



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

DATA: 18/04/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 95.297 – Perante o Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, penhorado nos autos do Processo nº 0008258-62.2010.8.26.0191, em trâmite perante a 3ª Vara - Ferraz de Vasconcelos.

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, para a data base de abril.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Avenida Gov. Mário Covas Júnior, 6400, Itanhaem - SP, CEP: 11740-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 95.297 - Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém – Inscrição municipal: 226.001.006.0000.115889 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 101,56m² de área Certidão de valor venal.

Descrição do Imóvel: uma construção de 101,56m², situado no lote de terreno sob nº 06 da quadra 01, do Residencial Parque Augustus, município de Itanhaém, medindo 15,19m de frente para a Rua 1, por 30,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 435m².



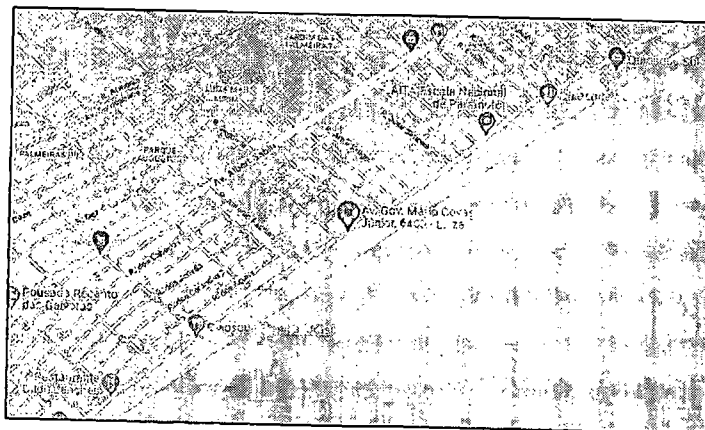
ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

fls. 1017

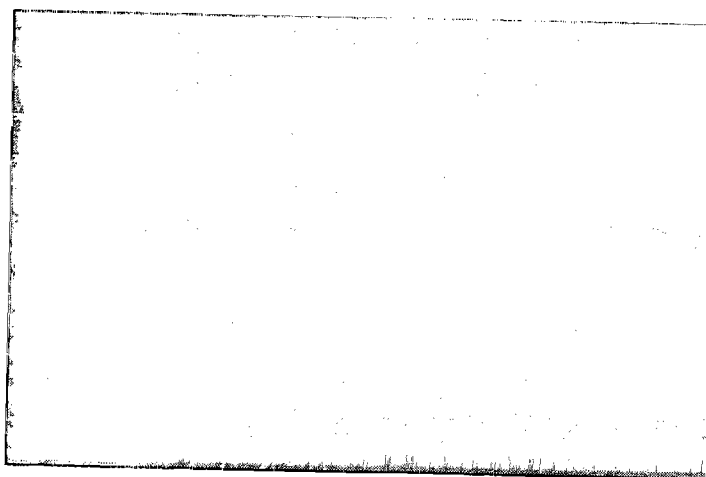
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida Gov. Mário Covas Júnior, 6400, Itanhaém - SP, CEP: 11740-000.**

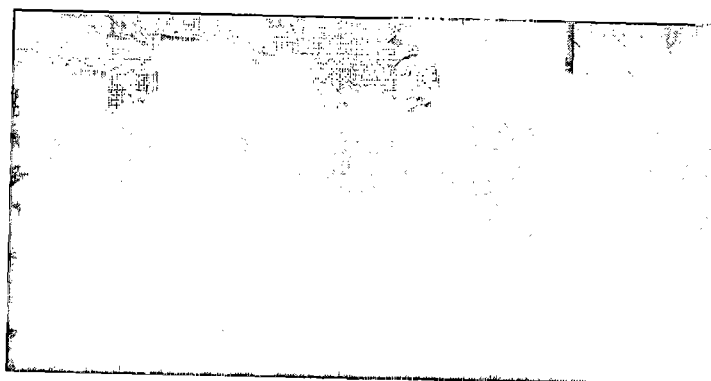
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

935

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 23939/2022
EXERCÍCIO: 2022

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel: 130483 Inscrição Cadastral: 226.001.006.0000.115889
Endereço: GOVERNADOR MÁRIO COVAS JÚNIOR - nº6400 Complemento: PC
11063/2000
Andar: Apto: Edifício: Fração Ideal: 1.0000
Bairro: RESIDENCIAL PARQUE AUGUSTUS
Quadra: 001 Lote: 006 Zona: Zona 1 Inscr. Ant.: 001 006

Proprietário: WANDERLEY FRAZILIO
Compromissário: JORGE DAMIÃO SANTAELA

Área do Terreno: 435.0000
Área Edificada: 101.5600
Valor Venal Territorial: 80.796,84 (Oitenta mil setecentos e noventa e seis reais e oitenta e quatro centavos)
Valor Venal Predial: 88.804,15 (Oitenta e oito mil oitocentos e quatro reais e quinze centavos)
Valor Venal do Imóvel: 169.600,99 (Cento e sessenta e nove mil seiscentos reais e noventa e nove centavos)

Itanhaém, Quinta-feira, 14 de Abril de 2022 às 12:12

A VALIDADE DESTA CERTIDÃO APLICA-SE AO EXERCÍCIO CORRENTE

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://portal.cidadao.4rtec.com.br/pmitanhaem>

GDNLGG-023939/2022
14/4/2022 12:12:04

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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda,
200 m² por R\$ 445.000

R\$ 445.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-augustus-bairros-itanhaem-com-garagem-200m2-venda-RS445000-id-2554888377/>

Elemento comparativo nº 2



Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
150 m² por R\$ 170.000

R\$ 170.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-augustus-bairros-itanhaem-com-garagem-150m2-venda-RS170000-id-2557293922/>

Elemento comparativo nº 3



Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
420 m² por R\$ 450.000

R\$ 450.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-augustus-bairros-itanhaem-com-garagem-420m2-venda-RS450000-id-2558503168/>

Elemento comparativo nº 4



Casa com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 125
m² por R\$ 171.000

R\$ 171.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-parque-augustus-bairros-itanhaem-com-garagem-125m2-venda-RS171000-id-2539174286/>

Elemento comparativo nº 5



Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 80
m² por R\$ 290.000

R\$ 290.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-augustus-bairros-itanhaem-com-garagem-80m2-venda-RS290000-id-2558504553/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.225,00** (dois mil, duzentos e vinte e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.133,33** (um mil, cento e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.071,43** (um mil e setenta e um Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 1.368,00** (um mil, trezentos e sessenta e oito Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.625,00** (três mil, seiscentos e vinte e cinco Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.476,59** (um mil, quatrocentos e setenta e seis Reais e cinquenta e nove 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:

(101,56m ² de área Certidão de valor venal x R\$ 1.476,59)
=
R\$ 149.962,21
(cento e quarenta e nove mil, novecentos e sessenta e dois Reais e vinte e um centavos)
abril de 2022

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\$ 1.476,59**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 149.962,21**.

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