



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Terral Agricultura e Pecuaria SA.
Doutor Paulo Rogerio Silva.
Doutora Alessandra Ferreira Silva.

DATA: 20/05/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 21.650 – Perante o Cartório de Registro de Imóveis de José Bonifacio - SP, em discussão nos autos do Processo nº 1001155-52.2020.8.26.0347, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Matão.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel em discussão 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, para a data base de Maio.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Maria Fernandes da Silva, nº20, Jardim Vitoriano - José Bonifácio, SP - CEP: 15200-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 21.650 - Cartório de Registro de Imóveis de José Bonifacio - SP – Inscrição Municipal: 01.02.188.0020.001 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 97,00m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Atualmente se trata de um imóvel residencial localizado na Rua Maria Fernandes da Silva, sob nº20, mas anteriormente era descrito como um lote de terreno, sem benfeitorias, denominado lote 08, da quadra R, do loteamento denominado “Jardim Vitoriano”, na cidade de José Bonifácio, de forma irregular, medindo 2,27 metros em reta e 12,62 metros em curva, respectivamente, de frente para a Rua Maria Fernandes da Silva, por 14,90 metros aos fundos, confrontando-se com os lotes 09 e 10, à direita de quem da rua olha o lote possui 20,05 metros, confrontando-se com os sucessores de José Felix de Lima, por 20,00 metros do outro lado,

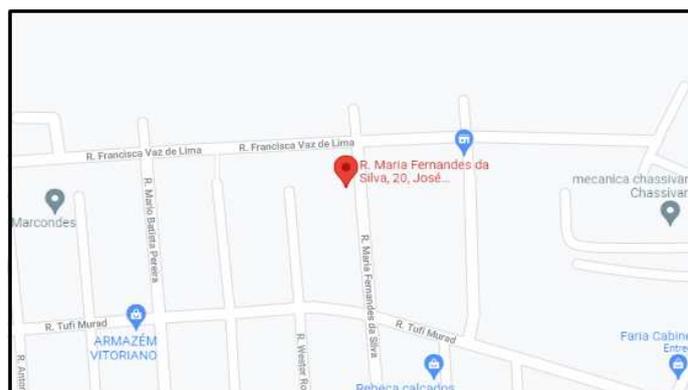


confrontando-se com o lote 07, perfazendo a área total de 264,112 metros quadrados. O imóvel acha-se cadastrado junto a prefeitura Municipal local sob nº 01.02.188.0020.001.

3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Maria Fernandes da Silva, nº20, Jardim Vitoriano - José Bonifácio, SP - CEP: 15200-000.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2015):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

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

MUNICÍPIO DE JOSÉ BONIFÁCIO		PAÇO MUNICIPAL		AVENIDA SAO JOAO, 72 - CENTRO - JOSE BONIFACIO		CNPJ: 45.141.132/0001-71			
CERTIDÃO DE VALOR VENAL					SERVIÇO DE TRIBUTAÇÃO				
Cadastro	Inscrição				Exercício				
01021880020001	01.02.188.0020.001				2021				
Proprietário				CPF/CNPJ					
JOAO ANTONIO BOT				374.383.988-11					
Compromissário				CPF/CNPJ					
JOAO ANTONIO BOT				374.383.988-11					
Logradouro	Número	Lado	Complemento						
RUA MARIA FERNANDES DA SILVA	00020	Par	LOT. VITORIANO						
Bairro	Cep	Setor	Quadra	Lote	Unidade				
JAD VITORIANO	15200-000	000	000R	0008	000				
Loteamento	Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)	Unidade	Face de Quadra/Seção				
Áreas				Valores Venais					
Terreno	Edificada	Excedente	Testada	Territorial	Predial	Imóvel			
264,00m²	97,00m²	0,00m²	15,00m	R\$ 10.325,21	R\$ 13.257,66	R\$ 23.582,87			
				Valores Venais de Referência para lançamento do I.T.B.I					
				Territorial	Predial	Imóvel			
				R\$ 10.325,21	R\$ 13.257,66	R\$ 23.582,87			

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 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 São Paulo / Zona Leste / José Bonifácio / Rua Neve na Bahia

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 70 m² por R\$ 220.000 COD. 256306

Rua Neve na Bahia, 100 - José Bonifácio, São Paulo - SP VER NO MAPA

70m² 2 quartos 1 banheiro 1 suite 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jose-bonifacio-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS220000-id-2552755173/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / José Bonifácio / Rua de Flor em Flor

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 100 m² por R\$ 140.000 COD. 262785

Rua de Flor em Flor, 100 - José Bonifácio, São Paulo - SP VER NO MAPA

100m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jose-bonifacio-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS140000-id-2555030130/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / José Bonifácio / Rua de Flor em Flor

Casa com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 180 m² por R\$ 160.000 COD. 233099

Rua de Flor em Flor, 100 - José Bonifácio, São Paulo - SP VER NO MAPA

180m² 4 quartos 2 banheiros 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jose-bonifacio-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS160000-id-2543414585/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.142,86** (três mil, cento e quarenta e dois Reais e oitenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.400,00** (um mil e quatrocentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 888,89** (oitocentos e oitenta e oito Reais e oitenta e nove centavos).



O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.810,58 (um mil, oitocentos e dez Reais e cinquenta e oito 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:

(97,00m² de área construída x R\$ 1.810,58)
=
R\$ 175.626,46
(cento e setenta e cinco mil, seiscentos e vinte e seis Reais e quarenta e cinco centavos)
Maio de 2022

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\$ 1.810,58**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 175.626,46**.

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