



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 2020)	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: Conjunto Habitacional Novo Estrela I.
Doutora Barbara Pattaro Hubert.

DATA: 08/02/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 177.551 – Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1003706-68.2020.8.26.0229, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Hortolândia.

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

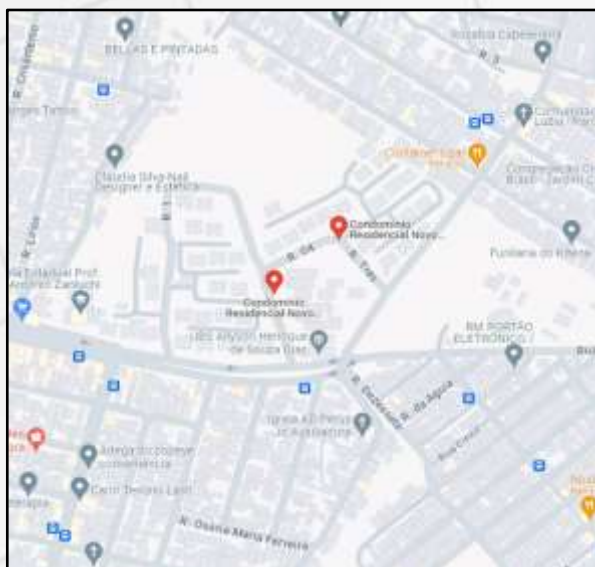
Localização: Rua Tres, 94 - Apartamento 12 - Bloco 03 - Condomínio Residencial Novo Estrela I - Jardim Novo Estrela - Hortolândia, SP - CEP: 13183-419.

Dados de Registro: Matrícula nº 177.551 - Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP – Inscrição Municipal: 04.03.035.0038.001 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 48,24m² de área privativa.

Descrição do bem: Apartamento nº 12, localizado no 1º andar, do Bloco 03, do Conjunto Habitacional Novo Estrela I, sito na Rua 03, nº 94, no Município de Hortolândia, Comarca de Sumaré/SP, contendo área privativa de 48,2425m², área comum de 17,55972m², e área real total de 65,80222m², com fração ideal do terreno de 0,3472, cabendo-lhe, ainda, o direito a uma vaga de garagem indeterminada, nas vagas existentes no estacionamento.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2020)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região possui trânsito descomplicado, áreas verdes, menor custo de vida, assim como promete uma rotina mais leve, com locais para lazer e maior segurança, onde se preserva os recursos naturais.

Além disso, possui em suas proximidades locais para passeios, e atrativos naturais como parques ecológicos.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

 PREFEITURA DO MUNICIPIO DE HORTOLÂNDIA RUA JOSE CLAUDIO ALVES DOS SANTOS, 585 - CEP 13184-472 - REMANSO CAMPINEIRO - FONE (19) 3965-1400 SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 3578/2024	
Número do Processo: / Interessado: Internet	
Certifica que compulsados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, é atribuído ao imóvel abaixo identificado, para fim de cálculo e lançamento de tributo imobiliário, conforme a Planta de Valores Imobiliários, o seguinte valor venal nos termos e períodos abaixo descritos:	
Inscrição 04.03.035.0038.001 IdFísico 140522 Situação: Ativo	
Empreendimento CONDOMINIO RESIDENCIAL NOVO Bloco Torre 03	
Pavimento 01 Apartamento 12	
Gleba	
Local do Imóvel 13183-419 - RUA SILVANA DE PAULA TEIXEIRA TAKANASHI, 94	
Bairro/Loteamento JARDIM NOVO ESTRELA Quadra: Lote:	
Exercício de Lançamento 2024	Valor Venal Territorial 4.058,93
Área Terreno 85.20	Valor Venal Predial 82.187,81
Área Edificada 54.17	Valor Venal Excesso 0,00
	Valor Venal Imóvel 86.246,74
HORTOLÂNDIA, 08 de Fevereiro de 2024 Esta Certidão é válida até: 08/08/2024	
Data Geração: 08/02/2024	Data Emissão: 08/02/2024
A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www2.hortolandia.sp.gov.br/	
Identificação 188545	
Número da Certidão: 3578/2024	Chave validação: CWFNO-SZBXS
Controle: 140522	
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.	

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



Prime Home

Apartmento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 148.400

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-novo-estrela-bairros-hortolandia-com-garagem-55m2-venda-RS148400-id-2687681753/>

Elemento comparativo nº 2



Apartmento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 100.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-minda-bairros-hortolandia-45m2-venda-RS100000-id-2638473122/>

