



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

# RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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

## Sumário

|                                                                                             |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Relatório De Comparação Mercadológica .....</b>                                          | <b>1</b> |
| <b>1 - Considerações iniciais .....</b>                                                     | <b>1</b> |
| <b>2 – Estudo dos Imóveis .....</b>                                                         | <b>1</b> |
| <b>3 – Detalhamento Regional .....</b>                                                      | <b>2</b> |
| 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        |
| <b>4 – Precificação .....</b>                                                               | <b>3</b> |
| 4.1 – Metodologia .....                                                                     | 3        |
| 4.2 – Amostras Análogas .....                                                               | 4        |
| 4.3 – Método Denotativo Geométrico .....                                                    | 5        |
| 4.4 – Fator de Homogeneização .....                                                         | 5        |
| 4.5 – Valor dos Imóveis .....                                                               | 6        |
| <b>5 - Considerações finais .....</b>                                                       | <b>6</b> |
| <b>Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....</b>                             |          |

**RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**DE:** Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

**PARA:** Doutor Pedro Luis Baldoni.  
Doutor Tiago Campos Ferreira.  
Doutor Tiago Campos Ferreira.

**DATA:** 31/01/2024.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado dos Bens Imóveis Matriculados sob os nºs 103.520 e 103.523 – Registro de Imóveis de Itapecerida da Serra - Estado de São Paulo, penhorados nos autos do Processo nº 0030384-10.2018.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro Central Cível.

## 1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação dos bens imóveis 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 dos bens em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde os imóveis se situam. Esta precificação considera os imóveis livres de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre os bens e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Janeiro.

## 2 – Estudo dos Imóveis

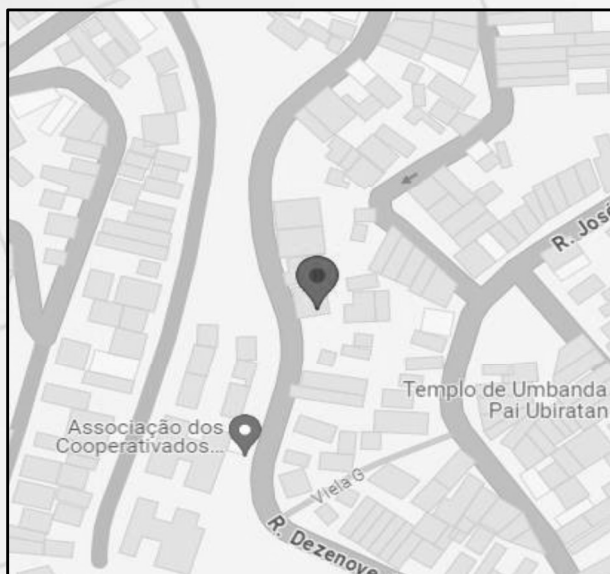
**Localização:** Rua Dezenove de Fevereiro, nº 400 - Apartamentos nº 12, 51 e 81 - Bloco 01 - Jardim Iracema, Taboão da Serra - SP - CEP: 06770-095.

**Dados de Registro:** Matrículas nºs 103.520 e 103.523 - Registro de Imóveis de Itapecerida da Serra - Estado de São Paulo – De acordo com suas Certidões de Matrícula, cada imóvel possui 44,26m<sup>2</sup> de área privativa.

**Descrição dos bens:** Os apartamentos nºs 51 e 81, situados no 4º e 7º andar respectivamente do Bloco 01 do Conjunto Residencial Jardim Maria Sampaio, localizado na Rua 19 de Fevereiro nº 400, em Taboão da Serra. Cada imóvel possui a área útil de 44,26 m<sup>2</sup>, área comum de 07,50426 m<sup>2</sup>, área total de 51,76426 m<sup>2</sup>.

### 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



Imóvel / Venda / SP / Apartamentos à venda em Taboão da Serra / Jardim Iracema

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 51 m² por R\$ 165.000** (R\$ 3.235/m²)

Jardim Iracema, Taboão da Serra - SP - 06810-000

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| COMPRAR         | R\$ 165.000    |
| Condomínio IPTU | R\$ 230 R\$ 90 |

100m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iracema-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-51m2-venda-R\\$165000-id-2541098087/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iracema-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-51m2-venda-R$165000-id-2541098087/)

### Elemento comparativo nº 2



Imóvel / Venda / SP / Apartamentos à venda em Taboão da Serra / Jardim Iracema

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 165.000** (R\$ 3.750/m²)

Jardim Iracema, Taboão da Serra - SP - 06810-000

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| COMPRAR         | R\$ 165.000    |
| Condomínio IPTU | R\$ 220 R\$ 70 |

100m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iracema-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-44m2-venda-R\\$165000-id-2482388805/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iracema-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-44m2-venda-R$165000-id-2482388805/)

