



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Marcos Aurélio Araujo de Castro.
Doutor Sidnei Roberto Ramos.

DATA: 01/12/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 68.684 – Registro de Imóveis de Itapetininga-SP, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 0004695-74.2017.8.26.0010, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro Regional X - Ipiranga.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel que teve seus direitos penhorados 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 Dezembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua das Magnolias, S/N - Floresta - Alambari - São Paulo - CEP: 18220-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 68.684 - Registro de Imóveis de Itapetininga-SP – Inscrição Municipal: 07.16.0249.09.1 – De acordo com sua Certidão de IPTU, o imóvel possui 1000,00m² de área total.

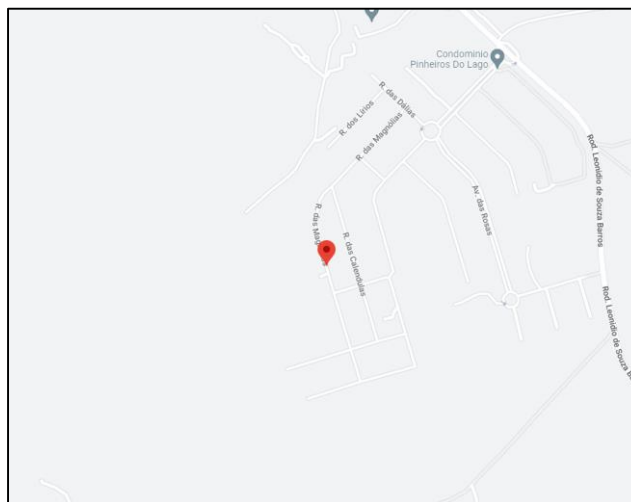
Descrição do Imóvel: Um terreno urbano, de formato retangular, situado na Cidade, Distrito e Município de Alambari, Comarca de Itapetininga, no loteamento denominado “Sítios & Recreios Terras do Alambari”, constituído pelo lote 249, da quadra AQ, com frente para a Rua das Magnolias, com a área total de 1.000m².



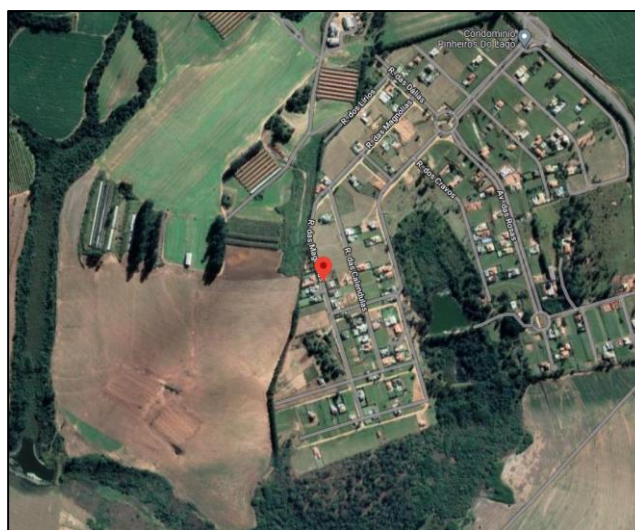
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua das Magnolias, S/N - Floresta - Alambari - São Paulo - CEP: 18220-000.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de IPTU, o imóvel possui as seguintes características:

29/11/2022 17:08		XtraExport	
 PREFEITURA DE ALAMBARI UMA CIDADE PARA TODOS		DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO – SETOR DE TRIBUTOS	
DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO		EXERCÍCIO 2022	
Código	Inscrição	CNEP/CPF	
2101	07.16.0249.09.1	06.318.741/0001-00	
Proprietário / Compromissário TERRAS DO ALAMBARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS L			
Endereço Rua DAS MAGNOLIAS, s/n° FLORESTA - Loteamento : SÍTIOS e RECREIOS TERRAS D 18220-000 - Quadra: AQ - Lote: 249 / 0		Endereço Correspondência Rua ÁGUA MARINHA, 627 - CASA 02 NOVA HIGIENÓPOLIS JANDIRA - SP CEP: 06642-180	
Observações da Guia			
REF.: IPTU/TAXAS EXERCÍCIO 2022		Fator Correção: 1,00	
Valor Parcela 195,62		Fator Correção Edificado: 0,00	
Composição do Cálculo:		Fator Obsolescência: 0,00	
Valor Imposto 89,70		Pontuação do Imóvel: 0	
Valor Imposto + Taxas 195,62		Alíquota 2,00	
Dados Do Imóvel:		Descrição das Taxas	
Área Territorial 1.000,00		Contribuição de Iluminação Pública 91,9 0,00	
Valor Venal Territorial 8.370,00		Taxa Limpeza Pública 20,00	
Valor do M² Territorial 8,37			
Área Dependências: 0,00			
Área Construída 0,00			
Valor Venal Predial 0,00			
Valor do M² Predial 0,00			
Valor Venal do Imóvel 8.370,00			
Tercada: 20,00			

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

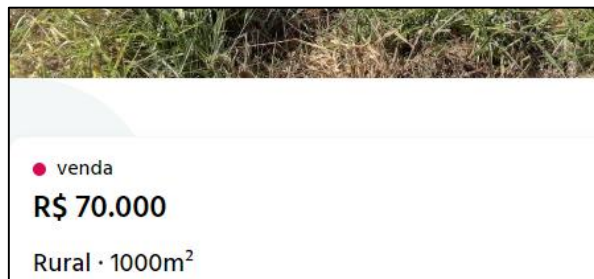
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-a-venda-1000-m-sup2--por-r\\$70.000-2969396471.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-a-venda-1000-m-sup2--por-r$70.000-2969396471.html)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alambari-1750m2-venda-R\\$210000-id-2572662984/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alambari-1750m2-venda-R$210000-id-2572662984/)

Elemento comparativo nº 3



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-terreno-portal-dos-passaros-alambari-sp-2960049297.html>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 70,00** (setenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 120,00** (cento e vinte Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 109,29** (cento e nove Reais e vinte e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 99,76 (noventa e nove Reais e setenta e seis 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:

$(1000,00\text{m}^2 \text{ de área total} \times \text{R\$ } 99,76)$
$=$
$\text{R\$ } 99.763,21$
(noventa e nove mil, setecentos e sessenta e três Reais e vinte e um centavos)
Dezembro 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\$ 99,76**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 99.763,21**.

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