



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 – 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: Maria Isabel Dias Pereira.
Doutor Marcelo Iranley Pinto de Luna Rosa.

DATA: 19/04/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 113.682 – Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0021941-05.2020.8.26.0002, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro.

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 Abril.

2 – Estudo do Imóvel

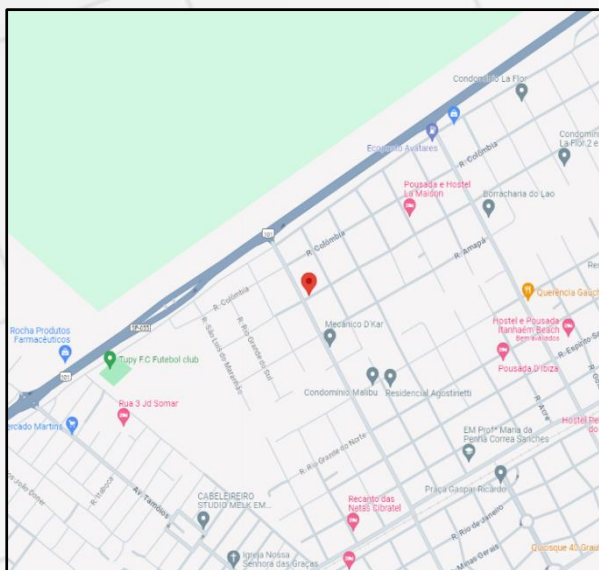
Localização: Rua Iguaçu, nº 2274 - Cibratel II - Itanhaém, SP - CEP: 11740-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 113.682 - Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 100,80m² de área construída.

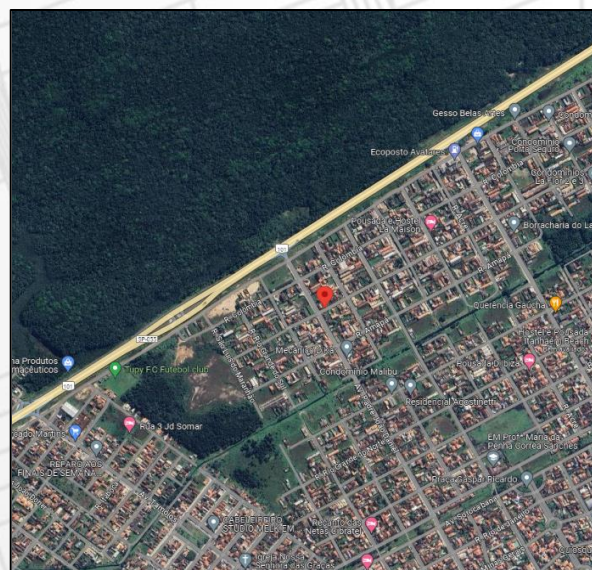
Descrição do bem: Uma casa sob lote nº 19 da quadra 210, da Estância Balneária de Itanhaém, no município de Itanhaém, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Iguaçu, encerrando a área de 420,00m².

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 Imóvel)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

Uma área valorizada, com praias em sua proximidade; conta com diversas opções de lazer, além de obter belezas naturais, pouca movimentação urbana e alta qualidade de vida, ótima infraestrutura, restaurantes, bares, hospitais, farmácias, lojas e, serviços diversos.

Ademais, por ser um polo que atrai turistas, a prefeitura sempre se empenha em melhorar a estrutura, construindo calçadões, auxiliando no desenvolvendo do comércio, melhorando a iluminação e aumentando a segurança.

4 – Precificação

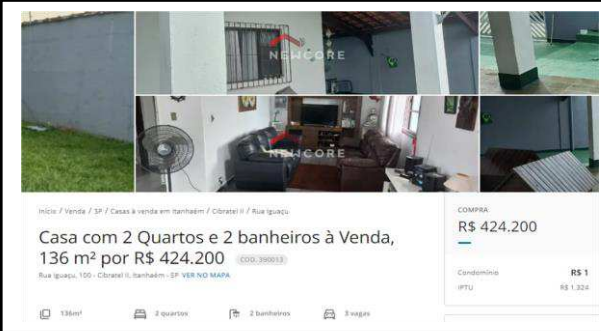
4.1 – Metodologia

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



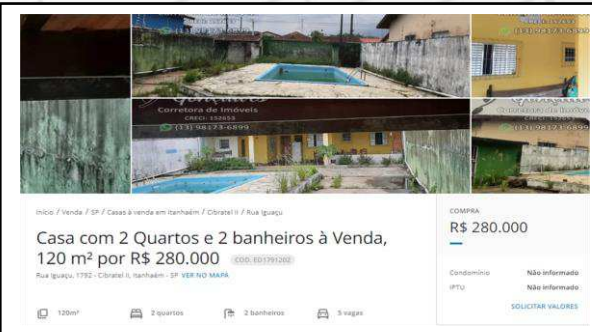
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cibratel-ii-bairros-itanhaem-com-garagem-136m2-venda-RS424200-id-2694002895/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cibratel-ii-bairros-itanhaem-com-garagem-80m2-venda-RS330000-id-2625791714/>

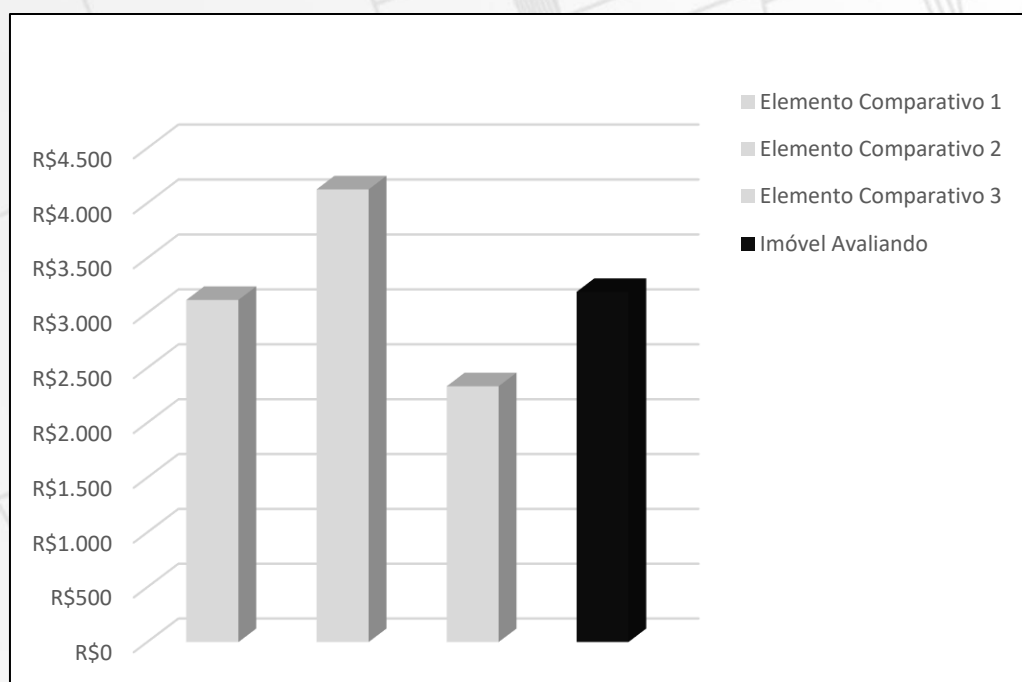
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cibratel-ii-bairros-itanhaem-com-garagem-120m2-venda-RS280000-id-2616824012/>

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\$ 3.119,12** (três mil, cento e dezenove Reais e doze centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.125,00** (quatro mil, cento e vinte e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.333,33** (dois 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\$ 3.192,48** (três mil, cento e noventa e dois Reais e quarenta e oito 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:

(100,80m² de área construída x R\$ 3.192,48)
=
<u>R\$ 321.802,35</u>
(trezentos e vinte e um mil, oitocentos e dois Reais e trinta e cinco centavos)
Abril 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\$ 3.192,48**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 321.802,35**.

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

INSERIR QR CODE



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 Iguaçu, nº 2274 - Cibratel II - Itanhaém, SP - CEP: 11740-000.

Solicitante: Maria Isabel Dias Pereira

CPF/CNPJ: RG: 12.833.377

Endereço: Rua Canuto Luiz do Nascimento, nº 188, Jardim Capelinha, CEP: 08032-140, São Paulo/SP

Data Base: 19/04/2024

Processo: 0021941-05.2020.8.26.0002

Objeto de Estudo

Uma casa, pertencente à quadra 210, na Estância Balneária de Itanhaém, município de Itanhaém. Sua frente, com 12,00 metros, está voltada para a Rua Iguaçu, totalizando uma área de 420,00m²

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP sob nº 113.682.

Valor do Mercado

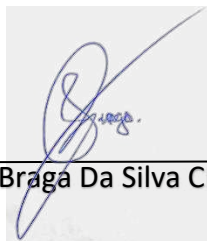
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 3.128,63.

R\$ 100,80m² x R\$ 3.128,63/m²

Valor da Avaliação

R\$ 315.366,31



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 19/04/2024.

Solicitante do parecer técnico: Maria Isabel Dias Pereira.

Inscrito no CNPJ/CPF: RG: 12.833.377.

Estabelecido: Rua Canuto Luiz do Nascimento, nº 188, Jardim Capelinha, CEP: 08032-140, São Paulo/SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 113.682 - Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP

Descrição: Uma casa identificada como lote número 19, situado na quadra 210 da Estância Balneária de Itanhaém, localizado no município de Itanhaém, possui 12,00 metros de frente voltados para a Rua Iguaçu, abrangendo uma área total de 420,00m².

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\$ 312.148,28** para **Abril/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0021941-05.2020.8.26.0002.

Solicitante: Maria Isabel Dias Pereira.

CPF/CNPJ: RG: 12.833.377.

Endereço: Rua Canuto Luiz do Nascimento, nº 188, Jardim Capelinha, CEP: 08032-140, São Paulo/SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 331.456,42



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	19/04/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Iguaçu, nº 2274 - Cibratel II - Itanhaém, SP - CEP: 11740-000
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Uma casa de número 19, localizado na quadra 210 da Estância Balneária de Itanhaém, na cidade de Itanhaém, tem uma extensão de 12,00 metros na sua frente, que se direciona para a Rua Iguaçu, cobrindo uma área total de 420,00m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 113.682 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/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\$ 3.288,26.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.288,26 x R\$ 100,80m ² = R\$ 331.456,42