Elemento comparativo nº 3

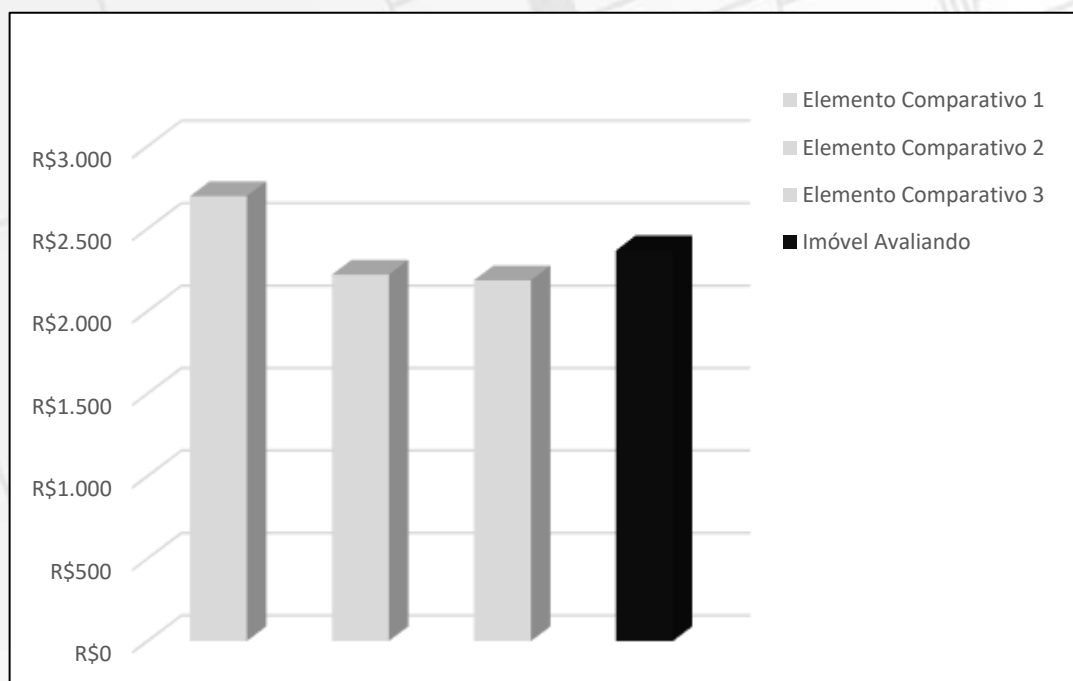


Apartmento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 105.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-novo-angulo-bairros-hortolandia-com-garagem-48m2-venda-RS105000-id-2666543725/>

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\$ 2.698,18** (dois mil, seiscentos e noventa e oito Reais e dezoito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.222,22** (dois mil, duzentos e vinte e dois Reais e vinte e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.187,50** (dois mil, cento e oitenta e sete Reais e cinquenta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.369,30** (dois mil, trezentos e sessenta e nove Reais e trinta 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:

(48,24m² de área privativa x R\$ 2.369,30)
=
<u>R\$ 114.295,10</u>
(cento e quatorze mil, duzentos e noventa e cinco Reais e dez 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\$ 2.369,30**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 114.295,10**.

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 Tres, 94 - Apartamento 12 - Bloco 03 - Condomínio Residencial Novo Estrela I - Jardim Novo Estrela - Hortolândia, SP - CEP: 13183-419.

Solicitante: Conjunto Habitacional Novo Estrela I

CPF/CNPJ: 29.367.047/0001-70

Endereço: Rua Três, nº 94, Jardim Novo Estrela, Hortolândia/SP

Data Base: 08/02/2024

Processo: 1003706-68.2020.8.26.0229

Objeto de Estudo

No primeiro andar do Bloco 03, encontra-se o Apartamento nº 12 do Conjunto Habitacional Novo Estrela I, localizado na Rua 03, nº 94, no Município de Hortolândia, Comarca de Sumaré/SP. A unidade possui uma área privativa de 48,2425m², uma área comum de 17,55972m², resultando em uma área total real de 65,80222m². A fração ideal do terreno correspondente é de 0,3472, e o proprietário tem o direito a uma vaga de garagem indeterminada no estacionamento do conjunto.

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP sob nº 177.551.

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\$ 2.321,92.

R\$ 48,24m² x R\$ 2.321,92/m²

Valor da Avaliação

R\$ 112.009,20



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 08/02/2024.

Solicitante do parecer técnico: Conjunto Habitacional Novo Estrela I.

Inscrito no CNPJ/CPF: 29.367.047/0001-70.

Estabelecido: Rua Três, nº 94, Jardim Novo Estrela, Hortolândia/SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 177.551 - Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP

Descrição: O imóvel em questão é o Apartamento nº 12, situado no primeiro andar do Bloco 03, no Conjunto Habitacional Novo Estrela I, localizado na Rua 03, nº 94, na cidade de Hortolândia, na Comarca de Sumaré/SP. Com uma área privativa de 48,2425m², área comum de 17,55972m², e área total real de 65,80222m², o apartamento possui uma fração ideal do terreno de 0,3472. Além disso, o proprietário tem o direito a uma vaga de garagem indeterminada no estacionamento do condomínio.

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\$ 110.866,24** para **Fevereiro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1003706-68.2020.8.26.0229.

Solicitante: Conjunto Habitacional Novo Estrela I.

CPF/CNPJ: 29.367.047/0001-70.

Endereço: Rua Três, nº 94, Jardim Novo Estrela, Hortolândia/SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 117.723,95

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	08/02/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Tres, 94 - Apartamento 12 - Bloco 03 - Condomínio Residencial Novo Estrela I - Jardim Novo Estrela - Hortolândia, SP - CEP: 13183-419
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Situado no primeiro andar do Bloco 03, o Apartamento nº 12 faz parte do Conjunto Habitacional Novo Estrela I, localizado na Rua 03, nº 94, no Município de Hortolândia, Comarca de Sumaré/SP. Com uma área privativa de 48,2425m ² e uma área comum de 17,55972m ² , o imóvel possui uma área total real de 65,80222m ² . Sua fração ideal do terreno é de 0,3472, e o proprietário possui o direito a uma vaga de garagem indeterminada, sujeita à disponibilidade no estacionamento do conjunto.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 177.551 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/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\$ 2.440,38.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.440,38 x R\$ 48,24m ² = R\$ 117.723,95