

**RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA**

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Famcred - Factoring Mercantil de Crédito Ltda.
Doutor Vladimir de Marck.
Doutor Alessandro Luigi Licks Bertollo.

DATA: 05/12/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 27.297 – Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP, a ser penhorado nos autos do Processo nº 0008489-06.2012.8.24.0020, em trâmite perante a Vara da Unidade Regional de Direito Bancário do Litoral Sul - Foro de Meleiro.

1 - Considerações iniciais

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

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Avenida 1, S/N - Lote 4 - Quadra H - Jardim Petrópolis - Itapecerica da Serra, SP.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 27.297 - Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 1.592,00m² de área total.

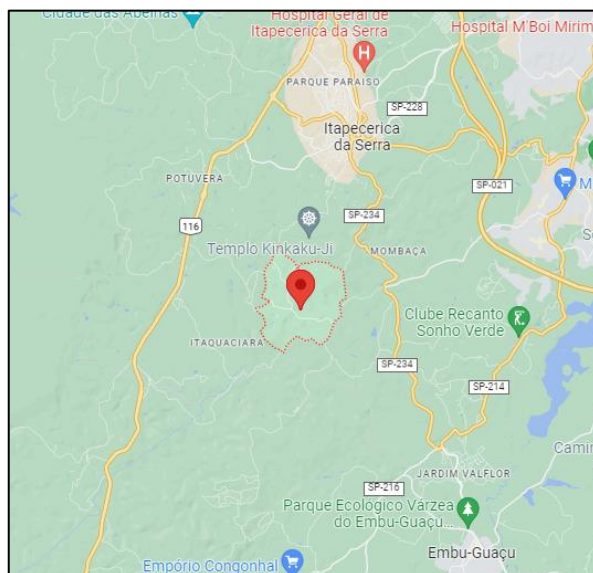
Descrição do Imóvel: Um terreno situado à Avenida 1, constituído pelo lote 4, quadra H, Jardim Petrópolis, em zona urbana, distrito, município e comarca de Itapecerica da Serra, medindo de frente para a Avenida 1, 40,00m, pelo lado direito 40,60m confrontando com o lote 5, encerrando a área total de 1.592,00m².



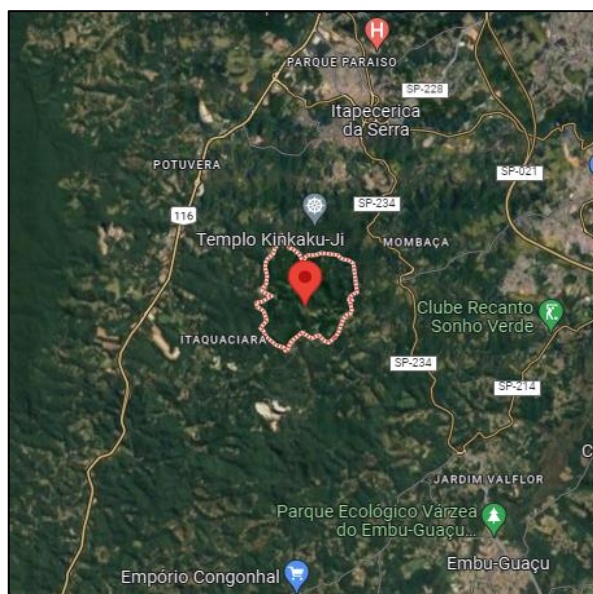
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida 1, S/N - Lote 4 - Quadra H - Jardim Petrópolis - Itapeverica da Serra, SP.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



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 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.

4.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



<https://www.scorsatto.com.br/imovel/terreno-a-venda-refugio-da-serra-itapeperica-da-serra-sp/7189>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.scorsatto.com.br/imovel/terreno-a-venda-mombaca-itapeperica-da-serra-sp/7043>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.scorsatto.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-angelica-itapeperica-da-serra-sp/2303>



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

Elemento comparativo nº 4

Terreno à venda, Potuverá, Itapecerica da Serra/SP | Cód.: 1913

Potuverá - Itapecerica da Serra
IPTU: R\$ 0,00
Condomínio: R\$ 0,00

R\$ 110.000,00
Venda

<https://www.scorsatto.com.br/imovel/terreno-a-venda-potuvera-itapecerica-da-serra-sp/1913>

Elemento comparativo nº 5

Terreno à venda, Palmeiras, Itapecerica da Serra | Cód.: 4886

Palmeiras - Itapecerica da Serra
IPTU: R\$ 0,00
Condomínio: R\$ 0,00

R\$ 120.000,00
Venda

<https://www.scorsatto.com.br/imovel/terreno-a-venda-palmeiras-itapecerica-da-serra/4886>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 120,00** (cento e vinte Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 57,22** (cinquenta e sete Reais e vinte e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 51,43** (cinquenta e um Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 67,90** (sessenta e sete Reais e noventa centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 75,00** (setenta e cinco Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 74,31 (setenta e quatro Reais e trinta e um centavos)**.

4.3 – Valor do Imóvel

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

(1592,00m² de área total x R\$ 74,31)
=

R\$ 118.302,92

(cento e dezoito mil, trezentos e dois Reais e noventa e três centavos)

Dezembro de 2022



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\$ 74,31**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 118.302,92**.

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