### Elemento comparativo nº 3



Imóvel / Venda / SP / Apartamentos à venda em Taboão da Serra / Jardim Iracema

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 168.000** (R\$ 3.733/m²)

Jardim Iracema, Taboão da Serra - SP - 06810-000

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| COMPRAR         | R\$ 168.000    |
| Condomínio IPTU | R\$ 240 R\$ 80 |

100m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iracema-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-45m2-venda-R\\$168000-id-2450673516/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iracema-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-45m2-venda-R$168000-id-2450673516/)

### Elemento comparativo nº 4



Imóvel / Venda / SP / Apartamentos à venda em Taboão da Serra / Jardim Iracema / Rua Desconhecida de Favelaria

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 170.000** (R\$ 3.400/m²)

Condomínio: Calçada (Residencial Jardim Iracema) - Rua Desconhecida de Favelaria, 400 - Jardim Iracema, Taboão da Serra - SP - 06810-000

|                 |                                               |
|-----------------|-----------------------------------------------|
| COMPRAR         | R\$ 170.000                                   |
| Condomínio IPTU | Não informado Não informado SOLICITAR VALORES |

100m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iracema-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-50m2-venda-R\\$170000-id-2626015399/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iracema-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-50m2-venda-R$170000-id-2626015399/)

### Elemento comparativo nº 5



Imóvel / Venda / SP / Apartamentos à venda em Taboão da Serra / Jardim Iracema / Rua Desconhecida de Favelaria

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 179.900** (R\$ 3.598/m²)

Rua Desconhecida de Favelaria, Jardim Iracema, Taboão da Serra - SP - 06810-000

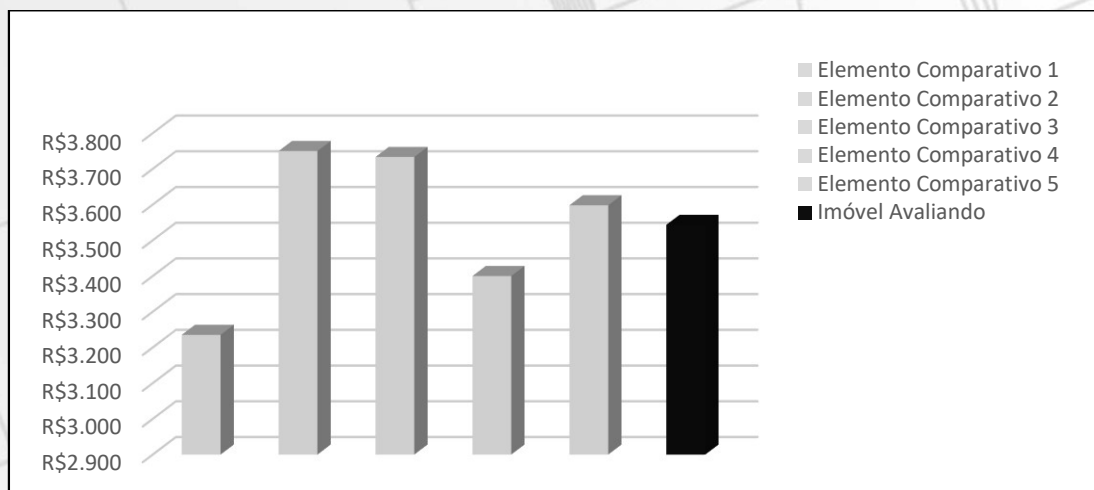
|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| COMPRAR         | R\$ 179.900       |
| Condomínio IPTU | R\$ 280 SOLICITAR |

100m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iracema-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-50m2-venda-R\\$179900-id-2686771133/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iracema-bairros-taboao-da-serra-com-garagem-50m2-venda-R$179900-id-2686771133/)

#### 4.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas aos bens avaliados. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m<sup>2</sup>), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.235,29** (três mil e duzentos e trinta e cinco Reais e vinte e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.750,00** (três mil e setecentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.733,33** (três mil e setecentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.400,00** (três mil e quatrocentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.598,00** (três mil e quinhentos e noventa e oito Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.543,33** (três mil e quinhentos e quarenta e três Reais e trinta 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 dos Imóveis

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, **cada imóvel** tem o valor atribuído de:

|                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(44,26m<sup>2</sup> de área privativa x R\$ 3.543,33)</b>                                        |
| <b>=</b>                                                                                            |
| <b><u>R\$ 156.827,59</u></b>                                                                        |
| <b>(cento e cinquenta e seis mil e oitocentos e vinte e sete Reais e cinquenta e nove centavos)</b> |
| <b>Janeiro de 2024</b>                                                                              |

#### 5 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação dos imóveis 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\$ 3.543,33**, de modo que cada imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 156.827,59**.

