



São Paulo, 19 de Julho de 2022.

A/C

Sra. Rozana Ribeiro,

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezada Sra. Rozana Ribeiro,

Primeiramente, agradecemos o interesse de V.Sa. em nosso trabalho.

A Alfa Leilões é uma empresa leiloeira inovadora e diferenciada. Trabalhamos **especialmente com leilões de bens imóveis**.

Nossa expertise focada no mercado imobiliário proporciona aos Comitentes a certeza de que a condução do leilão será realizada com observância da legislação pertinente e de forma irretocável.

Posto isso, encaminhamos um relatório de avaliação que contém informações detalhadas sobre imóvel que V.Sa. deseja expor à leilão, que inclui também sua precificação com base em uma análise comparativa mercadológica.

Aguardaremos retorno e nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos.

Ao dispor,

Alfa Leilões - Especialista em Imóveis.



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 19/07/2022.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 42.532 – Perante o Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

1 - Considerações iniciais

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 Maio.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Lazar Segall, nº 147 – Bloco 1 - Horizontal Park - Cotia, SP - CEP: 06710-810.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 42.532 - Cartório de Registro de Imóveis de Cotia – Inscrição Municipal: 23252.51.97.0113.00.000 – De acordo com informações prestadas pela prefeitura de Cotia, o imóvel possui 318,32m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Atualmente uma casa sob nº 08, da quadra H, do loteamento denominado "Horizontal Park", situado no distrito, município e comarca de Cotia, estado de São Paulo, e assim descrito: mede 12,00 metros de frente para a Rua Lazar Segall por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 360,00 m².

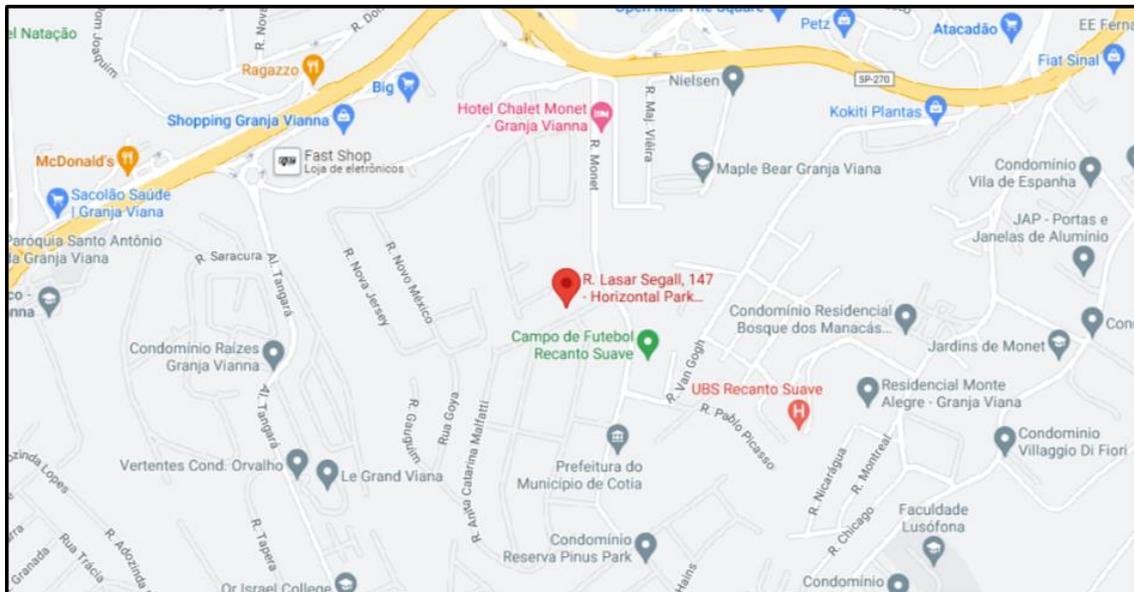
OBS: A área construída do imóvel foi obtida mediante contato com a prefeitura de Cotia-SP.



