



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 2023)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas.....	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel	6
5 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Mgc Capital Consultoria e Participações Ltda.
Doutor Igor Guilhen Cardoso.

DATA: 29/01/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 43.572 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1111381-26.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro Regional XI - Pinheiros.

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 Janeiro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Alberto Sufredini Bertoni, nº 1998 - Apartamento nº 104 - Condomínio Edifício Egidio Vetorazzo - Vila Maceno - São José do Rio Preto, SP - CEP: 15060-020.

Dados de Registro: Matrícula nº 43.572 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 110,00m² de área privativa.

Descrição do bem: Apartamento nº 104, localizado no décimo andar do Condomínio Edifício Egidio Vetorazzo, com entrada pela Rua Alberto Sufredini, nº 1998, contendo, sala com varanda, um dormitório com banheiro privativo, dois dormitórios, hall, banheiro social, copa-cozinha, banheiro e área de serviço, possuindo uma área útil de 110,00m², que acrescidos dos 11,25 centímetros quadrados, de uma vaga privativa de garagem sob nº 52, perfaz a área útil total de 121,25m², área comum de 31,24275m², perfazendo a área total de 152,49275m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(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 – 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://porta8.com.br/imovel/AP7093/apartamento-3-quartos-condominio-edificio-egidio-vetorazzo-vila-maceno-sao-jose-do-rio-preto/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.compactomoveis.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Apartamento/Padrao/Vila-Maceno/8415>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-maceno-sao-jose-do-rio-preto-sp-100m2-id-2606215460/?>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-maceno-sao-jose-do-rio-preto-sp-115m2-id-2610227195/?>

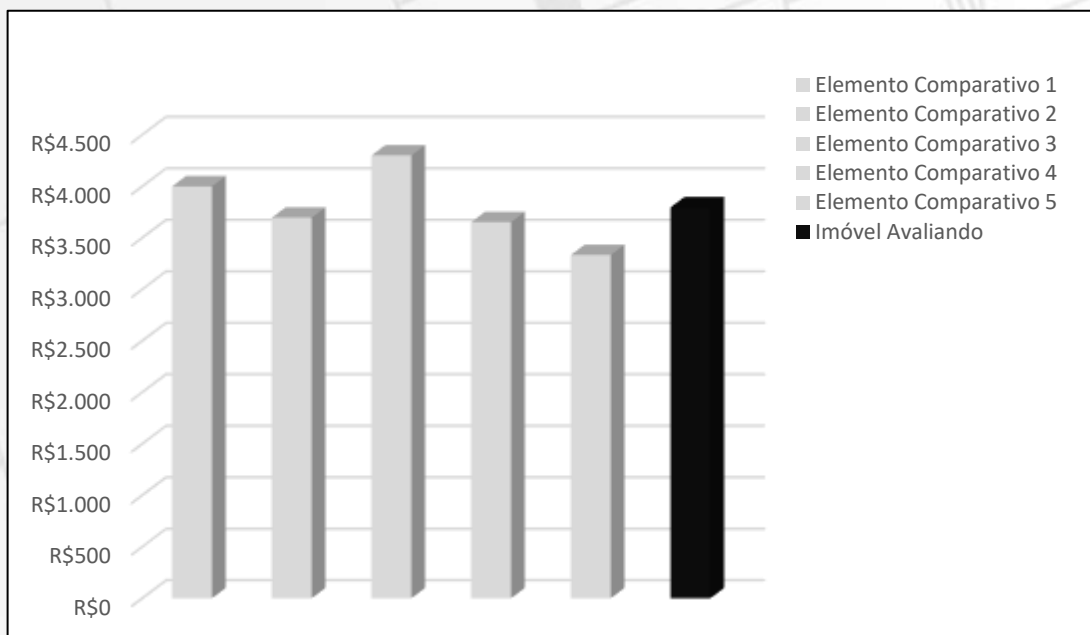
Elemento comparativo nº 5



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-vila-maceno-sao-jose-do-rio-preto-sp-120m2-id-2612934604/?>

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\$ 4.000,00** (quatro mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.695,65** (três mil, seiscentos e noventa e cinco Reais e sessenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.300,00** (quatro mil, trezentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.652,17** (três mil, seiscentos e cinquenta e dois Reais e dezessete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.333,33** (três mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.796,23** (três mil, setecentos e noventa e seis Reais e vinte e três 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:

(110,00m ² de área privativa x R\$ 3.796,23)
=
<u>R\$ 417.585,51</u>
(quatrocentos e dezessete mil, quinhentos e oitenta e cinco Reais e cinquenta e um centavos)
Janeiro 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\$ 3.796,23**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 417.585,51**.

