



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 2021)	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 Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Espólio de Rodrigo Monteiro Lobato.
Pavesio Advogados Associados.

DATA: 18/12/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 3.096 – Registro de Imóveis de Suzano - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0010245-42.2016.8.26.0606, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Suzano.

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 Dezembro.

2 – Estudo do Imóvel

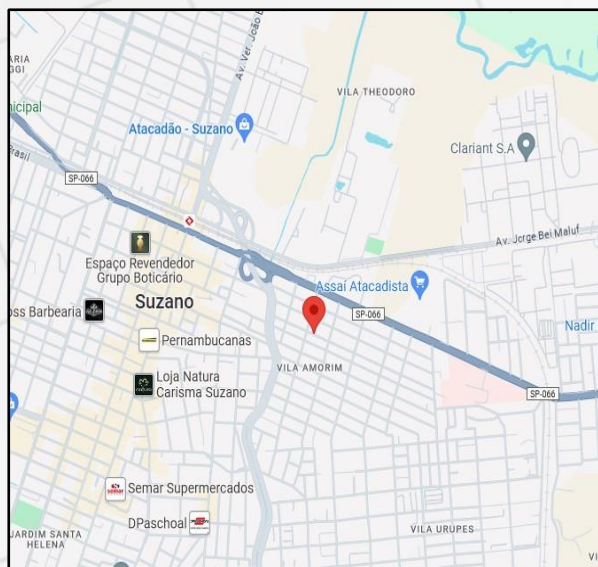
Localização: Rua Shiojiro Mukai, 257 - Vila Amorim, Suzano - SP, 08610-040.

Dados de Registro: Matrícula nº 3.096 - Registro de Imóveis de Suzano - SP – Inscrição Municipal: 12.021.043 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 123,89m² de área construída.

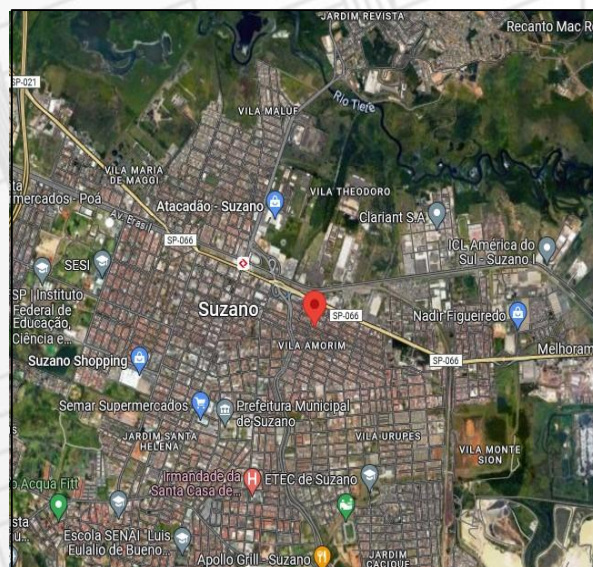
Descrição do bem: Atualmente um imóvel com 123,89m² de construção, localizado na Rua Shiojiro Mukai, 257, na Vila Amorim, Suzano, encerrando uma área total de 145m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2021)



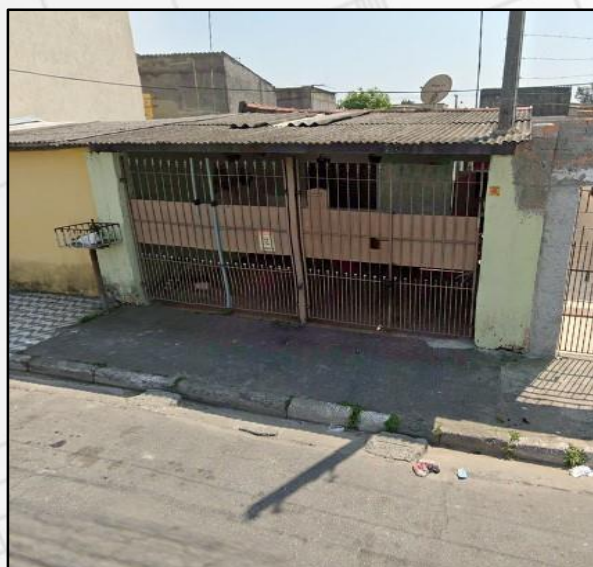
(Visão do Mapa)



(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 Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

12-12-2023 11:55:58



Prefeitura Municipal de Suzano
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

A Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças da Prefeitura Municipal de Suzano, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CERTIFICA, que consta nos assentamentos do Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, que o imóvel abaixo citado recebeu o valor venal no exercício de 2023.

