



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Doutor Igor Guilhen Cardoso.

DATA: 27/02/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 216 – Registro de Imóveis de Peruíbe, em discussão nos autos do Processo nº 1053040-70.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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 Fevereiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Sítio Santa Fé - Gleba 031 - Caraguava - Peruíbe, SP.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 216 - Registro de Imóveis de Peruíbe – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 30018,89m² de área total.

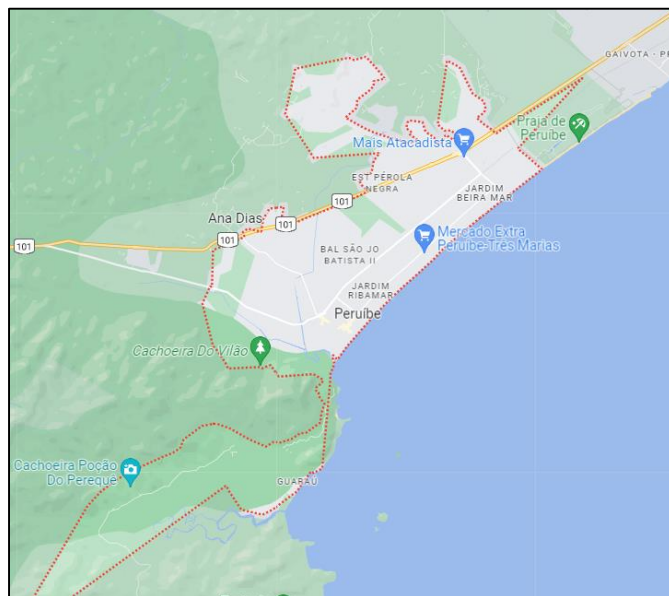
Descrição do Imóvel: Uma área de terras denominada Sítio Santa Fé, parte remanescente da Gleba nº 031, situada no Bairro Caraguava, 18º Perímetro de Peruíbe, zona rural do município de Peruíbe, com a área de 30.018,89m².



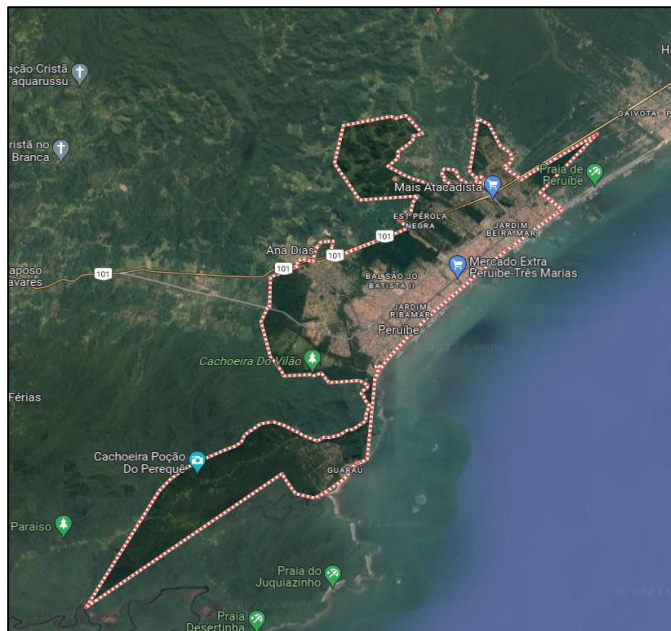
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Sítio Santa Fé - Gleba 031 - Caraguava - Peruíbe, 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.

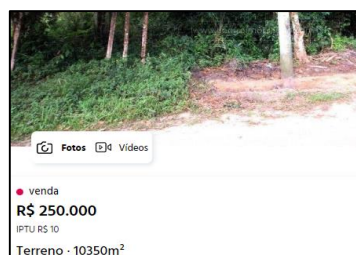
4.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



<https://sp.mgmoveis.com.br/area-para-venda-balneario-caraguava-peruibe-venda-sp-peruibe-298444067>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-peruibe-no-bairro-caraguava-2960322878.html>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-com-cozinha-jardim-caraguava-peruibe-sp-11000m2-id-2574322317/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 37,79** (trinta e sete Reais e setenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 24,15** (vinte e quatro Reais e quinze centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 31,82** (trinta e um Reais e oitenta e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 31,26 (trinta e um Reais e vinte e seis 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:

(30018,89m² de área total x R\$ 31,26)
=
<u>R\$ 938.247,07</u>
(novecentos e trinta e oito mil, duzentos e quarenta e sete Reais e sete centavos)
Fevereiro de 2023

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\$ 31,26**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 938.247,07**.

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