Por fim, uma vez fixado o valor de cada 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 dos imóveis urbanos situados na Rua Dezenove de Fevereiro, nº 400 - Apartamentos nºs 51 e 81 - Bloco 01 - Jardim Iracema, Taboão da Serra - SP - CEP: 06770-095.

**Solicitante:** Jerusa Alves Braz

**CPF/CNPJ:** 047.304.358-00

**Endereço:** Rua Elísio Fonseca nº73, Perus, São Paulo - CEP: 05203-370

**Data Base:** 31/01/2024

**Processo:** 0030384-10.2018.8.26.0100

**Objetos de Estudo**

Situado na Rua 19 de Fevereiro nº 400, em Taboão da Serra, o Conjunto Residencial Jardim Maria Sampaio abriga os apartamentos de números 51 e 81 no Bloco 01. Estes imóveis, localizados no 4º e 7º andar, respectivamente, possuem uma área útil de 44,26 m<sup>2</sup>, uma área compartilhada de 07,50426 m<sup>2</sup> e uma área total de 51,76426 m<sup>2</sup> cada.

Os Imóveis está matriculados perante o Registro de Imóveis de Itapeacerida da Serra - Estado de São Paulo sob nºs 103.520 e 103.523.

**Valor de Cada Unidade**

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

Deste modo, com base nesta análise, a média do m<sup>2</sup> da região é R\$/m<sup>2</sup> R\$ 3.472,46.

R\$ 44,26m<sup>2</sup> x R\$ 3.472,46/m<sup>2</sup>

Valor da Avaliação

**R\$ 153.691,03**

  
Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

## Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 31/01/2024.

**Solicitante do parecer técnico:** Jerusa Alves Braz.

**Inscrito no CNPJ/CPF:** 047.304.358-00.

**Estabelecido:** Rua Elísio Fonseca nº73, Perus, São Paulo - CEP: 05203-370.

### FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado dos bens imóveis.

### DADOS DOS IMÓVEIS

Matrículas: 103.520 e 103.523 - Registro de Imóveis de Itapeacerida da Serra - Estado de São Paulo.

Descrição: No endereço da Rua 19 de Fevereiro nº 400, Taboão da Serra, encontra-se o Conjunto Residencial Jardim Maria Sampaio, onde estão situados os apartamentos de números 51 e 81, no Bloco 01. No 4º e 7º andar, respectivamente, cada unidade oferece uma área útil de 44,26 m<sup>2</sup>, uma área comum de 07,50426 m<sup>2</sup> e uma área total de 51,76426 m<sup>2</sup>.

### 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

Certidões de Matrícula.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE OS IMÓVEIS

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos de cada imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor de cada unidade deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 152.122,76 para Janeiro/2024.**



**Rosemeire Bueno De Sousa**  
**CRECI Nº 238789-SP**

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



**AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA****IDENTIFICAÇÃO**

**Processo:** 0030384-10.2018.8.26.0100.

**Solicitante:** Jerusa Alves Braz.

**CPF/CNPJ:** 047.304.358-00.

**Endereço:** Rua Elísio Fonseca nº73, Perus, São Paulo - CEP: 05203-370.

**RESUMO DO PARECER**

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

**Valor de Mercado de Cada Unidade:** R\$ 161.532,41



---

**Isabella Bueno De Sousa**

**CRECI: 213.931-F**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>     | 31/01/2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>METODOLOGIA</b>           | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>           | Rua Dezenove de Fevereiro, nº 400 - Apartamentos nº 12, 51 e 81 - Bloco 01 - Jardim Iracema, Taboão da Serra - SP - CEP: 06770-095                                                                                                                                                                                       |
| <b>DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS</b> | O Conjunto Residencial Jardim Maria Sampaio, localizado na Rua 19 de Fevereiro nº 400, em Taboão da Serra, é o lar dos apartamentos de números 51 e 81, no Bloco 01. No 4º e 7º andar, respectivamente, cada unidade possui uma área útil de 44,26 m², uma área coletiva de 07,50426 m² e uma área total de 51,76426 m². |
| <b>DADOS CADASTRAIS</b>      | Matrículas 103.520 e 103.523 do Registro de Imóveis de Itapecerida da Serra - Estado de São Paulo.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>MERCADO</b>               | Pela especialização profissional, conhecimento da região onde os imóveis em questão estão situados e, tendo como base a documentação enviada dos bens, o metro quadrado da região equivale a R\$ 3.649,63.                                                                                                               |
| <b>AVALIAÇÃO</b>             | Valor de Cada Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.649,63 x R\$ 44,26m² = <b>R\$ 161.532,41</b>                                                                                                                                                                                                                                  |