



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Heliton Figueiredo dos Santos.
Doutor Paulo Henrique Farias dos Santos.
Doutor Wheweton Natal B. Santos.

DATA: 30/08/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 113.518 – Perante o Registro de Imóveis de Itanhaém, penhorado nos autos do Processo nº 0052773-18.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 33ª 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 Agosto.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Goiás - Lote 21, Quadra 203, Gaivota - Itanhaém, SP - CEP 11740-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 113.518 - Registro de Imóveis de Itanhaém – Inscrição Cadastral: 94484 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 650,00m² de área total.

Descrição do Imóvel: O lote de terreno, sob nº 21 da quadra 203, da ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM, no município de Itanhaém, medindo 13,00ms de frente para a rua Goiás, por 50,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 650,00m²; confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com os lotes 17, 18, 19 e 20, do lado esquerdo com o lote 22, e nos fundos com o lote 12.

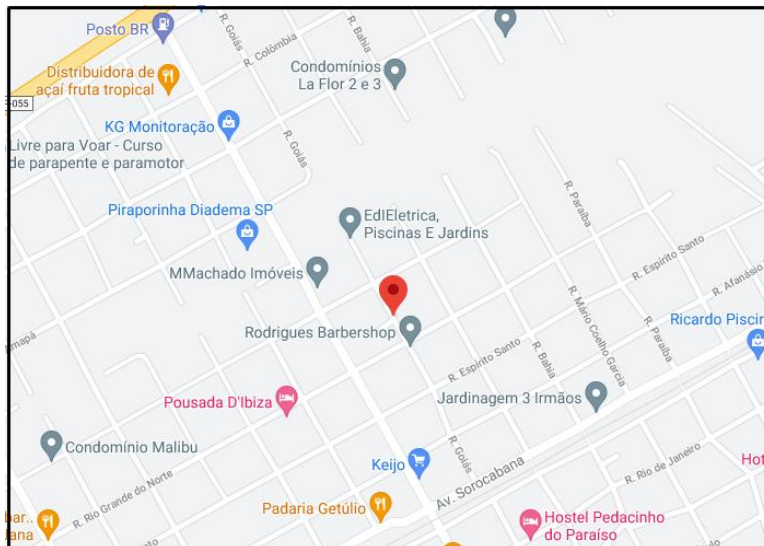
OBS: O número de inscrição cadastral atualizado do imóvel foi obtido mediante contato com a prefeitura de Itanhaém.



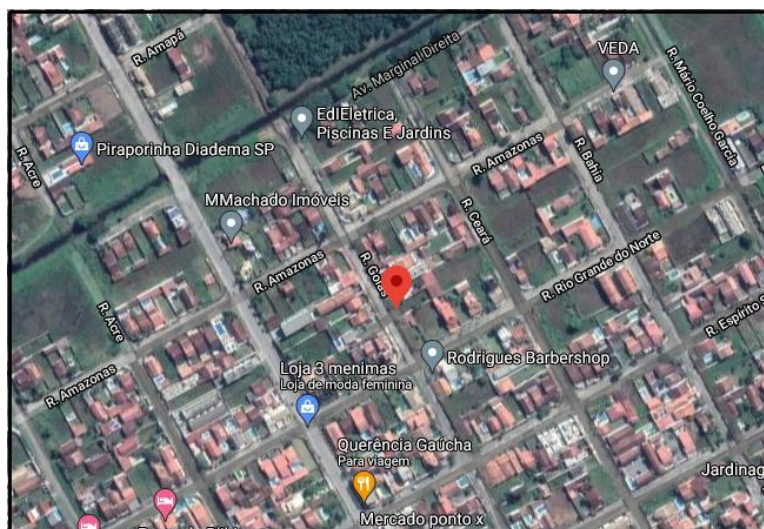
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Goiás - Lote 21, Quadra 203, Gaivota - Itanhaém, SP - CEP 11740-000.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)

4 – Planta Genérica de Valores



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

	Prefeitura Municipal de Itanhaém Secretaria da Fazenda Departamento de Receita CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 62154/2021 EXERCÍCIO: 2021 Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel: Imóvel: 94484 Inscrição Cadastral: 138.203.021.0000.124113 Endereço: GOIÁS - nº Complemento: Andar: Apto: Edifício: Fração Ideal: 1.0000 Bairro: ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM Quadra: 203 Lote: 021 Zona: Zona 2 Inscr. Ant.: 203 021 Proprietário: HABILAR COOPERATIVA HABITACIONAL Compromissário: Área do Terreno: 650.0000 Área Edificada: 0.0000 Valor Venal Territorial: 8.878,91 (Oito mil oitocentos e setenta e oito reais e noventa e um centavos) Valor Venal Predial: 0,00 () Valor Venal do Imóvel: 8.878,91 (Oito mil oitocentos e setenta e oito reais e noventa e um centavos)
---	---

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 e assemelhados 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 · Lotes/Terrenos à venda em Itanhaém · Gaivota Praia · Rua Bahia

Lote/Terreno à Venda, 624 m² por R\$ 225.000

COD. 9663

Rua Bahia - Gaivota Praia, Itanhaém - SP [VER NO MAPA](#)

624m² · Não informado · Não informado · Não informado

COMPRA
R\$ 225.000

Condomínio: Solicitar
IPTU: R\$ 100

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-gaivota-praia-bairros-itanhaem-624m2-venda-RS225000-id-2517187390/>

Elemento comparativo nº 2



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Itanhaém · Cibratel II · Rua Capitão Mendes

Lote/Terreno e 1 banheiro à Venda, 600 m² por R\$ 170.000

COD. 29177

Rua Capitão Mendes, 29177 - Cibratel II, Itanhaém - SP [VER NO MAPA](#)

600m² · Não informado · 1 banheiro · Não informado

COMPRA
R\$ 170.000

Condomínio: Solicitar
IPTU: R\$ 120

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-600m2-venda-RS170000-id-2528832425/>

Elemento comparativo nº 3



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Itanhaém · Cibratel II

Lote/Terreno à Venda, 650 m² por R\$ 150.000

COD. 103193

Cibratel II, Itanhaém - SP [VER NO MAPA](#)

650m² · Não informado · Não informado · Não informado

COMPRA
R\$ 150.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-650m2-venda-RS150000-id-2521767319/>

Elemento comparativo nº 4



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Itanhaém · Cibratel II

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 110.000

COD. 100039

Cibratel II, Itanhaém - SP [VER NO MAPA](#)

600m² · Não informado · Não informado · Não informado

COMPRA
R\$ 110.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-600m2-venda-RS110000-id-2491233277/>

Elemento comparativo nº 5



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-600m2-venda-R\\$150000-id-2529003288/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-600m2-venda-R$150000-id-2529003288/)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 360,58** (trezentos e sessenta Reais e cinquenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 283,33** (duzentos e oitenta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 230,77** (duzentos e trinta Reais e setenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 183,33** (cento e oitenta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 250,00** (duzentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 261,60 (duzentos e sessenta e um Reais e sessenta 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:

(650,00m² de área total x R\$ 261,60)
=
<u>R\$ 170.041,67</u>
(cento e setenta mil e quarenta e um Reais e sessenta e sete centavos)
Agosto 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\$ 261,60**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 170.041,67**.

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