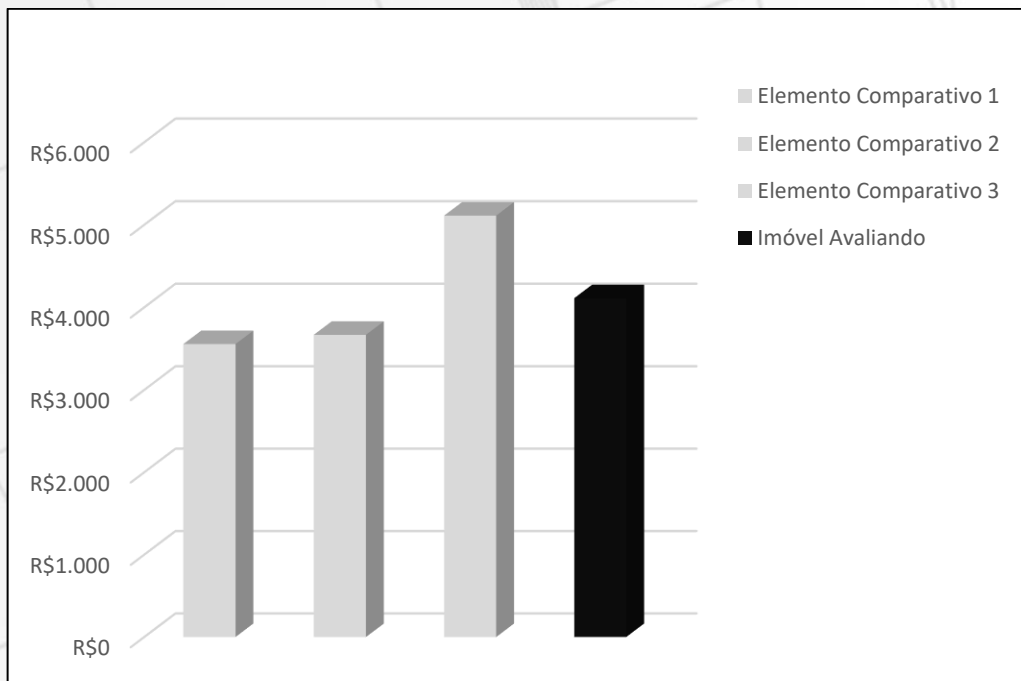
COMPRA R\$ 230.000

Condomínio R\$ 280 IPTU R\$ 90

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-figueira-bairros-suzano-com-garagem-45m2-venda-R\\$230000-id-2682166320/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-figueira-bairros-suzano-com-garagem-45m2-venda-R$230000-id-2682166320/)

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\$ 3.555,56** (três mil, quinhentos e cinquenta e cinco Reais e cinquenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.666,67** (três mil, seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.111,11** (cinco mil, cento e onze Reais e onze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.111,11** (quatro mil, cento e onze Reais e onze 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:

(39,11m² de área privativa x R\$ 4.111,11)
=
<u>R\$ 160.785,56</u>
(cento e sessenta mil, setecentos e oitenta e cinco Reais e cinquenta e seis centavos)
Abril 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\$ 4.111,11**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 160.785,56**.

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



Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua José Guilherme Pagnani, nº 860 - Apartamento 103 - Bloco 02 - Condomínio Residencial Spazio Sublime - Vila Figueira - Suzano, SP - CEP: 08676-200.

Solicitante: Condomínio Residencial Spazio Sublime

CPF/CNPJ: 14.131.135/0001-09

Endereço: Rua José Guilherme Pagnani, nº 860, Vila Figueira - Suzano/SP - CEP: 08676-200

Data Base: 19/04/2024

Processo: 0004358-67.2022.8.26.0606

Objeto de Estudo

O Apartamento número 103, situado no térreo do Bloco 02, faz parte da Unidade Autônoma no Condomínio Residencial Spazio Sublime. O acesso a esta unidade é feito pela Rua José Guilherme Pagnani, na Vila Figueira, dentro dos limites urbanos de Suzano/SP. Possui uma área privativa coberta de 39,11m² e áreas de estacionamento de uso comum não proporcional (10,35m²) e proporcional (20,8819m²), totalizando 70,3419m². Este apartamento está vinculado à vaga de garagem número 61.

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP sob nº 67.934.

Valor do Mercado

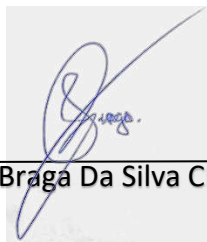
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 4.028,89.

R\$ 39,11m² x R\$ 4.028,89/m²

Valor da Avaliação

R\$ 157.569,84



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 19/04/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial Spazio Sublime.

Inscrito no CNPJ/CPF: 14.131.135/0001-09.

Estabelecido: Rua José Guilherme Pagnani, nº 860, Vila Figueira - Suzano/SP - CEP: 08676-200.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 67.934 - Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP

Descrição: Um apartamento independente, designado como Unidade 103, localizado no térreo do Bloco 02, dentro do Condomínio Residencial Spazio Sublime. Este apartamento possui acesso pela Rua José Guilherme Pagnani, na Vila Figueira, área urbana do município e comarca de Suzano/SP. Sua área coberta privativa é de 39,11m², com uma área de estacionamento de uso comum não proporcional de 10,35m² e uma área de uso comum proporcional de 20,8819m². Assim, a área total deste apartamento é de 70,3419m², incluindo a vaga de garagem número 61.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

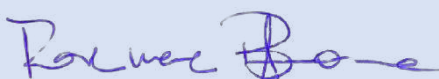
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 155.961,99** para **Abril/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0004358-67.2022.8.26.0606.

Solicitante: Condomínio Residencial Spazio Sublime.

CPF/CNPJ: 14.131.135/0001-09.

Endereço: Rua José Guilherme Pagnani, nº 860, Vila Figueira - Suzano/SP - CEP: 08676-200.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 165.609,12

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	19/04/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua José Guilherme Pagnani, nº 860 - Apartamento 103 - Bloco 02 - Condomínio Residencial Spazio Sublime - Vila Figueira - Suzano, SP - CEP: 08676-200
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	A unidade autônoma, identificada como Apartamento 103, localizada no térreo do Bloco 02, pertence ao Condomínio Residencial Spazio Sublime. Sua entrada é pela Rua José Guilherme Pagnani, na Vila Figueira, área urbana de Suzano/SP. Esta unidade possui uma área privativa coberta de 39,11m ² , juntamente com áreas de estacionamento de uso comum não proporcional (10,35m ²) e proporcional (20,8819m ²). Sua área total é de 70,3419m ² , incluindo a vaga de garagem designada como número 61.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 67.934 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 4.234,44.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.234,44 x R\$ 39,11m ² = R\$ 165.609,12