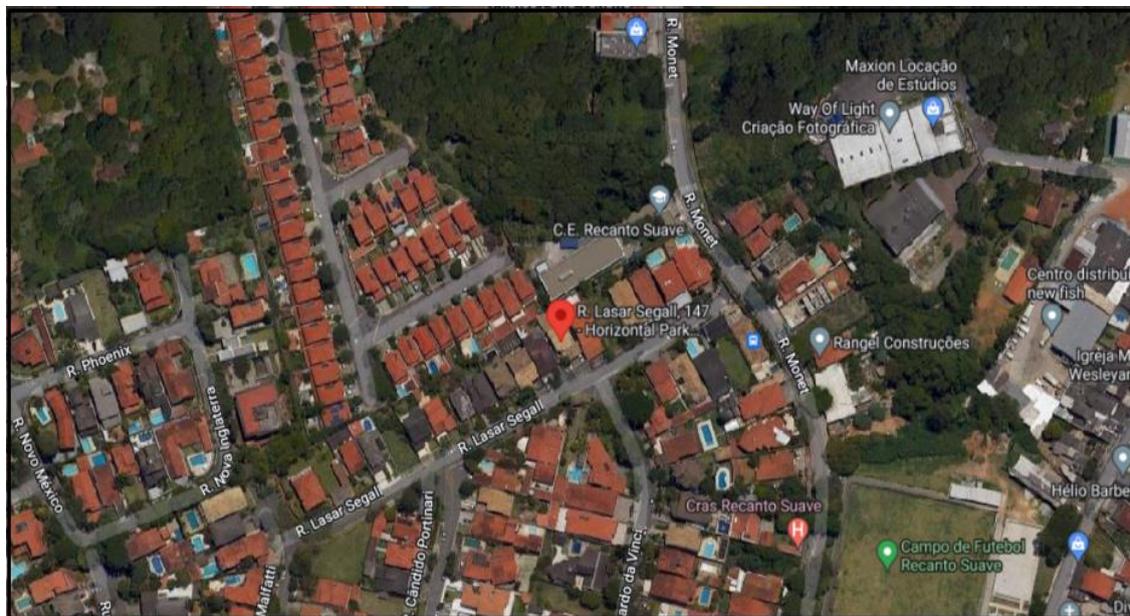
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Lazar Segall, nº 147 – Bloco 1 - Horizontal Park - Cotia, SP - CEP: 06710-810.**

Fotos da região obtidas pelo Google:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

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

 PREFEITURA DE COTIA SECRETARIA DA FAZENDA				CERTIDÃO Nº 239802/2022	
				Inscrição 23252.51.97.0113.00.000	
Proprietário ROZANA RIBEIRO			Compromissário		
Local RUA LAZAR SEGALL Nº 147 BLOCO 1 GRANJA VIANNA LOTE L 08 QUADRA Q H CEP				Área Territorial M2 360,00	
Vlr m2 do Terreno R\$ 149,42	Vlr Venal do Terreno R\$ 53.791,20	Vlr M2 do Construção R\$ 1157,34	Vlr Venal Prédio R\$ 368.404,22	Vlr Venal do Imóvel R\$ 422.195,42	
<p>Revedo os arquivos do Cadastro Imobiliário e assentamentos existentes nesta Municipalidade, CERTIFICO que, o imóvel acima caracterizado, teve seu Valor Venal Total Tributável para o Exercício 2022 em R\$ 422.195,42 (QUATROCENTOS E VINTE E DOIS MIL E CENTO E NOVENTA E CINCO REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS)</p> <p>CERTIFICAMOS MAIS QUE, a emissão da presente certidão não elide aos possíveis débitos pendentes.</p> <p>CERTIFICAMOS AINDA QUE, a presente certidão tem o prazo de validade de 60(Sessenta) dias.</p> <p>CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO - DIVISAO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, AOS 19 DE JULHO DE 2022.</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 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



Início / Venda / SP / Casas à venda em Cotia / Horizontal Park / Rua Anita Malfatti

Casa com 3 Quartos e 6 banheiros à Venda,
250 m² por R\$ 1.000.000

COD. 6344

Rua Anita Malfatti, 25 - Horizontal Park, Cotia - SP [VER NO MAPA](#)

250m²

3 quartos

6 banheiros

3 vagas

3 suítes

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-horizontal-park-bairros-cotia-com-garagem-250m2-venda-RS1000000-id-2523529055/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Casas à venda em Cotia / Horizontal Park / Rua Salvador Dall

Casa com 5 Quartos e 5 banheiros à Venda,
471 m² por R\$ 1.300.000

COD. CA4826

Rua Salvador Dall - Horizontal Park, Cotia - SP [VER NO MAPA](#)

471m²

5 quartos

5 banheiros

4 vagas

3 suítes

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-horizontal-park-bairros-cotia-com-garagem-471m2-venda-RS1300000-id-2567583159/>

Elemento comparativo nº 3



Fotos

• Venda

R\$ 1.590.000

+ R\$ 475 Condomínio

IPTU R\$ 4.238

Casa - 350m² - 4 Quartos

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-a-venda-350-m-sup2--por-2967382281.html>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.000,00** (quatro mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.760,08** (dois mil, setecentos e sessenta Reais e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.542,86** (quatro mil, quinhentos e quarenta e dois Reais e oitenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.767,65 (três mil, setecentos e sessenta e sete Reais e sessenta e cinco 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:

(318,32m² de área construída x R\$ 3.767,65)
=
<u>R\$ 1.199.317,51</u>
(um milhão, cento e noventa e nove mil, trezentos e dezessete Reais e cinquenta e um centavos)
Julho de 2022

6 - Considerações finais

Informamos que com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 3.767,65**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.199.317,51**.

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