ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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

...ento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR AUGUSTO GARCIA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2021 ... ...r o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002-3...-2017.8.26.0...

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 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 Confecçao deste Documento .....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR AUGUSTO GARCIA FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/08/2023 às 17:31 , sob o número WVGP23700165960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001393-45.2017.8.26.0654 e código sjZ6f0d9.

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Associação Amigos do Recanto Suiço.
Doutor Cesar Augusto Garcia Filho.

DATA: 11/08/2023.

REF.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 7.598 – Registro de Imóveis de Cotia, penhorado nos autos do Processo nº 0001393-45.2017.8.26.0654, em trâmite perante a Foro de Vargem Grande Paulista - Vara Única.**

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 Agosto.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Estocolmo, S/N - Recanto Suíço - Vargem Grande Paulista - São Paulo.

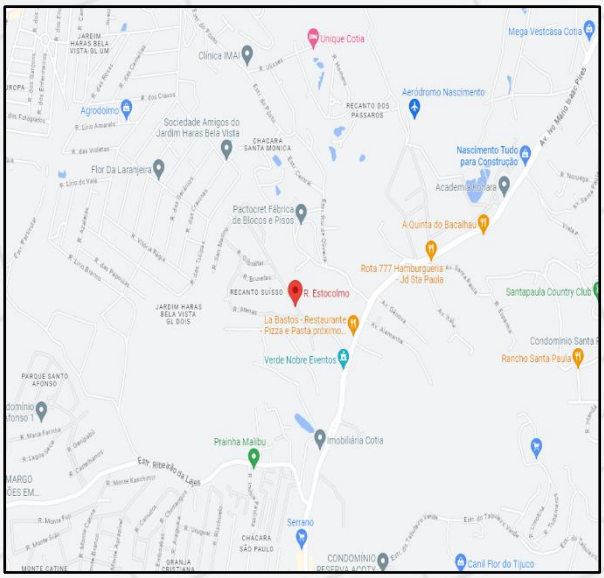
Dados de Registro: Matrícula nº 7.598 - Registro de Imóveis de Cotia – Inscrição Municipal: 23311.12.87.1440.00.000 – De acordo com seu IPTU, o imóvel possuí 1.270,00m² de área construída.

Descrição do bem: Um Lote de terreno ou chácara sob o nº 141, situado no lugar denominado “Recanto suíço”, no Bairro da Graça, Município de Vargem Grande Paulista, em São Paulo, possuíndo área total de 1.270,00 metros quadrados e 245,17 metros quadrados de área construída.

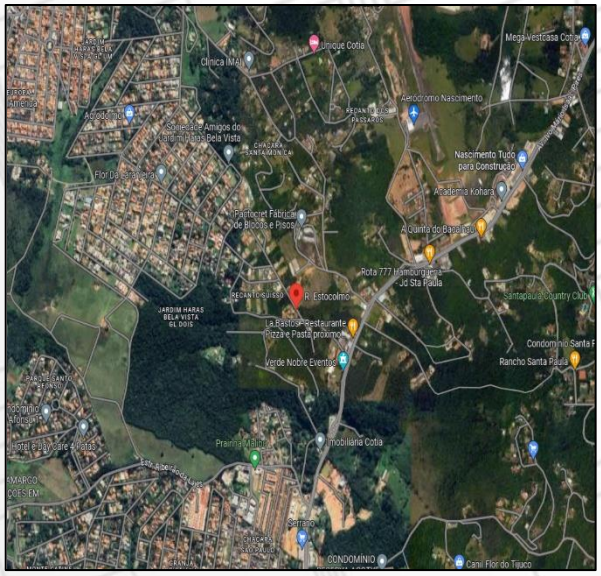
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR AUGUSTO GARCIA FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/08/2023 às 17:31 , sob o número WVGP23700165960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001393-45.2017.8.26.0654 e código sjZ6f0d9.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR AUGUSTO GARCIA FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/08/2023 às 17:31 , sob o número WVGP23700165960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001393-45.2017.8.26.0654 e código sjZ6f0d9.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme IPTU, o imóvel possui as seguintes características:

04/08/23, 11:24 Portal do Cidadão

Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista
Guia de Arrecadação de I.P.T.U.