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 Alberto Sufredini Bertoni, nº 1998 - Apartamento nº 104 - Condomínio Edifício Egidio Vetorazzo - Vila Maceno - São José do Rio Preto, SP - CEP: 15060-020.

Solicitante: Mgc Capital Consultoria e Participações Ltda

CPF/CNPJ: 22.235.913/0002-00

Endereço: Rua Americo Gomes Novoa, 730 - Jardim Redentor, Sao Jose do Rio Preto/SP - CEP: 15.085-330

Data Base: 29/01/2024

Processo: 1111381-26.2019.8.26.0100

Objeto de Estudo

Este conjunto residencial ocupa o décimo andar do Condomínio Edifício Egidio Vetorazzo, com acesso pela Rua Alberto Sufredini, nº 1998, e destaca-se pelo Apartamento de número 104. A unidade abrange diversos ambientes, como uma sala com varanda, um dormitório com banheiro privativo, dois dormitórios adicionais, hall, banheiro social, copa-cozinha, banheiro e área de serviço. Sua área útil é de 110,00m², complementada por 11,25 centímetros quadrados referentes à vaga de garagem privativa sob o número 52. A área útil totaliza, assim, 121,25m², enquanto a área comum acrescenta 31,24275m², totalizando uma área global de 152,49275m².

O Imóvel está matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP sob nº 43.572.

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\$ 3.720,31.

R\$ 110,00m² x R\$ 3.720,31/m²

Valor da Avaliação

R\$ 409.233,80

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 29/01/2024.

Solicitante do parecer técnico: Mgc Capital Consultoria e Participações Ltda.

Inscrito no CNPJ/CPF: 22.235.913/0002-00.

Estabelecido: Rua Americo Gomes Novoa, 730 - Jardim Redentor, Sao Jose do Rio Preto/SP - CEP: 15.085-330.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 43.572 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP

Descrição: O imóvel em questão refere-se ao Apartamento nº 104, situado no décimo pavimento do Condomínio Edifício Egidio Vetorazzo. Sua entrada está localizada na Rua Alberto Sufredini, nº 1998. Este amplo espaço residencial compreende uma sala com varanda, um dormitório com banheiro exclusivo, mais dois dormitórios, hall, banheiro social, copa-cozinha, banheiro e área de serviço. A área útil totaliza 110,00m², somando-se a isso, 11,25 centímetros quadrados referentes à vaga privativa de garagem sob o número 52. Dessa forma, a área útil total alcança 121,25m², com uma área comum de 31,24275m², resultando em uma área total de 152,49275m².

ANÁLISE UTILIZADA

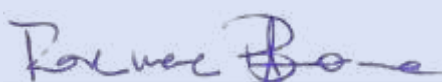
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

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\$ 405.057,94** para **Janeiro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1111381-26.2019.8.26.0100.

Solicitante: Mgc Capital Consultoria e Participações Ltda.

CPF/CNPJ: 22.235.913/0002-00.

Endereço: Rua Americo Gomes Novoa, 730 - Jardim Redentor, Sao Jose do Rio Preto/SP -
CEP: 15.085-330.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 430.113,07

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	29/01/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Alberto Sufredini Bertoni, nº 1998 - Apartamento nº 104 - Condomínio Edifício Egidio Vettorazzo - Vila Maceno - São José do Rio Preto, SP - CEP: 15060-020
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	O imóvel em análise corresponde ao Apartamento de número 104, localizado no décimo pavimento do Condomínio Edifício Egidio Vettorazzo, com entrada pela Rua Alberto Sufredini, nº 1998. Sua estrutura compreende uma sala com varanda, um dormitório com banheiro exclusivo, além de dois dormitórios, hall, banheiro social, copa-cozinha, banheiro e área de serviço. A área útil abrange 110,00m², e há a inclusão de 11,25 centímetros quadrados correspondentes à vaga privativa de garagem sob o número 52. A área útil totaliza 121,25m², enquanto a área comum acresce 31,24275m², resultando em uma área total de 152,49275m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 43.572 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/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\$ 3.910,12.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.910,12 x R\$ 110,00m² = R\$ 430.113,07