Código Reduzido:	5556	Inscrição Cadastral:	12.021.043	Quadra:	17	Lote:	P14
Proprietário:	SHIOJI AKIYAMA						
Endereço:	RUA SHIOJIRO MIKAI 257 VILA AMORIM						
Área Total:	145,00	m²	Área Total Construída:	123,89	m²		
Valor Venal Terreno:	129.445,85	(Cento e Vinte e Nove Mil, Quatrocentos e Quarenta e Cinco Reais e Cntenta e Cinco Centavos)					
Valor Venal Área Construída:	112.705,21	(Cento e Doze Mil, Setecentos e Cinco Reais e Vinte e Um Centavos).					
Valor Venal do Imóvel:	242.151,06	(Duzentos e Quarenta e Dois Mil, Cento e Cinquenta e Um Reais e Seta Centavos).					

Certidão emitida em: 12-12-2023 - 11:55
Certidão válida até: 10-02-2024

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



Início / Venda / SP / Casas à venda em Suzano / Vila Amorim

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 70 m² por R\$ 255.000 (COD. V0956)

Vila Amorim, Suzano - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 255.000

Condomínio: Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-amorim-bairros-suzano-com-garagem-70m2-venda-RS255000-id-2635545355/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Casas à venda em Suzano / Vila Amorim

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 125 m² por R\$ 265.000 (COD. CA00340)

Vila Amorim, Suzano - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 265.000

Preço abaixo do mercado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-amorim-bairros-suzano-125m2-venda-RS265000-id-2560210795/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Casas à venda em Suzano / Vila Amorim / Rua Padre Eustáquio

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 67 m² por R\$ 280.000 (COD. CA1294)

Rua Padre Eustáquio, 153 - Vila Amorim, Suzano - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 280.000

Condomínio: SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-amorim-bairros-suzano-com-garagem-67m2-venda-RS280000-id-2622980225/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Casas à venda em Suzano / Vila Amorim

Casa com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 126 m² por R\$ 290.000 (COD. 1000346)

Vila Amorim, Suzano - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 290.000

Condomínio: SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-amorim-bairros-suzano-com-garagem-126m2-venda-RS290000-id-2525748084/>

Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Casas à venda em Suzano / Vila Amorim / Rua Benedito Costa Ramos

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 157 m² por R\$ 300.000 (COD. CA1954)

