

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia.....	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confeção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Banco Bradesco S.A.
Doutor Bruno Henrique Gonçalves.

DATA: 04/03/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 15.735 – Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1018713-79.2021.8.26.0451, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro de Piracicaba.

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, com a data base de Março.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Antonio Pollo, 165 - Pallu - São Pedro/SP - CEP: 13520-000.

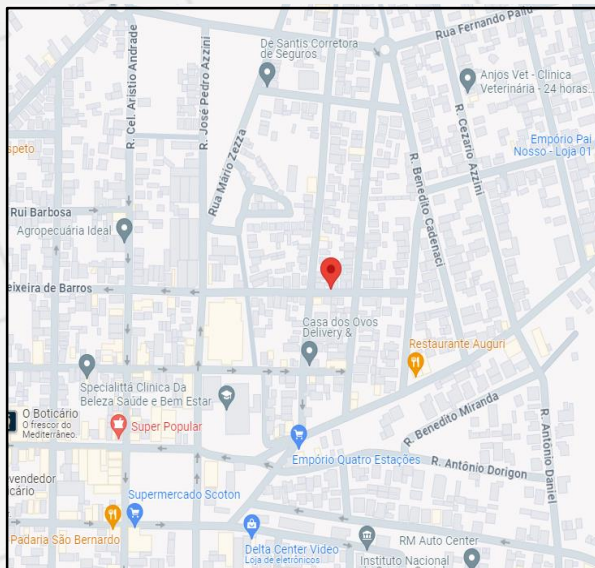
Dados de Registro: Matrícula nº 15.735 - Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro/SP – Cadastros do Imóvel: 19330-6 e 19345-3 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 178,09m² de área construída.

Descrição do bem: Trata-se de um imóvel residencial, na cidade de São Pedro, constituído pelo nº 165 da Rua Antonio Pollo, com 500,00m² de área total e uma área construída de 131,76m² e 46,33m².

OBS: Conforme Certidões de Valor Venal, o imóvel possui uma área de 131,76m², mais uma complementação de 46,33m², sendo assim, para confecção dessa avaliação utilizamos como base a soma das metragens expostas nas duas Certidões de Valor Venal.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região possui trânsito descomplicado, áreas verdes, menor custo de vida, assim como promete uma rotina mais leve, com locais para lazer e maior segurança, onde se preserva os recursos naturais.

Além disso, possui em suas proximidades locais para passeios, e atrativos naturais como parques ecológicos.

4 – Planta Genérica de Valores

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



PREFEITURA DE SÃO PEDRO
SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certidão Numero 2024/602

C.P.D.....: 980/A
 Cadastro do Imóvel.....: 19330-6
 Nome do(s) contribuinte(s)...: MARIO AMARAL
 CNPJ/CPF.....: 129.560.828-68
 Local do Imóvel.....: R. ANTONIO POLLO , 165
 Loteamento.....: SAMAMBAIA Quadra: 00 Lote: 0000
 CEP.....: 13520-000
 Tipo.....: PREDIAL
 Área do Terreno (m²).....: 250,00
 Área do Prédio (m²).....: 131,76
 Setor do Imóvel.....: 4
 Numero da Matrícula.....: 15.735
 Data de EmissãO.....: 01/03/2024
 Data de validade.....: 30/05/2024

Ano	Valor Venal Terreno	Valor Venal do Prédio	Valor Venal Total do Imóvel
2024	22.582,28	34.934,17	57.516,45

CERTIFICO acima o valor Venal ano 2024 atribuídos ao imóvel acima qualificado.

Esta certidão é especificamente de valor venal, não certificando se está positiva ou negativa referente a débitos.

