



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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

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: Doutor Guilherme Monti Martins.

DATA: 06/03/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 32.146 – Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista, penhorado nos autos do Processo nº 0002715-51.2019.8.26.0001, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional I - Santana.

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

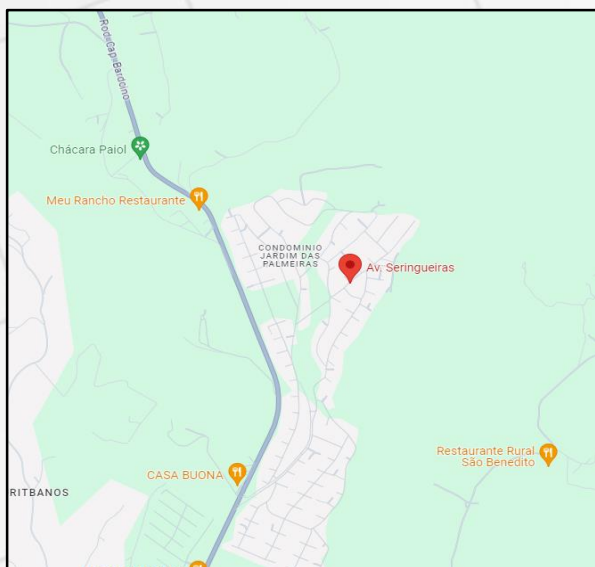
Localização: Avenida Serigueiras, 100, (Entrada pela Avenidas Jardim Das Palmeiras) - Condomínio Jardim Das Palmeiras - Bragança Paulista - SP - CEP: 12924-150.

Dados de Registro: Matrícula nº 32.146 - Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista – Inscrição Municipal: 2.00.00.99.0007.0950.00.00 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 385,34m² de área construída.

Descrição do bem: Atualmente trata-se de um imóvel residencial sob o nº 100, na avenida seringueiras, situado no loteamento denominado Jardim das Palmeiras, bairro do Agudo, na comarca de Bragança Paulista, medindo em sua totalidade a metragem de 1.650,00 m² e sua área construída de 385,34m².

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 Imóvel)

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 DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certifico e dou fé que o imóvel abaixo descrito:

Endereço: Avenida SERINGUEIRAS, 100 - Jardim Das Palmeiras - Bragança Paulista - SP - Cep. 12924-150	
Matrícula: M-32.146	
Lançado em nome de: ROMEU MARCONI	
Compromissário:	
Inscrição Cadastral: 2.00.00.99.0007.0950.00.00	Código do Imóvel: 0202390
Quadra: 00007	Lote: 00014
Área do terreno: 1.650,00	Área Construída: 385.34

O imóvel tem o valor venal para o exercício de **2024** de : **R\$ 610.881,72**

Certidão Emitida em 06/03/2024

---Validade de 30 dias ---

Av. Antônio Pires Pimentel, nº 2015 – Caixa Postal nº 50 – CEP: 12.914-000 – Bragança Paulista –S.P
PABX: (11) 4034-6666 – FAX: (11) 4034-3877



Issuado: https://atendimento.cidade.com.br/braganca-paulista/5412-489-0358-0564/06068

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.

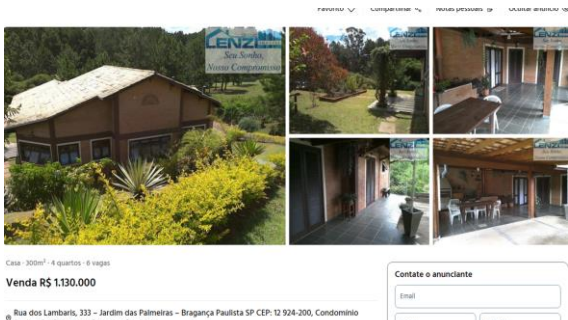
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



