



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

# RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON WILLIAN PEDROSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/11/2023 às 14h:02min, sob o número 2023.8.26.02240-0. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do> informe o processo 0013191-39/2023 e código 2023.8.26.02240-0.

## Sumário

|                                                                                             |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Relatório de Comparação Mercadológica .....</b>                                          | <b>1</b>     |
| <b>1 - Considerações iniciais .....</b>                                                     | <b>1</b>     |
| <b>2 – Estudo do Imóvel .....</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 2022) ..... | 2            |
| 3.2 – Características da Região e Polos de Influência .....                                 | 2            |
| <b>4 – Planta Genérica de Valores .....</b>                                                 | <b>3</b>     |
| <b>5 – Precificação .....</b>                                                               | <b>3</b>     |
| 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            |
| <b>6 - Considerações finais.....</b>                                                        | <b>6</b>     |
| <b>Material Utilizado Para a Confeção deste Documento.....</b>                              | <b>.....</b> |

## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**PARA:** Elaine Aparecida Candido.  
Doutor Anderson Willian Pedroso.

**DATA:** 23/11/2023.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 45.960 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, em discussão nos autos do Processo 0019191-38.2023.8.26.0224, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Guarulhos.

### 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 Novembro.

### 2 – Estudo do Imóvel

**Localização:** Rua Araruama, nº 85 - Vila Imaculada, Guarulhos - SP, 07124-280.

**Dados de Registro:** Matrícula nº 45.960 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – Inscrição Municipal: 081.80.12.0426.00.000 – De acordo com sua Certidão de Cadastro Imobiliário, o imóvel possui 119,68m² de área construída.

**Descrição do bem:** Atualmente um imóvel com área construída de 119,68m², localizado na Rua Araruama, nº 85, anteriormente designado como um lote sob o nº 29, da quadra B, do local denominado Vila Imaculada.



### 3 – Detalhamento Regional

#### 3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

#### 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 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Cadastramento Imobiliário, o imóvel possui as seguintes características:

23/11/23, 11:38
Certidão De Valor Venal por imóvel



**PREFEITURA DE GUARULHOS**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO VALOR VENAL**

**CERTIDÃO Nº 5935482/2023**

**Certidão emitida em Guarulhos, 23 de Novembro de 2023 às 11:38:27.**

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de GONCALVES OTAVIO PEDROSO, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA ARARUAMA, lote(s) P/29, quadra B Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento VILA IMACULADA sob o nº, com área de 157,50 m2 (cento e cinquenta e sete metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), e fração ideal de 0,00 %, inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **081.80.12.0426.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 1996 (UM MIL NOVECENTOS E NOVENTA E SEIS), de R\$ 2.833,94 (DOIS MIL E OITOCENTOS E TRINTA E TRES REAIS E NOVENTA E QUATRO CENTAVOS)

**Esta certidão tem validade para todo o exercício - 1996.**

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico  
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>  
 através do código abaixo:

**FO166EE21CBDBB5864C9986F509A5F9C7A**

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:  
[www.guarulhos.sp.gov.br](http://www.guarulhos.sp.gov.br)

#### 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



Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 106 m² por R\$ 350.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-imaculada-bairros-guarulhos-com-garagem-106m2-venda-RS350000-id-2637511945/>

### Elemento comparativo nº 2



Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 111 m² por R\$ 379.200

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-imaculada-bairros-guarulhos-com-garagem-111m2-venda-RS379200-id-2670755728/>

### Elemento comparativo nº 3



Casa com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 87 m² por R\$ 210.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-jacana-zona-norte-sao-paulo-87m2-venda-RS210000-id-2592588701/>

### Elemento comparativo nº 4



Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 97 m² por R\$ 210.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-dois-gramado-portal-bairros-guarulhos-com-garagem-97m2-venda-RS210000-id-2635690283/>

### Elemento comparativo nº 5

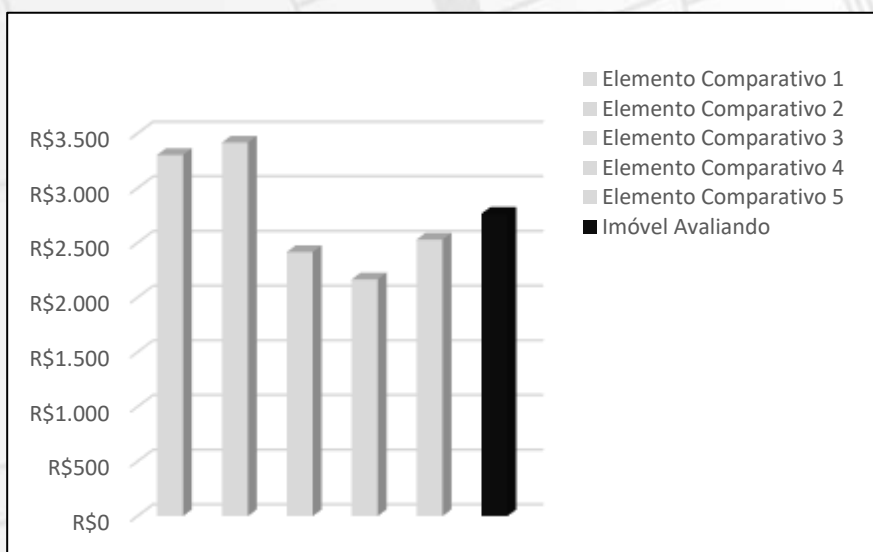


Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 87 m² por R\$ 220.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-modelo-zona-norte-sao-paulo-87m2-venda-RS220000-id-2624407618/>