Especificação da Guia

Imóvel:	6574	Exercício:	2023	Parcela:	1	Vencimento: 30-11-2023	Valor Total: 175,36

Dados do Contribuinte

Nome:	RETTANGOLO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA	CPF/CNPJ:	04.065.182/0001-30	Endereço:	RUA PEDRO VITORINO, 104 IMIRIM - SÃO PAULO - SP CEP: 02.473-120

Medidas e Valores do Imóvel

Área do Terreno:	1270	Valor do Terreno:	24963.71
Área Construída:	245.17	Valor da Construção:	167942.18
		Valor de Excesso:	0
		Valor Total do Imóvel:	192905.89
Imposto Territorial:	22,69	Valor da Guia:	175,36
Imposto Predial:	152,67	Descontos:	0,00
Multas:	0,00		
Juros:	0,00		
		Valor Total da Guia:	175,36

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR AUGUSTO GARCIA FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/08/2023 às 17:31 , sob o número WVGP23700165960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001393-45.2017.8.26.0654 e código sjZ6f0d9.

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-suico-bairros-vargem-grande-paulista-1270m2-venda-RS150000-id-2606455283/

Elemento comparativo nº 2



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-suico-bairros-vargem-grande-paulista-1230m2-venda-RS150000-id-2536206294/

Elemento comparativo nº 3

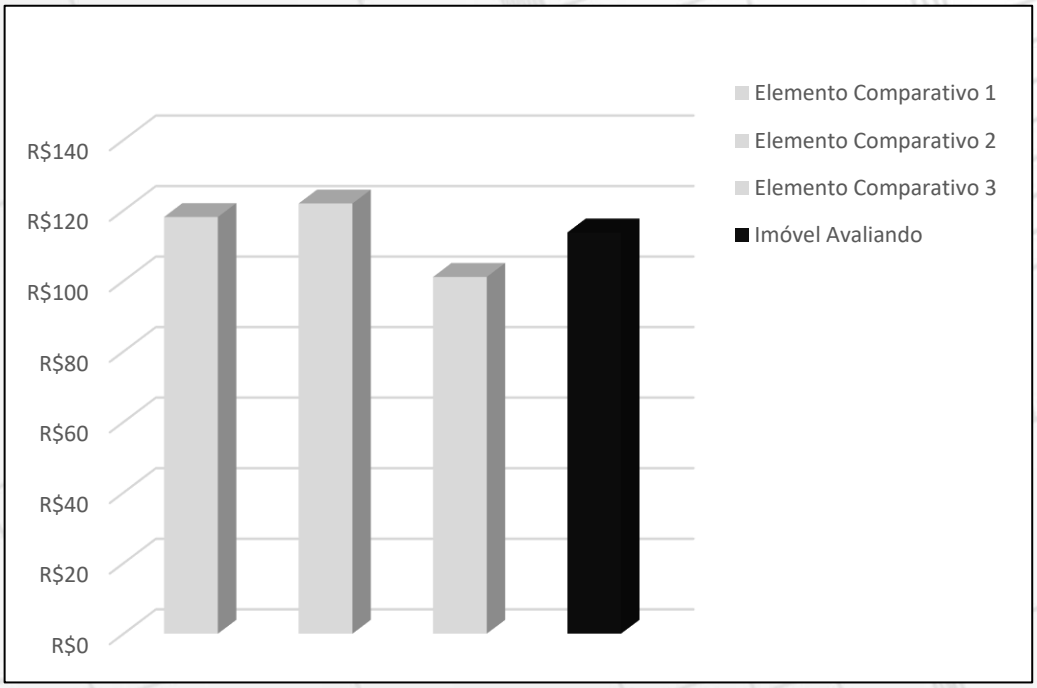


https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-suico-bairros-vargem-grande-paulista-1780m2-venda-RS180000-id-2576765687/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR AUGUSTO GARCIA FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/08/2023 às 17:31 , sob o número WVGP23700165960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001393-45.2017.8.26.0654 e código sjZ6f0d9.

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$ 118,11** (cento e dezoito Reais e onze centavos).

- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R$ 121,95** (cento e vinte e um Reais e noventa e cinco centavos).

- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R$ 101,12** (cento e um Reais e doze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R$ 113,73 (cento e treze Reais e setenta 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR AUGUSTO GARCIA FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/08/2023 às 17:31 , sob o número WVGP23700165960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001393-45.2017.8.26.0654 e código sjZ6f0d9.

5.5 – Valor do Imóvel

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

(1270,00m² de área construída x R$ 113,73)
=
R$ 144.435,01

(cento e quarenta e quatro mil, quatrocentos e trinta e cinco Reais e um centavo)

Agosto 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$ 113,73,** de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R$ 144.435,01.**

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR AUGUSTO GARCIA FILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/08/2023 às 17:31 , sob o número WVGP23700165960
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001393-45.2017.8.26.0654 e código sjZ6f0d9.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇAO DESTE DOCUMENTO



Este documento é co
Para conferir o original, acesse o site https://esa

ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis



Este documento é cópia do original, assin
Para conferir o original, acesse o site https://esa