



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 1.874 – Registro de Imóveis de Americana, 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: Rua Henrique Basseto, S/N – Lote 17 – Quadra 04 - Monte Carlo - Americana - São Paulo - CEP: 13476-690.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 1.874 - Registro de Imóveis de Americana – Inscrições Municipais: 26.0131.0111.0000 e 26.0131.0105.0000 – De acordo com sua Certidões de Valor Venal, o imóvel possui 266,30m² de área total.

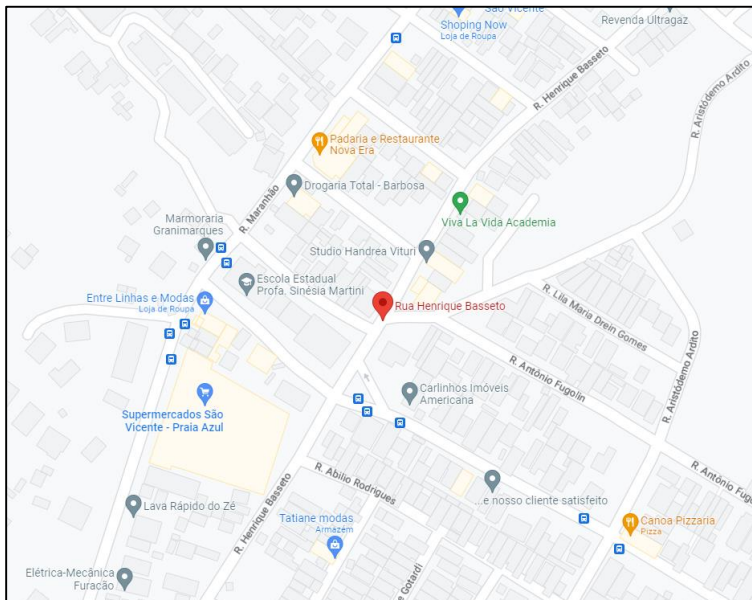
Descrição do Imóvel: Terreno sob o lote nº 17 da quadra 4, situado à Rua Henrique Basseto, S/N, no Bairro denominado Monte Carlo em Americana – São Paulo, contendo o referido imóvel uma área total de 266,30m².



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Henrique Basseto, S/N – Lote 17 – Quadra 04 - Monte Carlo - Americana - São Paulo - CEP: 13476-690.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

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

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão de Valor Venal 2023 Requerente: Leticia - CPF: 529.529.558-32				
SFE - 24022023 12 05 - Pág. 1				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000332452	7KPR-8IYH	24/02/2023	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte JOÃO DIAS JÚNIOR		Identificação 26.0131.0111.0000		
Endereço RUA HENRIQUE BASSETO S/N Quadra: 04 Lote: 17A BALNEARIO RIVIERA - Americana/SP - CEP: 13476-690				
Endereço de Correspondência RUA HENRIQUE BASSETO 552 BALNEARIO RIVIERA - Americana/SP - CEP: 13476-690				
Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal				
VALOR VENAL DO IMÓVEL				
Valor Venal Terreno: R\$ 12.373,28	Área Terreno: 135,05000000 m²	Valor m² Terreno: R\$ 91,62		
Desconto Valor Venal Terreno: 0%				
Valor Venal Construção: R\$ 0,00	Área Construída: 0,00000000 m²	Valor m² Construção: R\$ 0,00		
Valor Venal Total: R\$ 12.373,28				
CERTIFICADO				
Certifico para os devidos fins que o imóvel acima identificado recebeu o referido Valor Venal Total no exercício de 2023				

(Lote 17-A)

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão de Valor Venal 2023 Requerente: Leticia - CPF: 529.529.558-32				
SFE - 24022023 12 04 - Pág. 1				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000332451	VWGG-TRYU	24/02/2023	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte MARCOS ANTONIO JOEL		Identificação 26.0131.0105.0000		
Endereço RUA HENRIQUE BASSETO S/N Quadra: 04 Lote: 17B BALNEARIO RIVIERA - Americana/SP - CEP: 13476-690				
Endereço de Correspondência RUA MARINO DE LIMA BRAGA 25 JARDIM CAMPOS VERDES - Nova Odessa/SP - CEP: 13385-750				
Tipo Proprietário 07 - Compromissário Principal - Contrato de Compra e Venda				
VALOR VENAL DO IMÓVEL				
Valor Venal Terreno: R\$ 12.025,12	Área Terreno: 131,25000000 m²	Valor m² Terreno: R\$ 91,62		
Desconto Valor Venal Terreno: 0%				
Valor Venal Construção: R\$ 0,00	Área Construída: 0,00000000 m²	Valor m² Construção: R\$ 0,00		
Valor Venal Total: R\$ 12.025,12				
CERTIFICADO				
Certifico para os devidos fins que o imóvel acima identificado recebeu o referido Valor Venal Total no exercício de 2023				

(Lote 17-B)

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-boer-i-bairros-americana-270m2-venda-RS275000-id-2600909321/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-boer-i-bairros-americana-244m2-venda-RS180000-id-2562207239/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-boer-i-bairros-americana-243m2-venda-RS200000-id-2603567786/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-boer-i-bairros-americana-270m2-venda-RS215000-id-2500725712/>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-boer-i-bairros-americana-244m2-venda-RS210000-id-2430487081/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.018,52** (um mil, dezoito Reais e cinquenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 737,70** (setecentos e trinta e sete Reais e setenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 823,05** (oitocentos e vinte e três Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 796,30** (setecentos e noventa e seis Reais e trinta centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 860,66** (oitocentos e sessenta Reais e sessenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 847,24 (oitocentos e quarenta e sete Reais e vinte e quatro 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:

(266,30m² de área total x R\$ 847,24)
=
<u>R\$ 225.621,12</u>
(duzentos e vinte e cinco mil, seiscentos e vinte e um Reais e doze centavos)
Fevereiro 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\$ 847,24**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 225.621,12**.

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.