### 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 (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\$ 3.301,89** (três mil, trezentos e um Reais e oitenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.416,22** (três mil, quatrocentos e dezesseis Reais e vinte e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 2.413,79** (dois mil, quatrocentos e treze Reais e setenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 2.164,95** (dois mil, cento e sessenta e quatro Reais e noventa e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 2.528,74** (dois mil, quinhentos e vinte e oito Reais e setenta e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.765,12** (dois mil, setecentos e sessenta e cinco Reais e doze 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:

|                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(119,68m<sup>2</sup> de área construída x R\$ 2.765,12)</b>                   |
| <b>=</b>                                                                         |
| <b><u>R\$ 330.929,09</u></b>                                                     |
| <b>(trezentos e trinta mil, novecentos e vinte e nove Reais e nove centavos)</b> |
| <b>Novembro de 2023</b>                                                          |

## 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\$ 2.765,12**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 330.929,09**.

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 Araruama, nº 85 - Vila Imaculada, Guarulhos - SP, 07124-280.

**Solicitante:** Elaine Aparecida Cândido

**CPF/CNPJ:** 269.443.558-09

**Endereço:** Rua Guaiuvira 194 Jardim - Leonor Londrina PR

**Data Base:** 23/11/2023

**Processo:** 0019191-38.2023.8.26.0224

## Objeto de Estudo

Atualmente, você encontrará um imóvel localizado na Rua Araruama, nº 85, com uma área construída de 119,68m<sup>2</sup>. Antes de ser construído, este terreno era designado como lote nº 29, situado na quadra B da Vila Imaculada.

O Imóvel está matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos sob nº 45.960.

## 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 m<sup>2</sup> da região é R\$/m<sup>2</sup> R\$ 2.709,81.

R\$ 119,68m<sup>2</sup> x R\$ 2.709,81/m<sup>2</sup>

Valor da Avaliação

**R\$ 324.310,51**



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



# Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 23/11/2023.

**Solicitante do parecer técnico:** Elaine Aparecida Cândido.

**Inscrito no CNPJ/CPF:** 269.443.558-09

**Estabelecido:** Rua Guaiuvira 194 Jardim - Leonor Londrina PR

## FINALIDADE DO PARECER

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

## DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 45.960 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos

Descrição: Esta propriedade é um imóvel com uma área construída de 119,68m<sup>2</sup> situado na Rua Araruama, nº 85. Anteriormente, era conhecido como um terreno identificado como lote nº 29, localizado na quadra B, dentro da área conhecida como Vila Imaculada.

## 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.

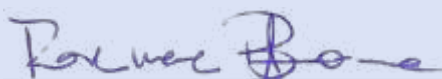
## DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Cadastramento Imobiliário.

## 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\$ 321.001,22** para **Novembro/2023**.



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

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



## AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

### IDENTIFICAÇÃO

**Processo:** 0019191-38.2023.8.26.0224.

**Solicitante:** Elaine Aparecida Cândido.

**CPF/CNPJ:** 269.443.558-09

**Endereço:** Rua Guaiuvira 194 Jardim - Leonor Londrina PR

### RESUMO DO PARECER

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

**Valor de Mercado:** R\$ 340.856,96

---

**Isabella Bueno De Sousa**

**CRECI: 213.931-F**



|                            |                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>   | 23/11/2023.                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>METODOLOGIA</b>         | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.                                                                                                                                                                                         |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>         | Rua Araruama, nº 85 - Vila Imaculada - Guarulhos - SP, 07124-280                                                                                                                                                                       |
| <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b> | Atualmente, você encontrará um imóvel localizado na Rua Araruama, nº 85, com uma área construída de 119,68m <sup>2</sup> . Antes de ser construído, este terreno era designado como lote nº 29, situado na quadra B da Vila Imaculada. |
| <b>DADOS CADASTRAIS</b>    | Matrícula 45.960 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.                                                                                                                                                                   |
| <b>MERCADO</b>             | 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\$ 2.848,07.                                   |
| <b>AVALIAÇÃO</b>           | Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.848,07 x R\$ 119,68m <sup>2</sup> = <b>R\$ 340.856,96</b>                                                                                                                                        |