Número de Autenticidade: 17531011017531

Rua Volante Amari, 748 - Centro - São Pedro - SP - CEP 13520-000 - E-mail: tributacao@sao-pedro.sp.gov.br



PREFEITURA DE SÃO PEDRO
SECRETARIA DE GOVERNO
DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certidão Numero 2024/601

C.P.D.....: 981/A
 Cadastro do Imóvel.....: 19345-3
 Nome do(s) contribuinte(s)...: MARIO AMARAL
 CNPJ/CPF.....: 129.560.828-68
 Local do Imóvel.....: R. ANTONIO POLLO , 165
 Loteamento.....: SAMAMBAIA Quadra: 00 Lote: 0000
 CEP.....: 13520-000
 Tipo.....: PREDIAL
 Área do Terreno (m²).....: 200,00
 Área do Prédio (m²).....: 46,33
 Setor do Imóvel.....: 4
 Numero da Matrícula.....: 15.735
 Data de EmissãO.....: 01/03/2024
 Data de validade.....: 30/05/2024

Ano	Valor Venal Terreno	Valor Venal do Prédio	Valor Venal Total do Imóvel
2024	18.065,82	10.942,09	29.007,91

CERTIFICO acima o valor Venal ano 2024 atribuídos ao imóvel acima qualificado.

Esta certidão é especificamente de valor venal, não certificando se está positiva ou negativa referente a débitos.

Número de Autenticidade: 961911793961911

Rua Volante Amari, 748 - Centro - São Pedro - SP - CEP 13520-000 - E-mail: tributacao@sao-pedro.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 atributos mais semelhantes possíveis 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 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
100 m² por R\$ 310.000

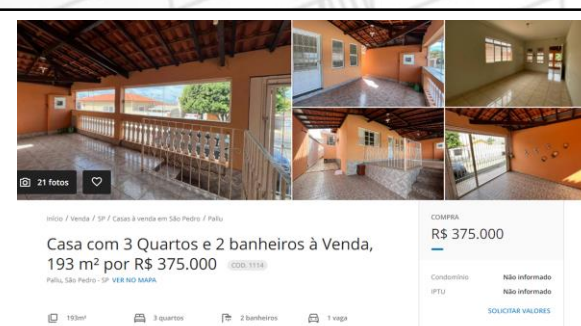
Rua Veríssimo Prado, 1072 - Pálu, São Pedro - SP VER NO MAPA

COMPRA R\$ 310.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pallu-bairros-sao-pedro-com-garagem-100m2-venda-RS310000-id-2617672897/>

Elemento comparativo nº 2



Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
193 m² por R\$ 375.000

Pálu, São Pedro - SP VER NO MAPA

COMPRA R\$ 375.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-pallu-bairros-sao-pedro-com-garagem-193m2-venda-RS375000-id-2628348000/>

Elemento comparativo nº 3



Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
152 m² por R\$ 400.000

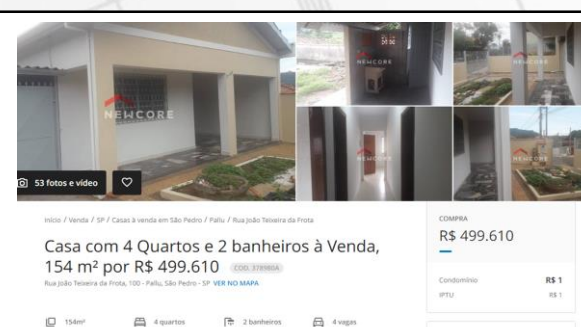
Pálu, São Pedro - SP VER NO MAPA

COMPRA R\$ 400.000

Condomínio Não informado
IPTU R\$ 1.140

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pallu-bairros-sao-pedro-com-garagem-152m2-venda-RS400000-id-2533988715/>

Elemento comparativo nº 4



Casa com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda,
154 m² por R\$ 499.610

