



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Banco Santander (Brasil) S/A.
Doutor Eduardo Augusto Mendonça de Almeida.

DATA: 15/12/2021.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 76.376 – Perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, penhorado nos autos do Processo nº 0053972-75.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 41ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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 dezembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Avenida Salgado Filho, nº1100 - Apartamento 11, Centro - Guarulhos, SP - CEP 07115-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 76.376 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – Inscrição Municipal: 083.82.82.0024.01.001 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 115,33m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: O apartamento sob nº 11, localizado no 1º andar, ou 3º pavimento do “Edifício Maison Danielle”, sito à Avenida Salgado Filho nº 1.100, perímetro urbano da cidade de Guarulhos, com a área útil real de 115,33m², uma área comum real de 107,6791m² encerrando a área total real de 223,0091m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,07% e a quota parte de 43,57 m², com direito a utilização de 02 vagas na garagem.

OBS: O número de inscrição municipal está localizado na averbação de número 4 da certidão de matrícula do imóvel.



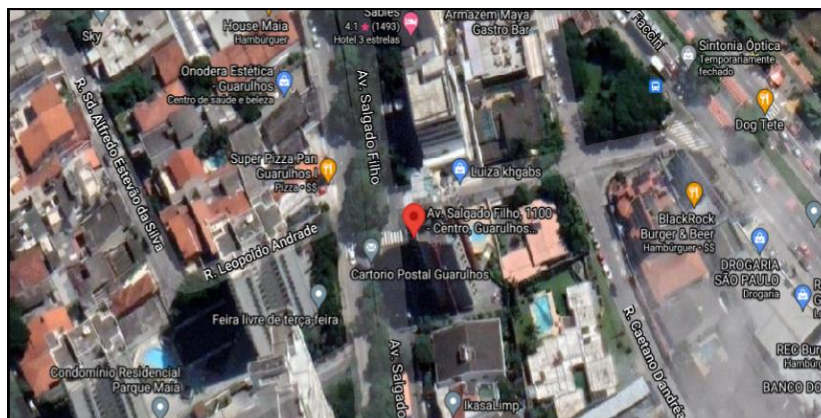
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida Salgado Filho, nº1100 - Apartamento 11, Centro - Guarulhos, SP - CEP 07115-000.**

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:

	PREFEITURA DE GUARULHOS SECRETARIA DA FAZENDA
<u>CERTIDÃO VALOR VENAL</u>	
<u>CERTIDÃO Nº 850167/2021</u>	
Certidão emitida em Guarulhos, 06 de Dezembro de 2021 às 13:04:10.	
A Secretária da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de MOHAMAD AURABI E S/MR, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na AVENIDA SALGADO FILHO, lote(s) 01 A 03, quadra 08 Complemento APTO 11, Bairro/Loteamento JD MARIA HELENA sob o nº 1100 antigo 1100, com área de 859,53 m2 (oitocentos e cinquenta e nove metros quadrados e cinquenta e tres décimos quadrados), e fração ideal de 5,07 % e a um prédio do tipo de edificação 32 - Cond. V. C/E Resid. Médio, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 223,00 m2 (duzentos e vinte e tres metros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 083.82.82.0024.01.001, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 166.192,07 (CENTO E SESSENTA E SEIS MIL E CENTO E NOVENTA E DOIS REAIS E SETE CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 350.893,59 (TREZENTOS E CINQUENTA MIL E OITOCENTOS E NOVENTA E TRES REAIS E CINQUENTA E NOVE CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 517.085,66 (QUINHENTOS E DEZESSETE MIL E OITENTA E CINCO REAIS E SESSENTA E SEIS CENTAVOS).	
Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2022.	
Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico http://financas.guarulhos.sp.gov.br através do código abaixo:	
FOC7FF32C62689BE4CB557706E9F5420B6	
Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site: www.guarulhos.sp.gov.br	

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



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Guarulhos · Centro · Avenida Salgado Filho

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à
Venda, 115 m² por R\$ 499.999 COD. 049

Condomínio Maisom Danielle · Avenida Salgado Filho, 1100 - Centro, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

115m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-guarulhos-com-garagem-115m2-venda-R\\$499999-id-2538660775/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-guarulhos-com-garagem-115m2-venda-R$499999-id-2538660775/)

Elemento comparativo nº 2



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Guarulhos · Centro · Avenida Salgado Filho

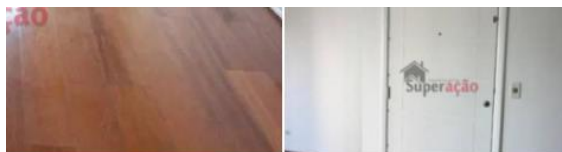
Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à
Venda, 115 m² por R\$ 685.000 COD. AP1264

Condomínio Maisom Danielle · Avenida Salgado Filho, 1100 - Centro, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

115m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-guarulhos-com-garagem-115m2-venda-R\\$685000-id-2528298171/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-guarulhos-com-garagem-115m2-venda-R$685000-id-2528298171/)

Elemento comparativo nº 3



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Guarulhos · Centro

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 118 m² por R\$ 500.000 COD. 3963

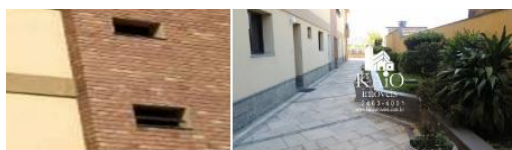
Centro, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

118m² 3 quartos 1 banheiro 1 suíte 2 vagas

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-guarulhos-com-garagem-118m2-venda-R\\$500000-id-2534143404/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-guarulhos-com-garagem-118m2-venda-R$500000-id-2534143404/)



Elemento comparativo nº 4



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Guarulhos · Centro · Rua Arminda de Lima

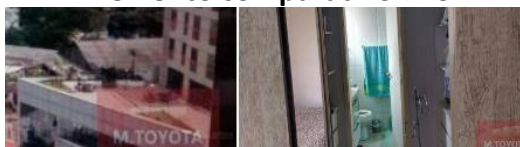
Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à
Venda, 117 m² por R\$ 580.000 COD. ap1172

Rua Arminda de Lima, 444 - Centro, Guarulhos - SP VER NO MAPA

117m² 3 quartos 3 banheiros 2 vagas
1 suíte

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-guarulhos-com-garagem-117m2-venda-RS580000-id-2429430986/>

Elemento comparativo nº 5



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Guarulhos · Centro

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 110 m² por R\$ 550.000 COD. AP0174

Centro, Guarulhos - SP VER NO MAPA

110m² 3 quartos 1 banheiro 2 suítes
Não informado SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-guarulhos-110m2-venda-RS550000-id-2525186598/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.347,82** (quatro mil, trezentos e quarenta e sete Reais e oitenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.956,52** (cinco mil, novecentos e cinquenta e seis Reais e cinquenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.237,29** (quatro mil, duzentos e trinta e sete Reais e vinte e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.957,26** (quatro mil, novecentos e cinquenta e sete Reais e vinte e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.899,78 (quatro mil, oitocentos e noventa e nove Reais e setenta e oito 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:



(115,33m ² de área privativa x R\$ 4.899,78)
=
R\$ 565.091,45
(quinhentos e sessenta e cinco mil e noventa e um Reais e quarenta e cinco centavos)
dezembro de 2021

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\$ 4.899,78**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 565.091,45**.

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