



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: Condomínio Edifício Luiza.
Doutor Jose da Silva Ferreira.

DATA: 17/04/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 61.407 – Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1019646-13.2017.8.26.0477, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Praia Grande.

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

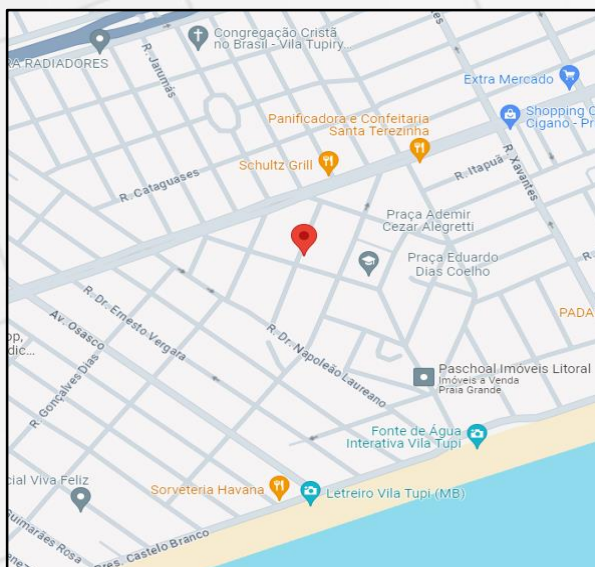
Localização: Rua Apinajés nº 97 - Apartamento nº 22 - Condomínio Edifício Luiza - Vila Tupi - Praia Grande/SP - CEP: 11703-77.

Dados de Registro: Matrícula nº 61.407 - Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP – Inscrição Municipal: 2.04.10.017.017.0022 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 51,17m² de área privativa.

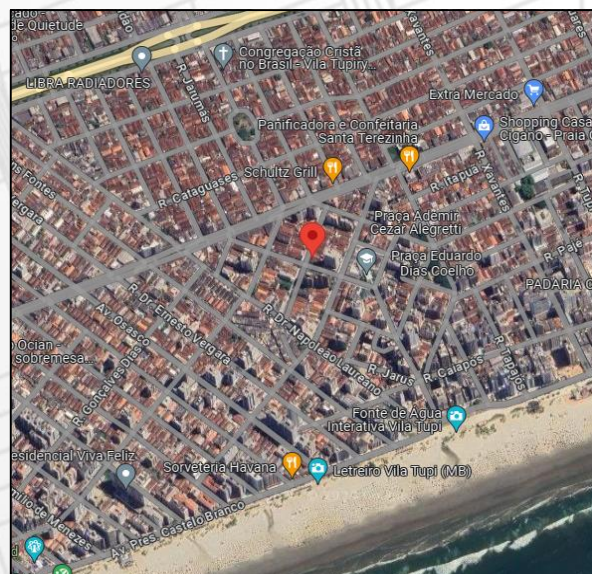
Descrição do bem: Apartamento nº 22, localizado no 2º andar ou pavimento tipo do Edifício Luiza, situado na Rua Apinajés, nº 97, na Vila Tupiry - 1ª Gleba, na cidade da Praia Grande/SP, com a área útil de 51,17m², área comum de 33,10m², área total construída de 84,27m², pertencendo-lhe a fração ideal de 6,17% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio.

3 – Detalhamento Regional

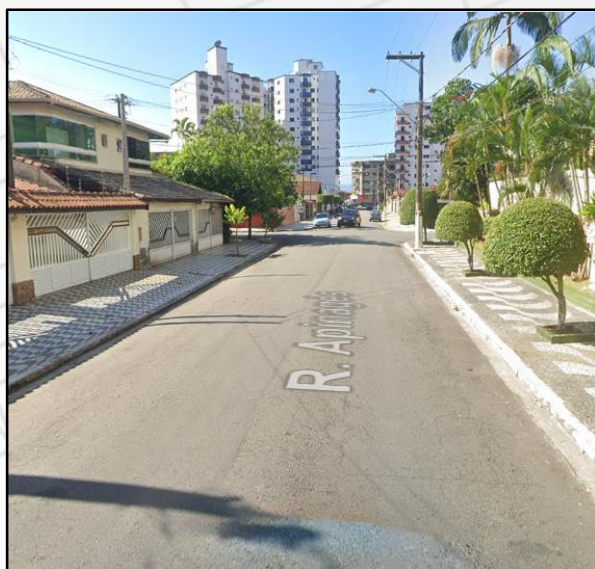
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