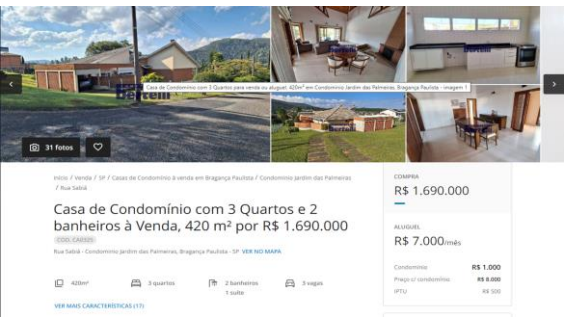
[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-jardim-das-palmeiras-bairros-braganca-paulista-380m2-venda-R\\$1500000-id-83779240/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-jardim-das-palmeiras-bairros-braganca-paulista-380m2-venda-R$1500000-id-83779240/)

Elemento comparativo nº 2



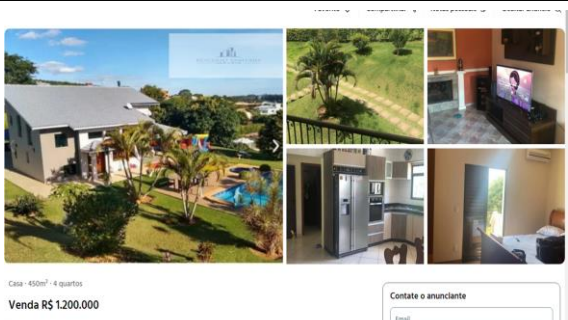
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-condominio-jardim-das-palmeiras-2934078883.html>

Elemento comparativo nº 3



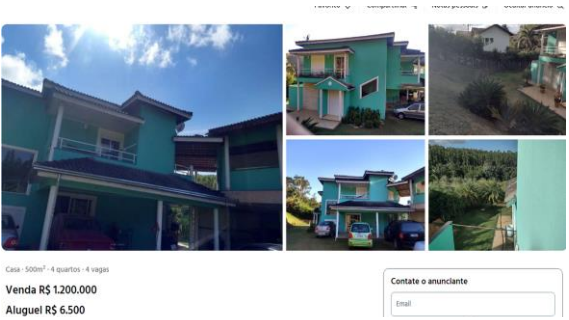
[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-jardim-das-palmeiras-bairros-braganca-paulista-com-garagem-420m2-venda-R\\$1690000-id-2668887101/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-jardim-das-palmeiras-bairros-braganca-paulista-com-garagem-420m2-venda-R$1690000-id-2668887101/)

Elemento comparativo nº 4



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-condominio-jardim-das-palmeiras-2989928549.html>

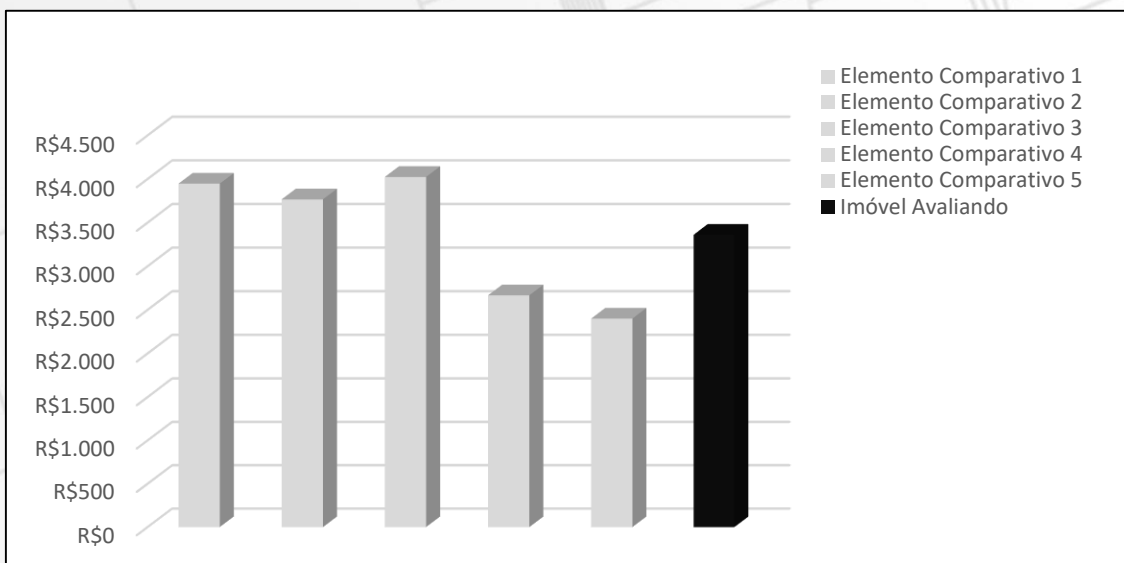
Elemento comparativo nº 5



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-condominio-jardim-das-palmeiras-2963995336.html>

