



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 11.720 – 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 150 - Jardim Bela Vista do Mirante - Monte Alto, SP - CEP: 15910-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 11.720 - Cartório de Registro de Imóveis Monte Alto – Inscrição Municipal: 167052.000 – De acordo com sua Ficha de Dados Cadastrais, o imóvel possui 56,00m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Atualmente uma casa, situada na cidade de Monte Alto, no Jardim Bela Vista do Mirante, consistente do lote nº 37 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.

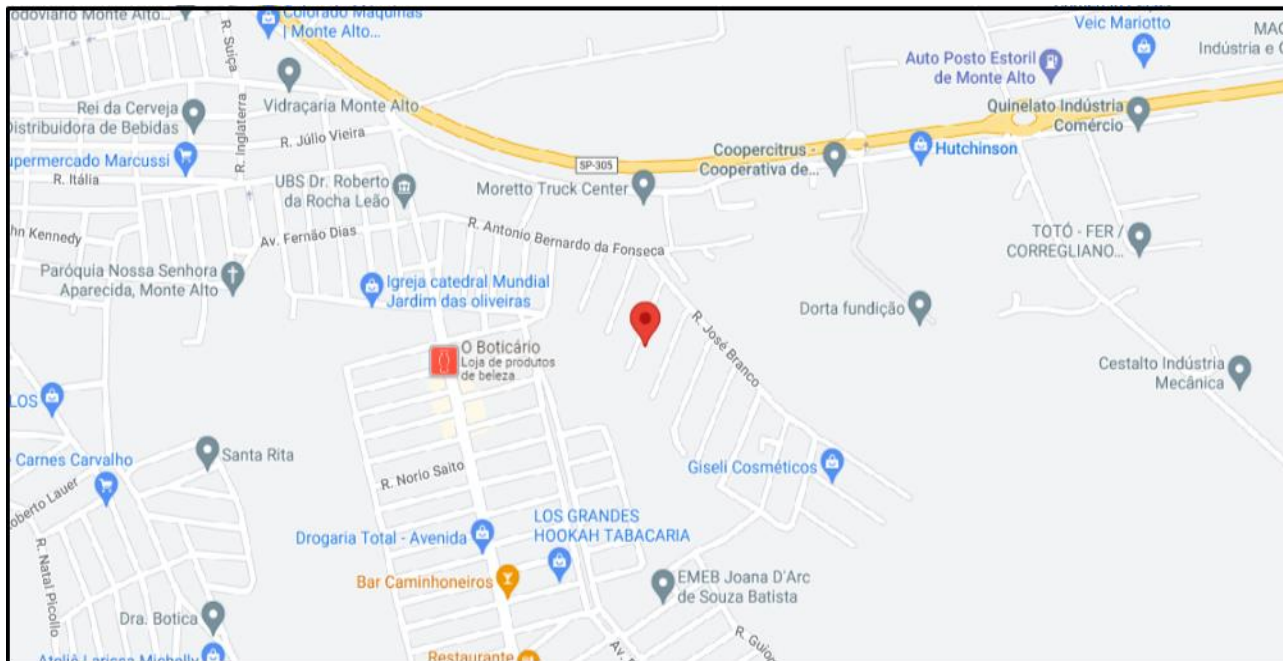
OBS 2: O imóvel possui duas fichas cadastrais, uma para o lado esquerdo e outra para lado direito, entretanto, possui a área total de 250,00m².



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Anna Hernandez, nº 150 - Jardim Bela Vista do Mirante - Monte Alto, SP - CEP: 15910-000.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

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

Estado de São Paulo				Página: 8/11
MUNICIPIO DE MONTE ALTO				Data: 19/04/2022
Relação de Registro das Opções do BCI referente ao Ano de 2022				
Imóvel:	14096	Inscrição Imobiliária:	167052.000	Cep: 15910-000
Contribuinte:	323153 - JOSE APARECIDO DISERO			Bloco:
Co-responsável:				Número: 0
Logradouro:	167046 - Rua ANNA HERNANDES			Apto:
Complemento:	PARTE LOTE-LD.DIREITO			Lado: X
Condomínio:				Seção: 760
Loteamento:				Lote: 37
Bairro:	553 - JD. BELA VISTA DO MIRANTE			Quadra: 02
Distrito:				Matrícula:
Item	Descrição			Abrevia Valor
00056/99	Área Terreno			125,00
00057/99	Testada Principal			5,00
Imóvel:	13675	Inscrição Imobiliária:	167052.001	Cep: 15910-000
Contribuinte:	213675 - SILDENIRA RICARDO			Bloco:
Co-responsável:	113969 - COBANDES EMPREENDIMENTOS EIRELI - ME			Número: 150
Logradouro:	167046 - Rua ANNA HERNANDES			Apto:
Complemento:	PARTE LOTE-LD.ESQUERDO			Lado: X
Condomínio:				Seção: 760
Loteamento:				Lote: 37
Bairro:	553 - JD. BELA VISTA DO MIRANTE			Quadra: 02
Distrito:				Matrícula:
Item	Descrição			Abrevia Valor
00056/99	Área Terreno			125,00
00057/99	Testada Principal			5,00
00066/99	Área Construção			56,00

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-R\\$-150.000-jardim-vera-cruz-monte-alto-sp/CA1105-PRJ1](https://www.imobiliariaprimos.com.br/imovel/casa-a-venda-na-rua-vereador-joao-gil-441-por-R$-150.000-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:

(56,00m² de área construída x R\$ 2.382,83)
=
<u>R\$ 133.438,68</u>
(cento e trinta e três mil, quatrocentos e trinta e oito Reais e sessenta e oito 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\$ 133.438,68**.

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