



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Tania Josefa Batista Infante.
Doutor Wellington Carlos Salla.
Doutor Igor Alexandre Garcia.

DATA: 20/04/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 11.718 – Perante o Cartório de Registro de Imóveis Monte Alto, penhorado nos autos do Processo nº 0000867-24.2021.8.26.0368, em trâmite perante a Vara Juizado Especial Cível e Criminal - Foro de Monte Alto.

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: Rua Anna Hernandez, nº 124 - Jardim Bela Vista do Mirante - Monte Alto, SP - CEP: 15910-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 11.718 - Cartório de Registro de Imóveis Monte Alto – Inscrição Municipal: 167052.001 – De acordo com sua Ficha de Dados Cadastrais, o imóvel possui 53,82m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Atualmente duas casas, situada na cidade de Monte Alto, no Jardim Bela Vista do Mirante, consistente do lote nº 35 da quadra 02, com a área de 250,00m², medindo 10,00 metros com frente para a Rua B.

OBS 1: O número de inscrição municipal foi obtido mediante contato com a prefeitura de Monte Alto.

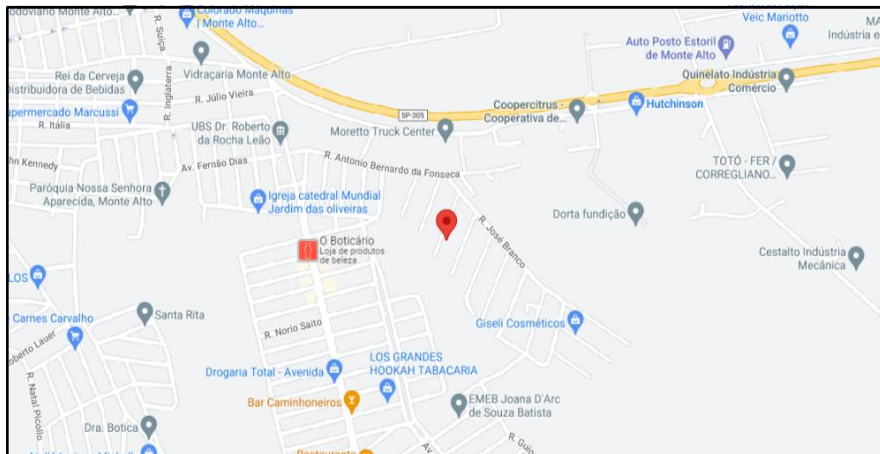
OBS 2: O imóvel possui duas fichas cadastrais, uma para a casa ao lado esquerdo e outra para a casa ao lado direito.



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Anna Hernandez, nº 124 - Jardim Bela Vista do Mirante - Monte Alto, SP - CEP: 15910-000.**

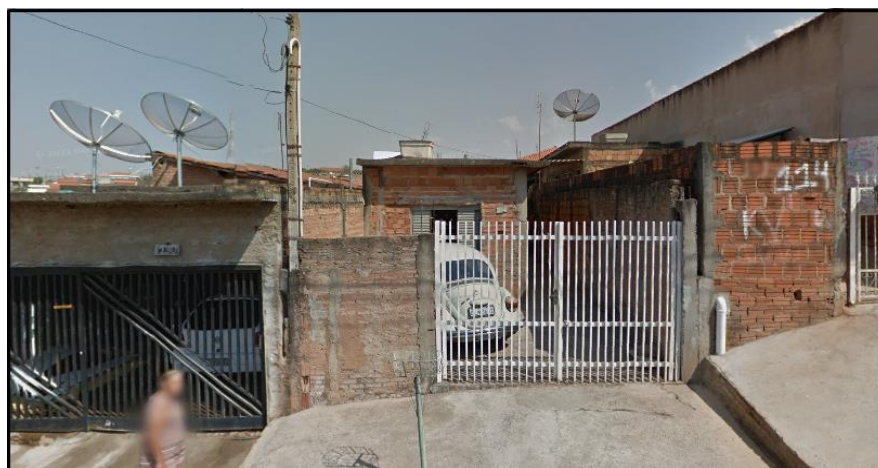
Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Ficha de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

Estado de São Paulo

MUNICÍPIO DE MONTE ALTO

Relação de Registro das Opções do BCI referente ao Ano de 2022

Página: 9/11

Data: 19/04/2022

Imóvel:

14119

Inscrição Imobiliária:

167052.001

Cep:

15910-000

Contribuinte:

325685 - TATIANA CRISTINA DA SILVA -

Bloco:

Co-responsável:

Número:

124

Logradouro:

167046 - Rua ANNA HERNANDES

Apto:

Complemento:

PARTE LOTE - LADO DIREITO

Lado:

X

Condomínio:

Seção:

760

Loteamento:

Lote:

35

Bairro:

553 - JD. BELA VISTA DO MIRANTE

Quadra:

02

Distrito:

Matricula:

Item	Descrição	Abrevia	Valor
00056/99	Área Terreno		125,00
00057/99	Testada Principal		5,00
00066/99	Área Construção		53,82

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.imobiliariaprimos.com.br/imovel/casa-a-venda-na-rua-jose-rodolfo-denadai-274-vale-dos-sonhos-monte-alto-sp/CA0599-PRJ1>



Elemento comparativo nº 2



<https://www.imobiliariaprimos.com.br/imovel/casa-a-venda-na-rua-vereador-joao-gil-441-por-150000-jardim-vera-cruz-monte-alto-sp/CA1105-PRJ1>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.imobiliariaprimos.com.br/imovel/casa-a-venda-na-rua-kyuitti-k-martin-180-jardim-laranjeiras-monte-alto-sp/CA0413-PRJ1>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.imobiliariaprimos.com.br/imovel/casa-a-venda-na-rua-ioshio-hamma-481-jardim-vera-cruz-monte-alto-sp/CA0515-PRJ1>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.imobiliariaprimos.com.br/imovel/casa-a-venda-na-rua-paraiba-140-jd-paulista-ii-69-m-por-180000-monte-alto-sp/CA0470-PRJ1>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.400,00** (dois mil e quatrocentos Reais).



- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.238,81** (dois mil, duzentos e trinta e oito Reais e oitenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.051,28** (dois mil e cinquenta e um Reais e vinte e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.615,38** (dois mil, seiscentos e quinze Reais e trinta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.608,70** (dois mil, seiscentos e oito Reais e setenta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.382,83 (dois mil, trezentos e oitenta e dois Reais e oitenta e três 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:

(53,82m² de área construída x R\$ 2.382,83)
=
<u>R\$ 128.244,11</u>
(cento e vinte e oito mil, duzentos e quarenta e quatro Reais e onze 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\$ 2.382,83**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 128.244,11**.

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