

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 2011)	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: Associação Amigos do Recanto Suíço.
Doutor Cesar Augusto Garcia Filho.

DATA: 05/02/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 7.513 – Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0001706-69.2018.8.26.0654, em trâmite perante a Vara Única - Foro de Vargem Grande Paulista.

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 Fevereiro.

2 – Estudo do Imóvel

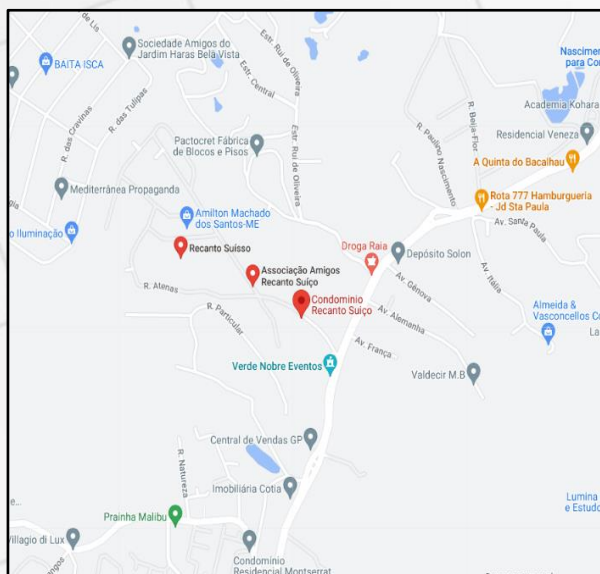
Localização: Rua Atenas, S/N - Lote 38 – Condomínio Recanto Suíço - Vargem Grande Paulista, SP - CEP: 06730-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 7.513 - Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP – Inscrição Municipal: 23311.12.65.0619.00.000 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 1.236,00m² de área total.

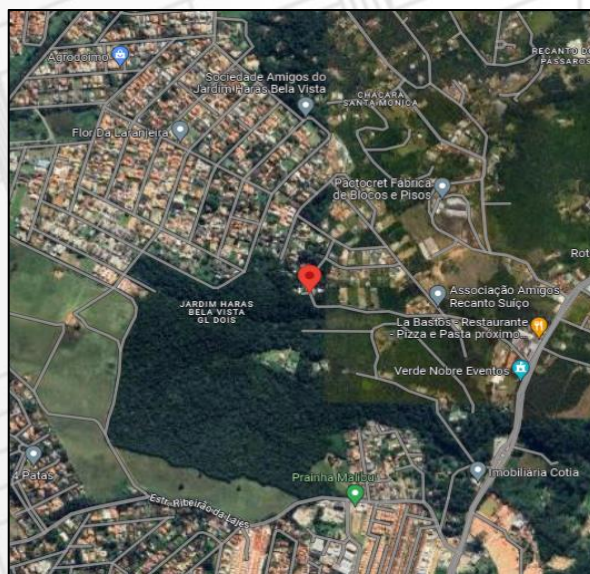
Descrição do bem: Um lote de terreno ou chácara sob nº 38, situado no lugar denominado "Recanto Suíço", no Bairro da Graça, município e comarca de Cotia, encerrando a área total de 1.236,00m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2011)



(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 de Vargem Grande Paulista Praça da Matriz, nº 75 - Centro - Vargem Grande Paulista - S.P. - Cep.: 06730-000 Departamento de Receitas Municipal			
<u>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</u>			
Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos existentes no cadastro imobiliário do imposto predial e territorial urbano (IPTU), ficou constatado o valor venal relativo ao seguinte imóvel:			
<table border="1"> <tr> <th>EXERCÍCIO</th> </tr> <tr> <td>2023</td> </tr> </table>		EXERCÍCIO	2023
EXERCÍCIO			
2023			
Imóvel:	Inscrição Cadastral:		
6554	23311.12.65.0619.00.000		
Endereço: RUA ATENAS REC SUIÇO			
Loteamento: REC SUISSO	Quadra: Lote: 38		
Proprietário: MARCELO SOARES BONFIM			
Endereço:			
Compromissário:			
Endereço:			
Área do Terreno:	1.236,00M2		
Área Edificada:	0,00M2		
Valor Venal Territorial:	R\$ 19.701,82		
Valor Venal Predial:	R\$ 0,00		
Valor Excedente:	R\$ 0,00		
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 19.701,82		
Validade desta Certidão: NO EXERCÍCIO CORRENTE			
Vargem Grande Paulista, S.P. 11-08-2023			
Código Verificador: 35545C9666A28C1A22F7			

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



Imagem / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em Vargem Grande Paulista / Recanto Suíço / Rua Itanema