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 – Planta Genérica de Valores

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

17/04/24, 14:10		Certidão de Valor Venal	
 Município da Estância Balneária de Praia Grande Estado de São Paulo Secretaria de Finanças - Diretoria da Receita Diretoria da Divisão de Receitas Imobiliárias Certidão de Valor Venal referente ao exercício de 2024			
Número:	008402/2024	Data de Emissão:	17/04/2024
Local do Imóvel: ED LUIZA APTO 22			
Logradouro.....:	R APINAJES	Nr. Oficial:	97
Codificação.....:	2.04.10.017.017.0022	Inscrição Atual:	170.175.028
Área Terreno.....:	25,91 m ²	Área Const.:	83,18 m ²
		Testada:	0,74 ml
Valor Venal Territorial:	R\$ 22.365,74 (VINTE E DOIS MIL TREZENTOS E SESENTA E CINCO REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS).		
Valor Venal Predial....:	R\$ 134.769,23 (CENTO E TRINTA E QUATRO MIL SETECENTOS E SESENTA E NOVE REAIS E VINTE E TRES CENTAVOS).		
Valor Venal Total.....:	R\$ 157.134,97 (CENTO E CINQUENTA E SETE MIL CENTO E TRINTA E QUATRO REAIS E NOVENTA E SETE CENTAVOS).		
Observação: VALORES EXPRESSOS EM REAIS REFERENTES AO EXERCÍCIO DE 2024			
Conferência Obrigatória: O agente recebedor deve conferir esta certidão no endereço da Internet: http://www.praiagrande.sp.gov.br no tocante a sua veracidade.			
Rasura: Qualquer rasura invalidará este documento.			
*** Certidão emitida via INTERNET ***			
555B2-1534D-79345-13369			
			
Autenticação: <555B21534D7934513369>			

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



24 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Praia Grande / Vila Tupi / Rua Apinajé

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 195.000 COD. AP1206

Rua Apinajé - Vila Tupi, Praia Grande - SP VER NO MAPA

100m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	
R\$ 195.000	
Condomínio IPTU	R\$ 350 R\$ 235

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-50m2-venda-R\\$195000-id-2699456173/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-50m2-venda-R$195000-id-2699456173/)

Elemento comparativo nº 2



22 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Praia Grande / Vila Tupi / Rua Apinajé

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 235.000 COD. AP1206

Rua Apinajé - Vila Tupi, Praia Grande - SP VER NO MAPA

100m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	
R\$ 235.000	
Condomínio IPTU	R\$ 400 R\$ 235

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-60m2-venda-R\\$235000-id-2650178431/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-60m2-venda-R$235000-id-2650178431/)

Elemento comparativo nº 3



13 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Praia Grande / Vila Tupi

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 245.000 COD. AP1206

Vila Tupi, Praia Grande - SP VER NO MAPA

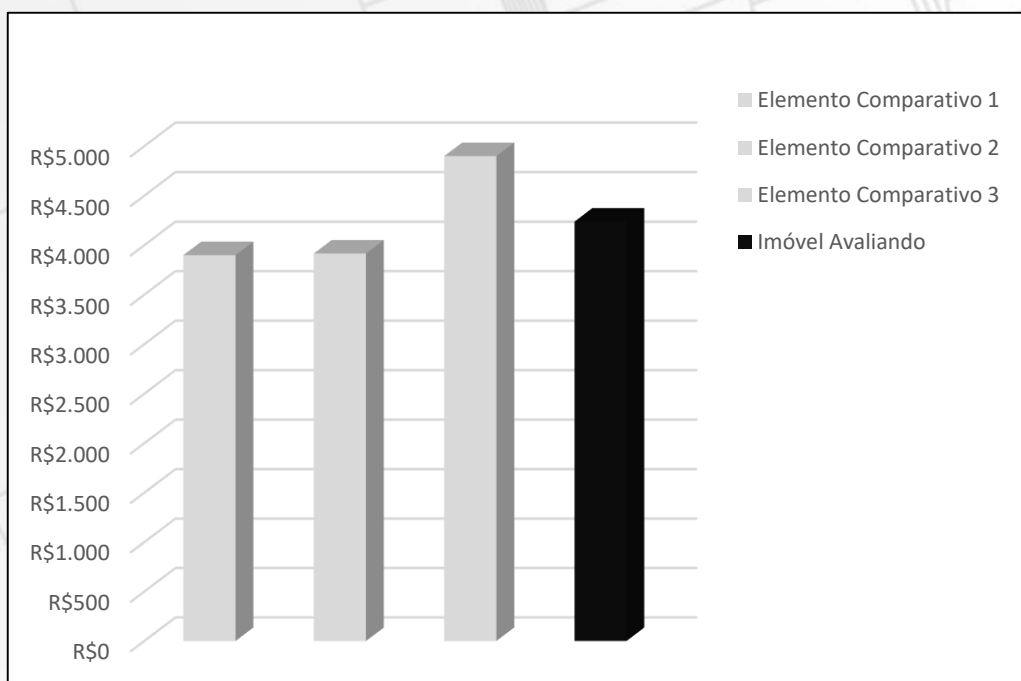
100m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	
R\$ 245.000	
Condomínio IPTU	R\$ 396 R\$ 237

