



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Edson Furtado Junior.
Márcia Gabriela Di Palma Furtado.
Doutor Antonio Pupo.
Doutor Otávio Roberto Maciel.
Doutor Cilso Aparecido Santiago.

DATA: 14/10/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 97.244 – Perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, em discussão nos autos do Processo nº 0000210-02.2020.8.26.0115, em trâmite perante a 1ª Vara - Foro de Campo Limpo Paulista.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel em discussão 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, para a data base de Outubro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Avenida Adherbal da Costa Moreira - Gleba 3, Paiol Velho - Campo Limpo Paulista, SP.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 97.244 - 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP – Inscrição Municipal: 004.101.004.001 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 460.146,46m² de área total.

Descrição do Imóvel: Gleba de terra urbana, sem benfeitorias, designada Gleba "3", localizada no sítio São Joaquim, Bairro do Ivoituruaia - município de Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí-SP, com a área de 460.146,46m².

OBS: Na averbação 02 de sua certidão de matrícula, consta o número de inscrição municipal das glebas 2/3/4 unificadas.



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida Adherbal da Costa Moreira - Gleba 3, Paíol Velho - Campo Limpo Paulista, SP.**

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA	
AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP	
ESTADO DE SÃO PAULO	
Boletim de informação Cadastral	
Inscrição Imobiliária: 004 101 004 001	
Endereço do Imóvel: 61 AVN ADHERBAL DA COSTA MOREIRA 30 Apto.0 BL.0	
PAIOL VELHO	Quadra:GLEB Lote:2/3/
Valor Venal Terreno.....	4.375.142,86
Valor Venal Construção....	,00
Valor Venal Imóvel.....	4.375.142,86
Área do Terreno.....	893185,06
Frente Principal.....	325,24
Número Cadastro.....	27457-0
Fração Ideal.....	1,0000
Inscrição Antiga.....	04101004001
Endereço de Entrega.....	RUA PRUDENTE DE MORAES 901 CENTRO 13201004 JUNDIAÍ SP
Área Unidade.....	0,00
Área Dependente.....	0,00
Área Construída Tributada:	0,00
Nome do Proprietário.....	ESPÓLIO HELENA MARQUES PEREIRA PINTO E OUTROS CARLOS ANTONIO FERES SADA
CO-PROPRIETÁRIOS	
OUTROS RESPONSÁVEIS	
CO-COMISSARIO SILVANA FERREIRA; COMMISSARIO CARLOS ANTONIO FERES SADA;	
Data de Emissão : 28/09/2021	

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 características semelhantes 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 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-guanciale-bairros-campo-limpo-paulista-530000m2-venda-RS26500000-id-2536199570/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-jarinu-381000m2-venda-RS22000000-id-88256717/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pinhal-bairros-jarinu-408000m2-venda-RS48960000-id-2534451520/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 50,00** (cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 57,74** (cinquenta e sete Reais e setenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 120,00** (cento e vinte Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 75,91 (setenta e cinco Reais e noventa e um centavos).**



5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(460146,46m² de área total x R\$ 75,91)
=
<u>R\$ 34.931.678,33</u>
(trinta e quatro milhões, novecentos e trinta e um mil, seiscentos e setenta e oito Reais e trinta e três centavos)
Outubro de 2021

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\$ 75,91**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 34.931.678,33**.

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