Lote/Terreno à Venda, 1241 m² por R\$ 249.200 COD: T10434

Rua Itanema - Recanto Suíço, Vargem Grande Paulista - SP VER NO MAPA

1241m²

COMPRAR R\$ 249.200

Condomínio IPTU R\$ 808 R\$ 55

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-suico-bairros-vargem-grande-paulista-1241m2-venda-RS249200-id-2533455695/>

Elemento comparativo nº 2



Imagem / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em Vargem Grande Paulista / Recanto Suíço

Lote/Terreno à Venda, 2598 m² por R\$ 280.000 COD: T10110

Recanto Suíço, Vargem Grande Paulista - SP VER NO MAPA

2598m²

COMPRAR R\$ 280.000

Condomínio IPTU R\$ 808

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-suico-bairros-vargem-grande-paulista-2598m2-venda-RS280000-id-2510085792/>

Elemento comparativo nº 3



Imagem / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em Vargem Grande Paulista / Recanto Suíço / Rua Saccosimo

Lote/Terreno à Venda, 1780 m² por R\$ 180.000 COD: T11354

Rua Saccosimo - Recanto Suíço, Vargem Grande Paulista - SP VER NO MAPA

1780m²

COMPRAR R\$ 180.000

Condomínio IPTU R\$ 400

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-suico-bairros-vargem-grande-paulista-1780m2-venda-RS180000-id-2576765687/>

Elemento comparativo nº 4



Imagem / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em Vargem Grande Paulista / Recanto Suíço

Lote/Terreno à Venda, 1230 m² por R\$ 150.000 COD: T10242

Recanto Suíço, Vargem Grande Paulista - SP VER NO MAPA

1230m²

COMPRAR R\$ 150.000

Condomínio IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-suico-bairros-vargem-grande-paulista-1230m2-venda-RS150000-id-2536206294/>

Elemento comparativo nº 5



Imagem / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em Vargem Grande Paulista / Recanto Suíço

Lote/Terreno à Venda, 1178 m² por R\$ 249.200 COD: T20760

Recanto Suíço, Vargem Grande Paulista - SP VER NO MAPA

1178m²

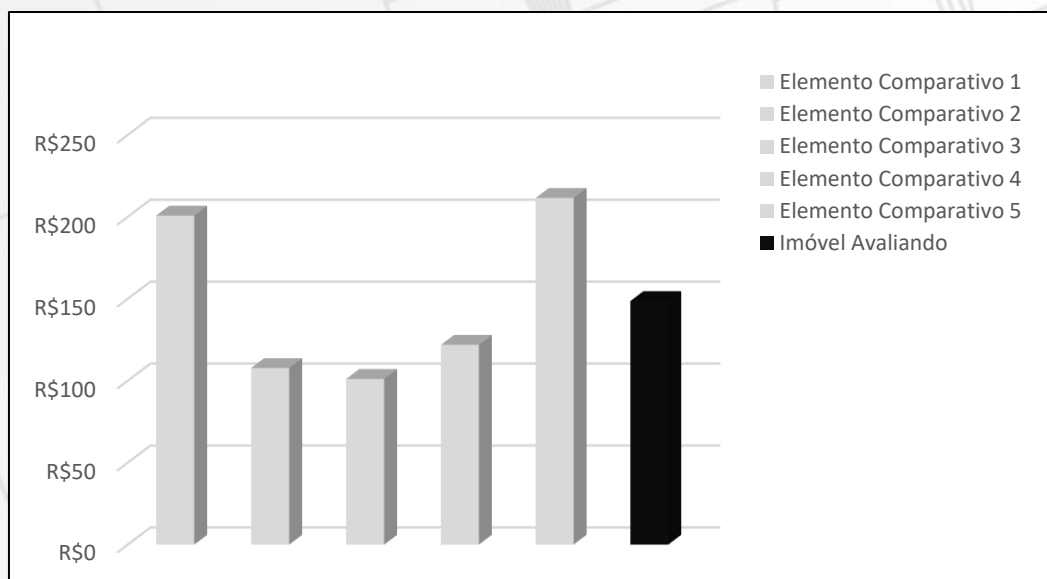
COMPRAR R\$ 249.200

Condomínio R\$ 808

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-suico-bairros-vargem-grande-paulista-1178m2-venda-RS249200-id-2571597460/>

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\$ 200,81** (duzentos Reais e oitenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 107,78** (cento e sete Reais e setenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 101,12** (cento e um Reais e doze centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 121,95** (cento e vinte e um Reais e noventa e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 211,54** (duzentos e onze Reais e cinquenta e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 148,64** (cento e quarenta e oito Reais e sessenta e quatro 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:

(1.236,00m² de área total x R\$ 148,64)
=
<u>R\$ 183.719,24</u>
(cento e oitenta e três mil e setecentos e dezenove Reais e vinte e quatro centavos)
Fevereiro 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\$ 129,95**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 160.622,17**.

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