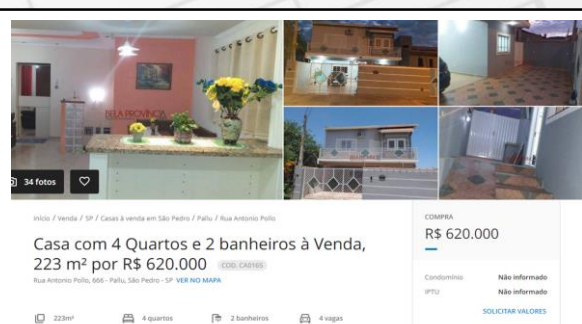
Rua João Teixeira da Frota, 100 - Pálu, São Pedro - SP VER NO MAPA

COMPRA R\$ 499.610

Condomínio R\$ 1
IPTU R\$ 1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-pallu-bairros-sao-pedro-com-garagem-154m2-venda-RS499610-id-2694509674/>

Elemento comparativo nº 5



Casa com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda,
223 m² por R\$ 620.000

Rua Antonio Pálu, 655 - Pálu, São Pedro - SP VER NO MAPA

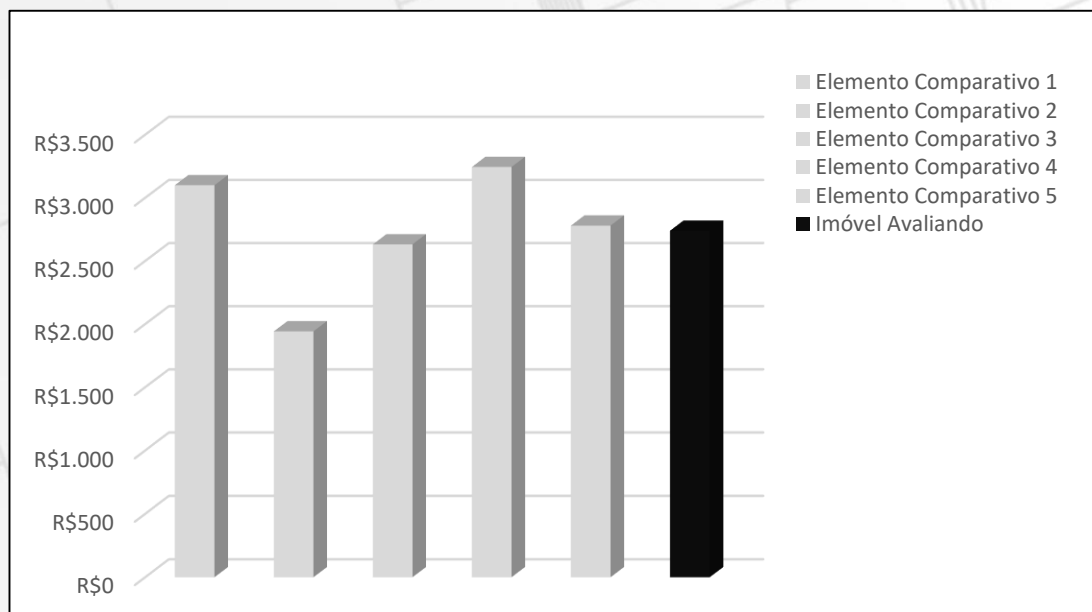
COMPRA R\$ 620.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-pallu-bairros-sao-pedro-com-garagem-223m2-venda-RS620000-id-2623496772/>

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.100,00** (três mil e cem Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.943,01** (um mil, novecentos e quarenta e três Reais e um centavo).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.631,58** (dois mil, seiscentos e trinta e um Reais e cinquenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.244,22** (três mil, duzentos e quarenta e quatro Reais e vinte e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.780,27** (dois mil, setecentos e oitenta Reais e vinte e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.739,81** (dois mil, setecentos e trinta e nove Reais e oitenta e um centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(178,09m² de área construída x R\$ 2.739,81)
=
<u>R\$ 487.933,62</u>
(Trezentos e sessenta mil, novecentos e noventa e oito reais.)
Março de 2024

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\$ 2.739,81**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 487.933,62**.

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.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

