



## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**PARA:** Jose Belo Farina.  
Doutor Leonardo Alvarez Silva.  
Doutor Mariana Castro Dias.

**DATA:** 11/11/2022.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 21.063 – Cartório de Registro de Imóveis de Diadema, penhorado nos autos do Processo nº 1003180-32.2022.8.26.0003, em trâmite perante a 1ª Vara do Juizado Especial Cível - Foro Regional III - Jabaquara.

### 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, para a data base de Novembro.

### 2 – Objeto de Estudo

**Localização do Imóvel:** Rua Paraopeba, nº 587 - Taboão - Diadema, SP - CEP: 09932-080.

**Dados do Imóvel:** Matrícula nº 21.063 - Cartório de Registro de Imóveis de Diadema – Inscrição Municipal: 1505800401, 1505800402 e 1505800403 – De acordo com suas Certidões de Valores Venais, o imóvel possui 429,87m<sup>2</sup> de área construída.

**Descrição do Imóvel:** Atualmente um sobrado, utilizado para fins residenciais e comerciais, no município e comarca de Diadema, do lote 4 da quadra A, do loteamento da Estrada da Jararaca, no bairro Taboão, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Paraopeba, da frente aos fundos, mede 30,00m em ambos os lados, encerrando a área total de 210,00m<sup>2</sup>.

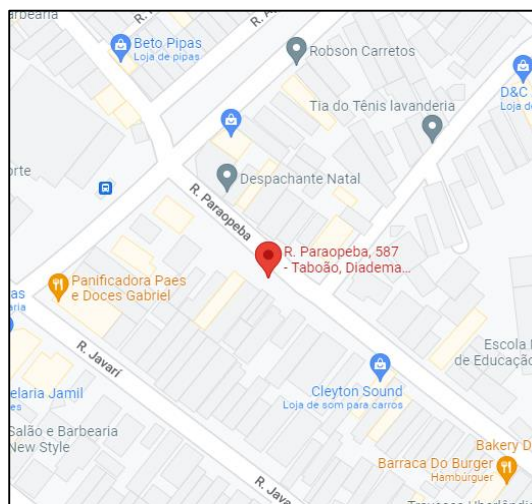
**OBS:** O imóvel possui três inscrições municipais perante a prefeitura de Diadema.



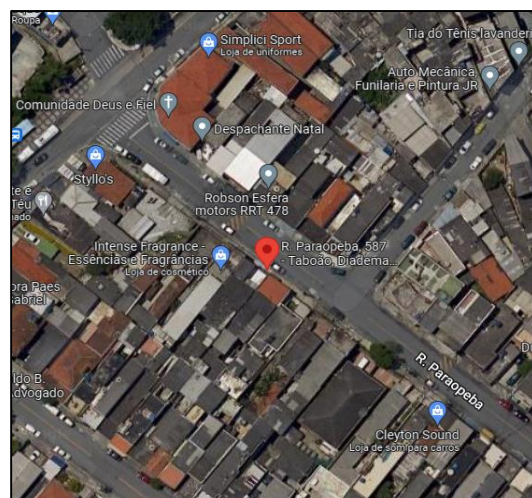
### 3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Paraopeba, nº 587 - Taboão - Diadema, SP - CEP: 09932-080.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



## 4 – Precificação

### 4.1 – 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.

### 4.2 – Elementos comparativos

#### Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-parque-real-bairros-diadema-300m2-venda-RS900000-id-2578707149/>

#### Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-8-quartos-taboao-bairros-diadema-com-garagem-324m2-venda-RS600000-id-2588677251/>

#### Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-taboao-bairros-diadema-com-garagem-250m2-venda-RS750000-id-2560831712/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.000,00** (três mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 1.851,85** (um mil, oitocentos e cinquenta e um Reais e oitenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.000,00** (três mil Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.617,28 (dois mil, seiscentos e dezessete Reais e vinte e oito centavos)**.

#### 4.3 – Valor do Imóvel

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

<b>(429,87m<sup>2</sup> de área construída x R\$ 2.617,28)</b>
=
<b><u>R\$ 1.125.091,85</u></b>
<b>(um milhão, cento e vinte e cinco mil e noventa e um Reais e oitenta e cinco centavos)</b>
<b>Novembro de 2022</b>

#### 5 - 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\$ 2.617,28**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.125.091,85**.

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