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-50m2-venda-R\\$245000-id-2675725212/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-tupi-bairros-praia-grande-com-garagem-50m2-venda-R$245000-id-2675725212/)

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\$ 3.900,00** (três mil, novecentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.916,67** (três mil, novecentos e dezesseis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.900,00** (quatro mil, novecentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.238,89** (quatro mil, duzentos e trinta e oito Reais e oitenta e nove 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:

(51,17m ² de área privativa x R\$ 4.238,89)
=
<u>R\$ 216.903,94</u>
(duzentos e dezesseis mil, novecentos e três Reais e noventa e quatro centavos)
Abril 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\$ 4.238,89**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 216.903,94**.

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 Apinajés nº 97 - Apartamento nº 22 - Condomínio Edifício Luiza - Vila Tupi - Praia Grande/SP - CEP: 11703-77.

Solicitante: Condomínio Edifício Luiza

CPF/CNPJ: 02.380.114/0001-30

Endereço: Rua Apinajés nº 97 Vila Tupi – Praia Grande/SP - CEP: 11703-77

Data Base: 17/04/2024

Processo: 1019646-13.2017.8.26.0477

Objeto de Estudo

O apartamento 22 está situado no 2º andar do Edifício Luiza, localizado na Rua Apinajés, número 97, na Vila Tupiry - 1ª Gleba, na cidade da Praia Grande/SP. Com uma área útil de 51,17m² e uma área comum de 33,10m², a área total construída é de 84,27m². Este apartamento possui uma fração ideal de 6,17% no terreno e nas demais áreas de uso comum do condomínio.

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP sob nº 61.407.

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\$ 4.154,11.

R\$ 51,17m² x R\$ 4.154,11/m²

Valor da Avaliação

R\$ 212.565,87

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 17/04/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Edifício Luiza.

Inscrito no CNPJ/CPF: 02.380.114/0001-30.

Estabelecido: Rua Apinajés nº 97 Vila Tupi – Praia Grande/SP - CEP: 11703-77.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 61.407 - Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP

Descrição: No Edifício Luiza, situado na Rua Apinajés, número 97, na Vila Tupiry - 1ª Gleba, na cidade da Praia Grande/SP, encontra-se o apartamento de número 22, localizado no 2º andar ou pavimento padrão. Com uma área útil de 51,17m² e uma área comum de 33,10m², a área total construída é de 84,27m². Este apartamento possui uma fração ideal de 6,17% no terreno e nos demais elementos de uso e propriedade comuns 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\$ 210.396,83** para **Abril/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1019646-13.2017.8.26.0477.

Solicitante: Condomínio Edifício Luiza.

CPF/CNPJ: 02.380.114/0001-30.

Endereço: Rua Apinajés nº 97 Vila Tupi – Praia Grande/SP - CEP: 11703-77.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 223.411,06

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	17/04/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Apinajés nº 97 - Apartamento nº 22 - Condomínio Edifício Luiza - Vila Tupi - Praia Grande/SP - CEP: 11703-77
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Localizado no 2º andar do Edifício Luiza, na Rua Apinajes, número 97, na Vila Tupiry - 1ª Gleba, na cidade da Praia Grande/SP, está o apartamento de número 22. Com uma área útil de 51,17m² e uma área comum de 33,10m², a área total construída é de 84,27m². Este apartamento possui uma fração ideal de 6,17% no terreno e nas demais áreas de uso coletivo do condomínio.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 61.407 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/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\$ 4.366,06.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.366,06 x R\$ 51,17m² = R\$ 223.411,06