

## Sumário

<b>Relatório de Comparação Mercadológica .....</b>	<b>1</b>
<b>1 - Considerações iniciais .....</b>	<b>1</b>
<b>2 – Estudo do Imóvel .....</b>	<b>1</b>
<b>3 – Detalhamento Regional.....</b>	<b>2</b>
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2020) .....	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
<b>4 – Planta Genérica de Valores .....</b>	<b>3</b>
<b>5 – Precificação.....</b>	<b>3</b>
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
<b>6 - Considerações finais.....</b>	<b>6</b>
<b>Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....</b>	<b>.....</b>

## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DE:** Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

**PARA:** Michele Cristina Rodrigues Araya.  
Doutor Wilson Pinheiro Rossi.

**DATA:** 19/04/2023.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 132.136 – Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0002457-26.2021.8.26.0048, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro de Atibaia.

### 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 Abril.

### 2 – Estudo do Imóvel

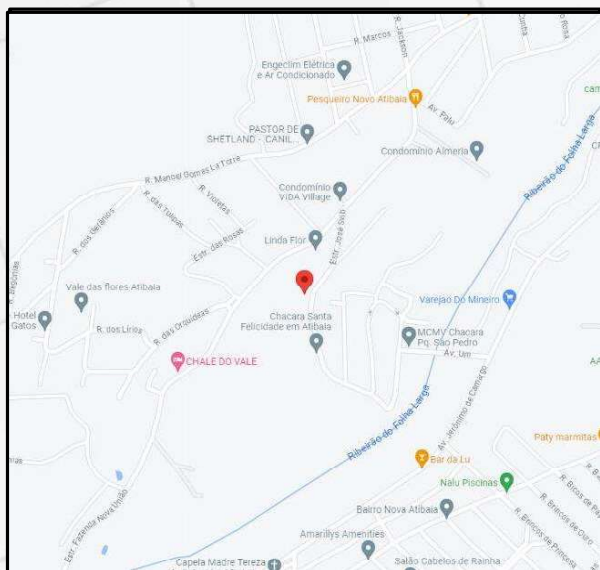
**Localização:** Estrada Carmelino Bertolino, nº 300 - Residência 02 - Chácara Parque São Pedro - Atibaia, SP - CEP: 12952-267.

**Dados de Registro:** Matrícula nº 132.136 - Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP – Inscrição Municipal: 08.014.012.00-0019062 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 84,22m<sup>2</sup> de área privativa construída.

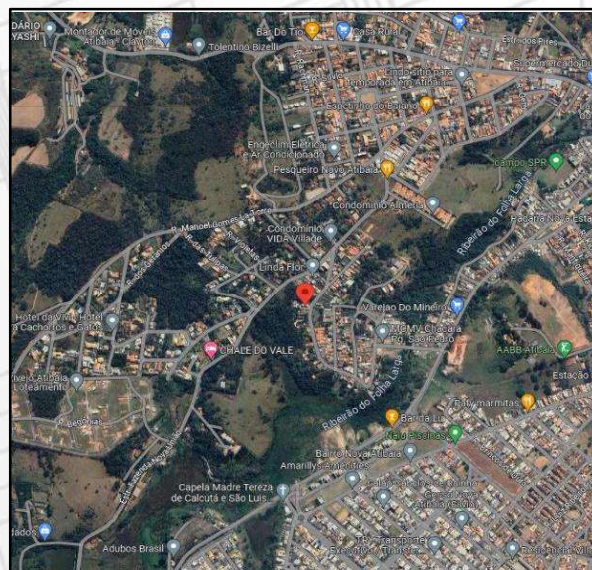
**Descrição do bem:** Residência 02, do Condomínio Reserva São Pedro, localizada à Estrada Carmelino Bertolino, nº 300, no loteamento Chácaras Parque São Pedro, bairro de Caetetuba, zona urbana, município e comarca de Atibaia/SP, com a área edificada de 84,22m<sup>2</sup>, área privativa acessória de 75,66m<sup>2</sup> (quintal e garagem), e área comum de terreno de 59,98m<sup>2</sup>.

### 3 – Detalhamento Regional

#### 3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2020)



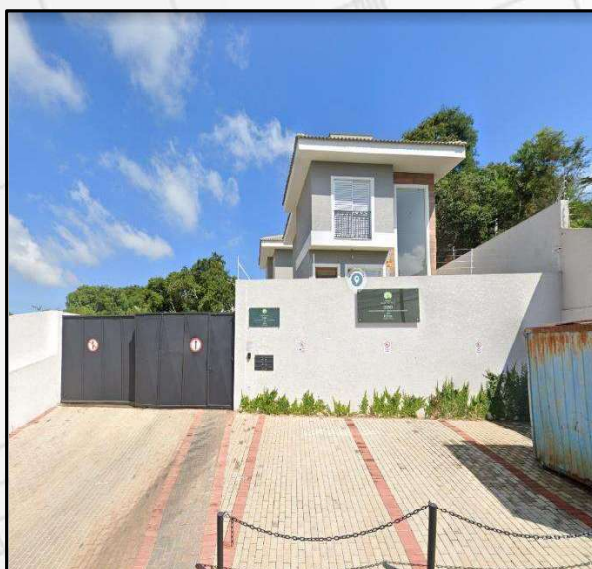
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)