Rua Benedito Costa Ramos, 572 - Vila Amorim, Suzano - SP VER NO MAPA

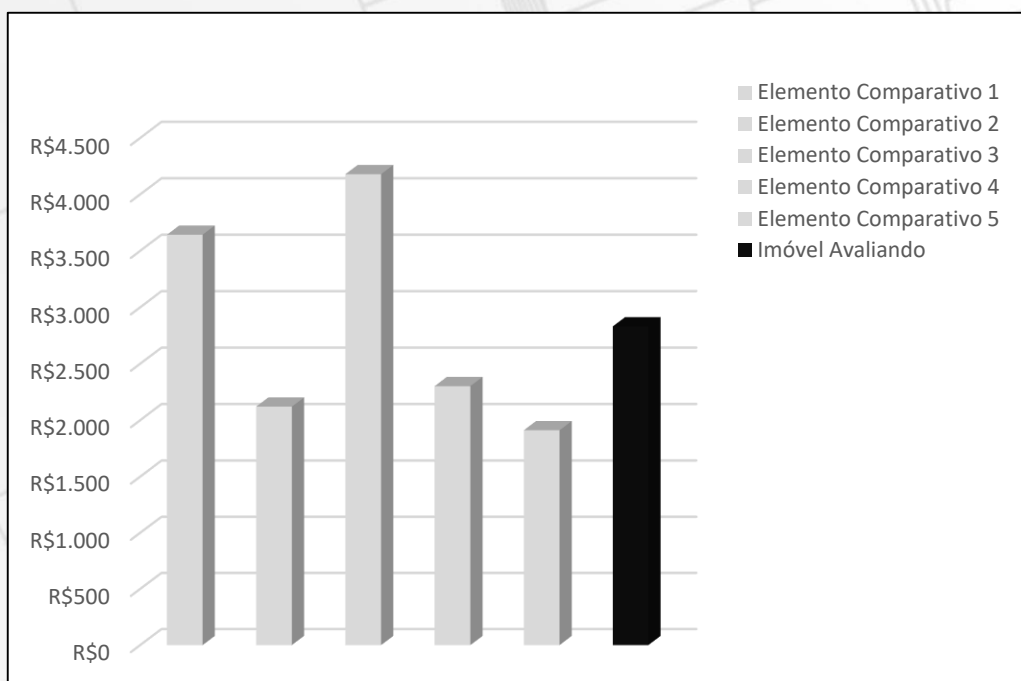
COMPRA
R\$ 300.000

Preço abaixo do mercado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-amorim-bairros-suzano-com-garagem-157m2-venda-RS300000-id-2657985329/>

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\$ 3.642,86** (três mil, seiscentos e quarenta e dois Reais e oitenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.120,00** (dois mil, cento e vinte Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.179,10** (quatro mil, cento e setenta e nove Reais e dez centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.301,59** (dois mil, trezentos e um Reais e cinquenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 1.910,83** (um mil, novecentos e dez Reais e oitenta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.830,88** (dois mil, oitocentos e trinta Reais e oitenta e oito 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:

(123,89m² de área construída x R\$ 2.830,88)
=
<u>R\$ 350.717,15</u>
(trezentos e cinquenta mil, setecentos e dezessete Reais e quinze centavos)
Dezembro de 2023

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\$ 2.830,88**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 350.717,15**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praceamento.

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 Shiojiro Mukai, 257 - Vila Amorim, Suzano - SP, 08610-040.

Solicitante: Espólio de Rodrigo Monteiro Lobato

Data Base: 18/12/2023

Processo: 0010245-42.2016.8.26.0606

Objeto de Estudo

Na Vila Amorim, em Suzano, encontra-se uma propriedade com uma construção de 123,89m², situada na Rua Shiojiro Mukai, 257.

O Imóvel está matriculado perante o Registro de Imóveis de Suzano - SP sob nº 3.096.

Valor do Mercado

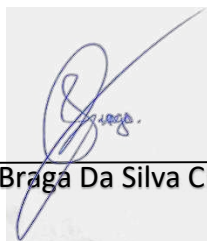
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 2.774,26.

R\$ 123,89m² x R\$ 2.774,26/m²

Valor da Avaliação

R\$ 343.702,81



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 18/12/2023.

Solicitante do parecer técnico: Espólio de Rodrigo Monteiro Lobato.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 3.096 - Registro de Imóveis de Suzano - SP

Descrição: O imóvel localizado na Rua Shiojiro Mukai, 257, na Vila Amorim, Suzano possui uma construção de aproximadamente 123,89m².

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\$ 340.195,64** para **Dezembro/2023**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0010245-42.2016.8.26.0606.

Solicitante: Espólio de Rodrigo Monteiro Lobato.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 361.238,67

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA	18/12/2023.
----------------	-------------

AVALIAÇÃO	
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Shiojiro Mukai, 257 - Vila Amorim, Suzano - SP, 08610-040
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Na Rua Shiojiro Mukai, 257, na Vila Amorim em Suzano, está disponível um imóvel com uma área de construção de 123,89m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 3.096 do Registro de Imóveis de Suzano - 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\$ 2.915,80.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.915,80 x R\$ 123,89m ² = R\$ 361.238,67