

PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

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: Eduardo Marques.
Doutor Carlos Eduardo Monte.

DATA: 10/05/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 69.654 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jaú/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1003551-40.2020.8.26.0302, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro de Jaú.

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 Maio.

2 – Estudo do Imóvel

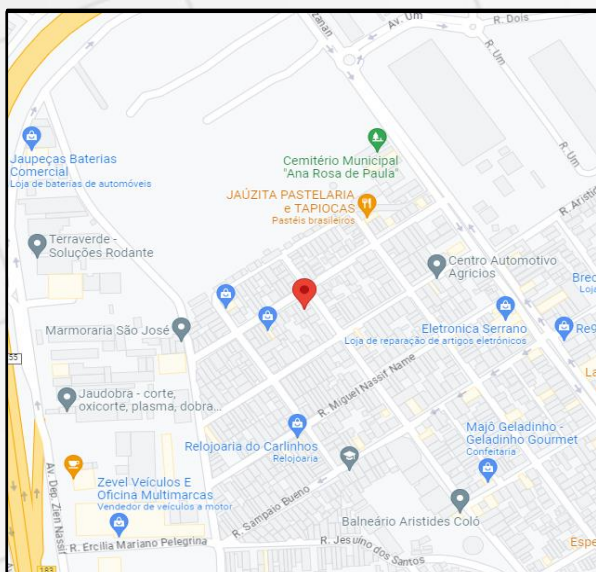
Localização: Rua Francisco Casela, nº 209 - Vila Industrial - Jaú, SP - CEP: 17204-110.

Dados de Registro: Matrícula nº 69.654 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jaú/SP – Inscrição Municipal: 06.1.63.65.0100.000.00 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 46,00m² de área construída.

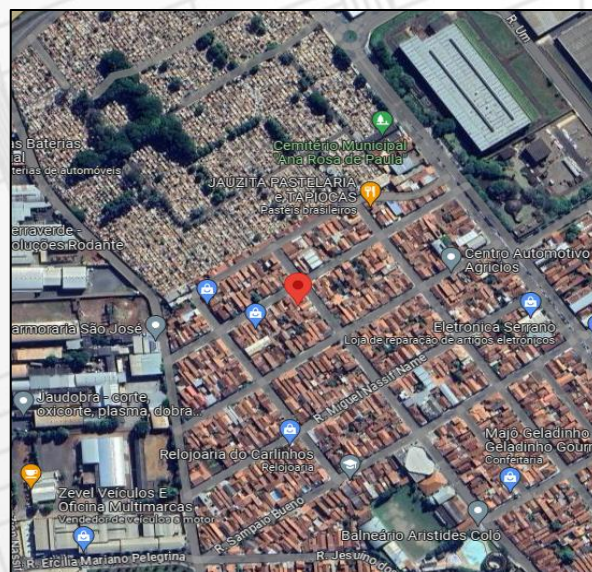
Descrição do bem: Um prédio residencial, de tijolos e coberto de telhas, com 50,00 metros quadrados de construção, com frente para a Rua Francisco Casella, nº 209, esquina com a Rua 24 de Maio, lado ímpar, na Vila Nova Jaú, situado na cidade e comarca de Jaú, encerrando a área total de 136,20m².

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 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:

 MUNICIPIO DE JAHU CNPJ: 48195079000154 Município de Jahu - Telefone: (14) 3802-1777 RUAPAISSANDU, 444 - CENTRO Certidão de Valor Venal do Imobiliário			
Certidão de Valor Venal Nº 30242/2023 EXERCÍCIO 2023			
Contribuinte ANA REGINA BEATO RIOS		CPF/CNPJ 190.996.208-29	RG/Inscr. Estadual 000014263
Endereço RUA FRANCISCO CASELA, nº 209 - VILA INDUSTRIAL		Inscr. Municipal 06.1.63.65.0100.000.00	
		CEP 17204110	
Dados Complementares			
Distrito 0 -	Setor 00	Quadra 00	Lote 00
Unidade 0 -	Loteamento 0 -		
Área Territorial 136,20	Área Edificada 46,00	Testada Principal 10,40	V. Venal Territorial 33.941,91
		V. Venal Predial 21.444,28	V. Venal Total 55.386,19
Sócio(s) / Co-proprietário(s)			
Nome ANA REGINA BEATO RIOS	CPF/CNPJ 190.996.208-29	Endereço do(s) Sócio(s) / Co-proprietário(s) RUA FRANCISCO CASELA, 209 -	Cidade JAU-SP
Certifico que a unidade imobiliária acima identificada, acha-se inscrita, nesta Prefeitura, para efeitos tributários de competência do Município, de acordo com valor venal acima mencionado. Certidão emitida em conformidade com o Decreto nº 6.797 de 30/07/2014 e, sua validade é até 31/12/2023			

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



Inicio / Venda / SP / Casas à venda em Jau / Jardim São Caetano / Rua Professora Marina Correa