#### 3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

## 4 – Planta Genérica de Valores

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

 <b>PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA</b> <b>ESTADO DE SÃO PAULO</b> CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL Nº: 287720/2023			
<b>SITUAÇÃO CADASTRAL</b>			
Inscrição:	08.014.012.00-0019062	Matrícula:	132135 R4
Proprietário:	HUMBERTO MARCONDES PLESSMANN		
Compromissário:			
Endereço:	EST. CARMELINO BERTOLINO, 300		
Complemento:	RESID 01		
Lote:	14A	Quadra:	Testada Principal: 3,23
Bairro:	CHACARA PARQUE SAO PEDRO		Cidade: ATIBAIA
Loteamento:	CHACARA PARQUE SAO PEDRO		CEP: 12962-267 UF: SP
<b>VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2023</b>			
Área do Terreno:	247,73	Terreno	R\$ 26.188,78
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$ 0,00
Área Construída:	84,22	Construção:	R\$ 114.643,58
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$ 0,00
Terreno Excedente:	0,00	Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00
Área Global:	1.151,00	Valor Venal Total:	R\$ 140.832,36
<p>A Prefeitura da Estância de Atibaia, através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para lançamento do exercício de 2023.</p> <p>Certidão Emitida às 03:03:21 horas do dia 19/04/2023 (hora e data de Brasília).            Código de controle da certidão: CVVB54BD5ED8BCC925780C7B74BFAB3A99D</p> <div style="text-align: right;">  </div> <p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção            Certidão Emitida Gratuitamente            --- Validade 60 dias ---</p> <p style="text-align: center;">Av. da Saudade, 252 - Centro - Atibaia/SP - CEP 12940-560  <a href="http://www.atibaia.sp.gov.br">www.atibaia.sp.gov.br</a></p>			

## 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

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-loteamento-vale-das-flores-bairros-atibaia-com-garagem-70m2-venda-RS199620-id-7626908273/>

### Elemento comparativo nº 2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-chacaras-maringa-bairros-atibaia-com-garagem-70m2-venda-RS169990-id-7623415409/>

### Elemento comparativo nº 3

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-1-quartos-campos-de-atibaia-bairros-atibaia-com-garagem-50m2-venda-RS175000-id-7538074276/>

### Elemento comparativo nº 4

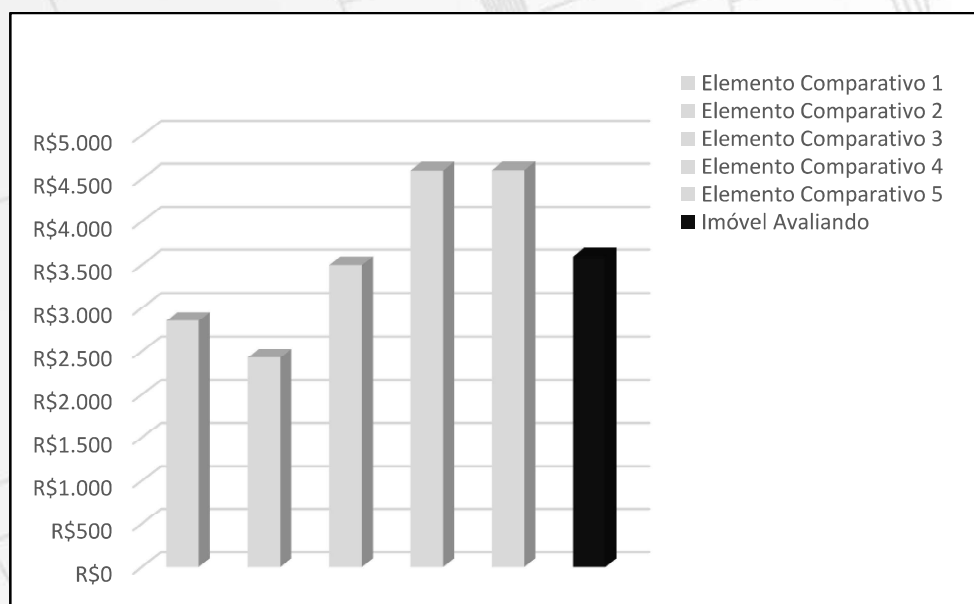
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-nova-atibaia-bairros-atibaia-com-garagem-50m2-venda-RS229800-id-2605830782/>

### Elemento comparativo nº 5

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-atibaia-vista-da-montanha-bairros-atibaia-com-garagem-50m2-venda-RS230000-id-7583072065/>

### 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 (m<sup>2</sup>), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 2.851,71** (dois mil, oitocentos e cinquenta e um Reais e setenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 2.428,43** (dois mil, quatrocentos e vinte e oito Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.500,00** (três mil e quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 4.596,00** (quatro mil, quinhentos e noventa e seis Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 4.600,00** (quatro mil, seiscentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.595,23** (três mil, quinhentos e noventa e cinco Reais e vinte e três 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:

<b>(84,22m<sup>2</sup> de área privativa construída x R\$ 3.595,23)</b>
<b>=</b>
<b><u>R\$ 302.790,15</u></b>
<b>(trezentos e dois mil, setecentos e noventa Reais e quinze centavos)</b>
<b>Abril de 2023</b>

## 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\$ 3.595,23**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 302.790,15**.

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

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.