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\$ 3.947,37** (três mil, novecentos e quarenta e sete Reais e trinta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.766,67** (três mil, setecentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.023,81** (quatro mil e vinte e três Reais e oitenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.666,67** (dois mil, seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.400,00** (dois mil, quatrocentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.360,90** (três mil, trezentos e sessenta Reais e noventa 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:

(385,00m² de área construída x R\$ 3.360,90)
=
<u>R\$ 1.293.947,37</u>
(um milhão, duzentos e noventa e três mil, novecentos e quarenta e sete Reais e trinta e sete centavos)
Março 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\$ 3.360,90**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.293.947,37**.

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 Avenida Serigueiras, 100, (Entrada pela Avenidas Jardim Das Palmeiras) - Condomínio Jardim Das Palmeiras - Bragança Paulista - SP - Cep. 12924-150.

Solicitante: Guilherme Monti Martins

CPF/CNPJ: 278.422.178-40

Endereço: Avenida Cidade Jardim, Nº 377 - Itaim Bibi/SP - CEP: 01453-900

Data Base: 06/03/2024

Processo: 0002715-51.2019.8.26.0001

Objeto de Estudo

No presente momento, encontra-se um imóvel residencial, devidamente numerado como 100, situado na Avenida Seringueiras, no loteamento intitulado Jardim das Palmeiras, localizado no bairro do Agudo, na comarca de Bragança Paulista. A área total desta propriedade é de 1.650,00 metros quadrados, com uma área construída de 385,34 metros quadrados.

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista sob nº 32.146.

Valor do Mercado

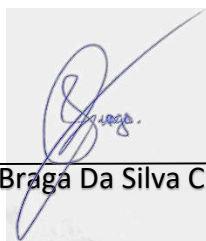
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 3.293,68.

R\$ 385,00m² x R\$ 3.293,68/m²

Valor da Avaliação

R\$ 1.268.068,42



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 06/03/2024.

Solicitante do parecer técnico: Guilherme Monti Martins.

Inscrito no CNPJ/CPF: 278.422.178-40.

Estabelecido: Avenida Cidade Jardim, Nº 377 - Itaim Bibi/SP - CEP: 01453-900.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 32.146 - Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista.

Descrição: Atualmente, trata-se de uma residência identificada pelo número 100, localizada na Avenida Seringueiras, no loteamento conhecido como Jardim das Palmeiras, situado no bairro do Agudo, na comarca de Bragança Paulista. Esta propriedade possui uma área total de 1.650,00 metros quadrados, com uma área construída de 385,34 metros quadrados.

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\$ 1.255.128,95** para **Março/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0002715-51.2019.8.26.0001.

Solicitante: Guilherme Monti Martins.

CPF/CNPJ: 278.422.178-40.

Endereço: Avenida Cidade Jardim, Nº 377 - Itaim Bibi/SP - CEP: 01453-900.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 1.332.765,79

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	06/03/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Serigueiras, 100, (Entrada pela Avenidas Jardim Das Palmeiras) - Condomínio Jardim Das Palmeiras - Bragança Paulista - SP - Cep. 12924-150
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Atualmente, o imóvel residencial de número 100 está situado na Avenida Seringueiras, dentro do loteamento Jardim das Palmeiras, localizado no bairro do Agudo, na comarca de Bragança Paulista. Sua área total é de 1.650,00 metros quadrados, com uma área construída de 385,34 metros quadrados.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 32.146 do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista.
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\$ 3.461,73.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.461,73 x R\$ 385,00m² = R\$ 1.332.765,79