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 90 m² por R\$ 175.000 COO: CA1385

Rua Professora Marina Correa - Jardim São Caetano, Jau - SP VER NO MAPA

100m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA R\$ 175.000

Condomínio: Não informado IPTU: R\$ 32

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-sao-caetano-bairros-jau-com-garagem-90m2-venda-RS175000-id-2566680597/>

Elemento comparativo nº 2



Inicio / Venda / SP / Casas à venda em Jau / Jardim Cila de Lucio Bauab / Rua Leonardo Cardoso

Casa com 1 Quarto e 2 banheiros à Venda, 70 m² por R\$ 170.000 COO: CA1386

Rua Leonardo Cardoso - Jardim Cila de Lucio Bauab, Jau - SP VER NO MAPA

70m² 1 quarto 2 banheiros 2 vagas

COMPRA R\$ 170.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-jardim-cila-de-lucio-bauab-bairros-jau-com-garagem-70m2-venda-RS170000-id-2626557561/>

Elemento comparativo nº 3



Inicio / Venda / SP / Casas à venda em Jau / Jardim Conde Pinhal II / Rua Antônio Biancobus

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 100 m² por R\$ 170.000 COO: CA1342

Rua Antônio Biancobus - Jardim Conde Pinhal II, Jau - SP VER NO MAPA

100m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

COMPRA R\$ 170.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-conde-pinhall-ii-bairros-jau-com-garagem-100m2-venda-RS170000-id-2626557654/>

Elemento comparativo nº 4



Inicio / Venda / SP / Casas à venda em Jau / Vila Carvalho / Rua Tonello Dinucci

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 70 m² por R\$ 168.000 COO: CA1381

Rua Tonello Dinucci - Vila Carvalho, Jau - SP VER NO MAPA

70m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA R\$ 168.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-carvalho-bairros-jau-com-garagem-70m2-venda-RS168000-id-2626557653/>

Elemento comparativo nº 5



Inicio / Venda / SP / Casas à venda em Jau / Centro

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 105 m² por R\$ 155.000 COO: CA1387

Travessa Armando Probst - Centro, Jau - SP VER NO MAPA

105m² 3 quartos 1 banheiro Não informado

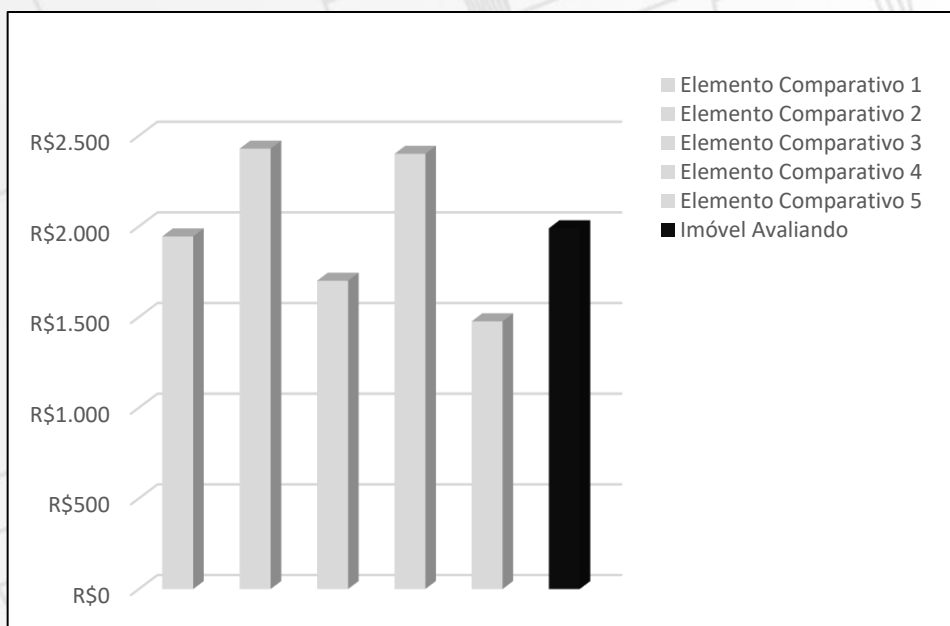
COMPRA R\$ 155.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-jau-105m2-venda-RS155000-id-2566680732/>

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\$ 1.944,44** (um mil, novecentos e quarenta e quatro Reais e quarenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.428,57** (dois mil, quatrocentos e vinte e oito Reais e cinquenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.700,00** (um mil, setecentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.400,00** (dois mil, quatrocentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 1.476,19** (um mil, quatrocentos e setenta e seis Reais e dezenove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.989,84** (um mil, novecentos e oitenta e nove Reais e oitenta e quatro 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:

(46,00m² de área construída x R\$ 1.989,84)
=
<u>R\$ 91.532,70</u>
(noventa e um mil, quinhentos e trinta e dois Reais e setenta centavos)
Maio de 2023

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\$ 1.989,84**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 91.532,70**.

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.