



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Clauber Tozzi Sanches.
Doutor Paulo Roberto Melhado.

DATA: 14/06/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 48.269 – Perante o Segundo Registro de Imóveis de Marília - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0016153-22.2018.8.26.0344, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro de Marília.

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, 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 Junho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Av. Pedro de Toledo, nº 884 - Palmital - Marília, SP - CEP 17509-020.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 48.269 - Segundo Registro de Imóveis de Marília - SP – Inscrição Municipal: 1039400 – De acordo com sua certidão de valor venal, o imóvel possui 409,69m² de área construída.

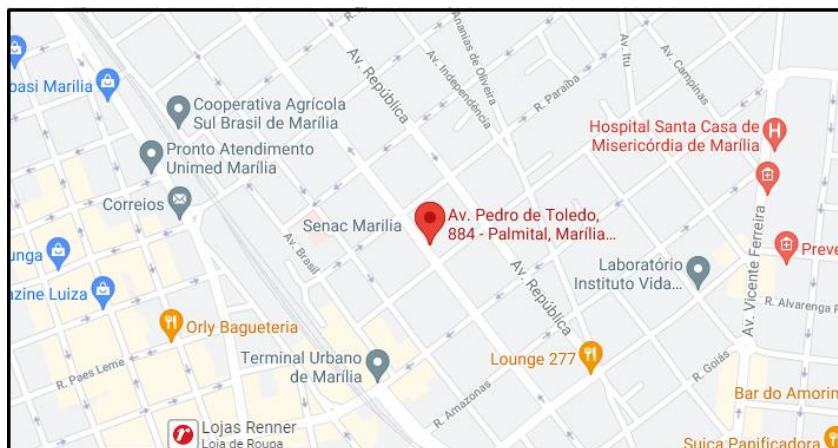
Descrição da Matrícula: LOTE 21 e PARTE DO LOTE 20 da quadra 35 do BAIRRO MARÍLIA em Marília-SP, medindo 10,00 m de frente para a Avenida Pedro de Toledo por 40,00 m da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 20, de outro lado com o lote 22 e nos fundos com o lote 14, encerrando a área de 400,00 m², havendo nos fundos outro terreno, medindo 10,00 m por 11,00 m, confrontando de um lado com o lote 21, de outro lado com o lote 19, nos fundos com o lote 13 e do outro lado com o lote 20, encerrando a área de 110,00 m², contendo o prédio residencial que recebeu o nº 884 da Avenida Pedro de Toledo e nos fundos um cômodo de tijolos, totalizando o terreno a área de 510,00 m², cadastrado sob nº 1039400 na PREFEITURA DE MARILIA-SP.



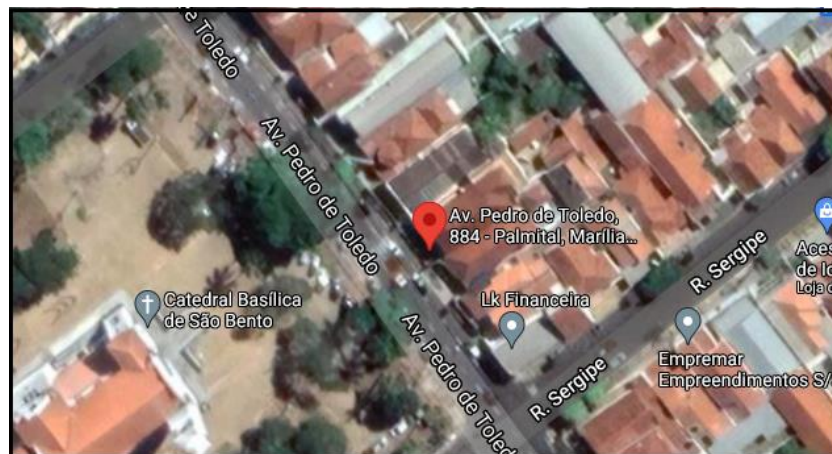
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente ao imóvel, este se localiza no seguinte endereço:
Av. Pedro de Toledo, 884 – Bairro Marília - Marília, SP - CEP 17509-020.

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2017):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

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

	
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA DIVISÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO 17601-900 - BAHIA R. 40 - Pqo Municipal - Centro - Marília SP	
Certidão Valor Venal Número 456700/2021	
CERTIFICAMOS que, de acordo com o nosso Banco de Dados, os Valores Venais relativos ao lançamento de impostos imobiliários, para o exercício e imóvel solicitados, são os seguintes:	
Identificação	
Inscrição	1039400 Controle: 1039400
Proprietário	UGO FRANCISCO CAVICHIOLI
Compromissário	
Possuidor	
Local do Imóvel	17608-020 - PEDRO DE TOLEDO AV, 884
Bairro/Loteamento	MARÍLIA Quadra: 0036 Lote: 0021 E PARTE DO LOTE 20
Situação	Ativo
Exercício de Lanco	2021
Vlr Venal Territorial	123.462,36
Vlr Venal Predial	239.721,50
Vlr Venal Imóvel	363.183,86
Área Construída	409,89 m2
Testada	10,00 m
Área Terreno	510,00 m2
Esta certidão é válida por 06 (seis) meses, conforme Decreto 7212/96.	
Marília, Terça-feira 08 Junho 2021 Número: 456700/2021 Inscrição: 1039400 Valido até: 31/12/2021	

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 · Casas à venda em Marília · Palmital

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
330 m² por R\$ 390.000 COD. CA1144

Palmital, Marília - SP [VER NO MAPA](#)

330m² · 3 quartos · 2 banheiros 1 suíte · 3 vagas

COMPRA
R\$ 390.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-palmital-bairros-marilia-com-garagem-330m2-venda-RS390000-id-2520599576/>

Elemento comparativo nº 2

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Marília · Palmital

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
330 m² por R\$ 320.000 COD. CA14605

Palmital, Marília - SP [VER NO MAPA](#)

330m² · 3 quartos · 2 banheiros · 2 vagas

COMPRA
R\$ 320.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-palmital-bairros-marilia-com-garagem-330m2-venda-RS320000-id-2451522951/>

Elemento comparativo nº 3

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Marília · Palmital

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda,
500 m² por R\$ 450.000 COD. CA13429

Palmital, Marília - SP [VER NO MAPA](#)

500m² · 3 quartos · 1 banheiro · 3 vagas

COMPRA
R\$ 450.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-palmital-bairros-marilia-com-garagem-500m2-venda-RS450000-id-2467336012/>

Elemento comparativo nº 4

Imovelweb · Casa · Comprar · São Paulo · Marília · Barbosa · Venda

Casa · 421m² · 4 Quartos · 1 Vaga

MARECHAL DEODORO 274, Barbosa, Marília

421 m² Total · 1 Vaga · 4 Quartos

Venda
R\$ 430.000

[Financiamento a partir de R\\$2.749](#)

[Mensagem ao anunciante](#)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-2955136400.html>



Elemento comparativo nº 5



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-banzato-ref.:ca00265-2943743267.html>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.181,82** (um mil, cento e oitenta e um Reais e oitenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 969,70** (novecentos e sessenta e nove Reais e setenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 900,00** (novecentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 1.021,38** (um mil e vinte e um Reais e trinta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 938,78** (novecentos e trinta e oito Reais e setenta e oito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.002,33 (um mil e dois Reais e trinta 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:

(409,69m² de área construída x R\$ 1.002,33)
=
<u>R\$ 410.646,08</u>
(quatrocentos e dez mil, seiscentos e quarenta e seis Reais e oito centavos)
Junho 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, IV, do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 1.002,33**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 410.646,08**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praceamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis