



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Doutor Fábio Alexandre dos Santos.
Doutor Ivan Osni Pimenta Junior.

DATA: 01/12/2021.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 44.544 – Perante o Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0005566-34.2018.8.26.0604, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Sumaré.

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 Dezembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Augusto Batista de Lima, 0 - Lote 3, Quadra 10, Jardim Fantinatti (Nova Veneza) - Sumaré, SP - CEP 13179-311.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 44.544 - Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP – Inscrição Imobiliária: 2.222.0848.003.8.01 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 53,60m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Atualmente se trata de um imóvel residencial situado à Rua Augusto Batista de Lima, possuindo 53,60 m² de área construída, mas anteriormente se tratava de um lote de terreno nº 03, da quadra 10 do loteamento denominado Parque Residencial Fantinatti, situado no distrito de Nova Veneza, no município e comarca de Sumaré-SP, medindo 10,00ms de frente para a rua 02, igual medida nos fundos, onde confronta com o lote 21, por 25,00ms da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote 02, e pelo lado esquerdo com o lote 04, com a área total de 250,00 metros quadrados.

OBS 1: Segundo a averbação de número 2 o imóvel está cadastrado perante



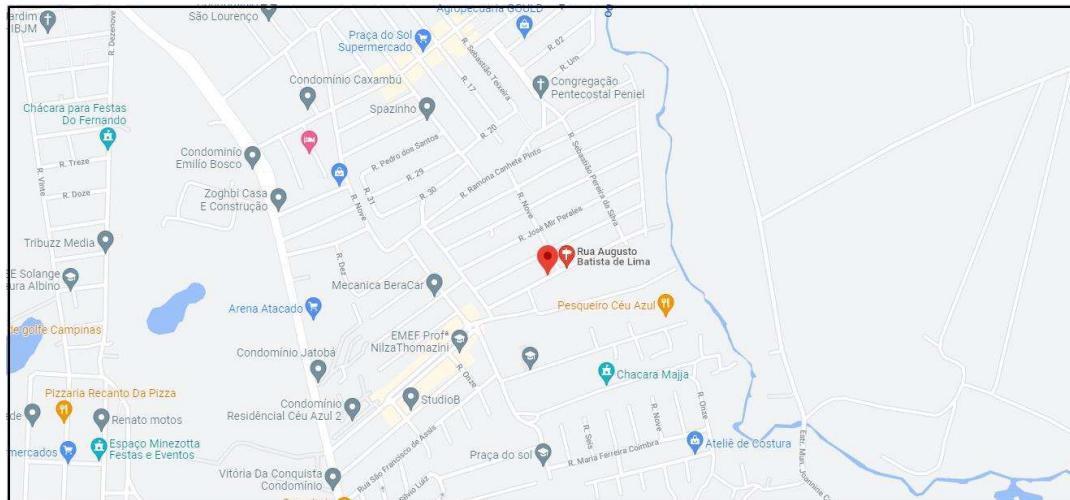
a prefeitura de Sumaré sob o nº 2.222.0848.003.8.

OBS 2: As informações atualizadas do imóvel foram obtidas mediante emissão de documentos no site da prefeitura de Sumaré.

3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Augusto Batista de Lima, 0 - Lote 3, Quadra 10, Jardim Fantinatti (Nova Veneza) - Sumaré, SP - CEP 13179-311.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

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

			
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ			
Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento			
Superintendência Administrativa Tributária			
- DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS -			
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL			
Nº 51993/2021			
A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ, por intermédio da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA que conforme Pauta de Valores Imobiliários, para o exercício fiscal de 2021 e para fins de recolhimento de I.T.B.I (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), foi atribuído o seguinte valor venal:			
DADOS DO IMÓVEL			
Inscrição Imobiliária:	2.222.0848.003.8.01	Cadastro: 51993	
Lote: 03	Quadra: 10	Loteamento: PARQUE RESIDENCIAL FANTINATTI	
Proprietário:	JERONYMO FANTINATTO		
Logradouro:	RUA AGUSTO BATISTA DE LIMA, 0 PARQUE RESIDENCIAL FANTINATTI		
Compromissário:	JOBEVAL CAMARGO BATISTA		
	VALOR VENAL	ÁREAS	
Valor Venal Terreno:	R\$ 5.092,11	250,00 m ²	
Valor Venal Principal:	R\$ 52.359,22	53,60 m ²	
Valor Venal Dependência:	R\$ 0,00	0,00 m ²	
VALOR VENAL TOTAL:	R\$ 57.451,33		
Certidão requerida por: Processo: Sumaré, 23 de novembro de 2021.			
DATA	NOME	ASSINATURA	VALIDADE
23/11/2021			23/12/2021

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

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Sumaré · Jardim Fantinatti Nova Veneza

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 266.000 (COD: CA004760)

Jardim Fantinatti Nova Veneza, Sumaré - SP - VER NO MAPA

60m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA
R\$ 266.000

Condomínio SOLICITAR

IPTU: R\$ 59

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-fantinatti-nova-veneza-bairros-sumare-com-garagem-60m2-venda-RS266000-id-2531175762/>

Elemento comparativo nº 2

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Sumaré · Jardim Fantinatti Nova Veneza

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 61 m² por R\$ 200.000 (COD: CAS280)

Jardim Fantinatti Nova Veneza, Sumaré - SP - VER NO MAPA

61m² 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

COMPRA
R\$ 200.000

ALUGUEL
R\$ 900/mês

Condomínio SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-fantinatti-nova-veneza-bairros-sumare-com-garagem-61m2-venda-RS200000-id-2541491216/>

Elemento comparativo nº 3

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Sumaré · Jardim Fantinatti Nova Veneza

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 62 m² por R\$ 235.000 (COD: CAD00)

Jardim Fantinatti Nova Veneza, Sumaré - SP - VER NO MAPA

62m² 2 quartos 1 banheiro Não informado

COMPRA
R\$ 235.000

Condomínio SOLICITAR

IPTU: R\$ 350

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-fantinatti-nova-veneza-bairros-sumare-62m2-venda-RS235000-id-2521465501/>

Elemento comparativo nº 4

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Sumaré · Jardim Fantinatti Nova Veneza

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 60 m² por R\$ 245.000 (COD: 9745)

Jardim Fantinatti Nova Veneza, Sumaré - SP - VER NO MAPA

60m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

COMPRA
R\$ 245.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-fantinatti-nova-veneza-bairros-sumare-com-garagem-60m2-venda-RS245000-id-2523218135/>



Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-do-trevo-nova-veneza-bairros-sumare-com-garagem-60m2-venda-RS259000-id-2528481977/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.433,33** (quatro mil, quatrocentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.278,69** (três mil, duzentos e setenta e oito Reais e sessenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.790,32** (três mil, setecentos e noventa Reais e trinta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.083,33** (quatro mil e oitenta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.316,67** (quatro mil, trezentos e dezesseis Reais e sessenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.980,47 (três mil, novecentos e oitenta Reais e quarenta e sete 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:

(53,60m² de área construída x R\$ 3.980,47)
=
R\$ 213.353,13
(duzentos e treze mil, trezentos e cinquenta e três Reais e treze centavos)
Dezembro de 2021



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\$ 3.980,47**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 213.353,13**.

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ
Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento
Superintendência Administrativa Tributária
- DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS -

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL

Nº 51993/2021

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ, por intermédio da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA que conforme Pauta de Valores Imobiliários, para o exercício fiscal de 2021 e para fins de recolhimento de I.T.B.I (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), foi atribuído o seguinte valor venal:

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Imobiliária: 2.222.0848.003.8.01 **Cadastro:** 51993
Lote: 03 **Quadra:** 10 **Loteamento:** PARQUE RESIDENCIAL FANTINATTI
Proprietário: JERONYMO FANTINATTO
Logradouro: RUA AGUSTO BATISTA DE LIMA, 0
 PARQUE RESIDENCIAL FANTINATTI
Compromissário: JOBEVAL CAMARGO BATISTA

	VALOR VENAL	ÁREAS
Valor Venal Terreno:	R\$ 5.092,11	250,00 m ²
Valor Venal Principal:	R\$ 52.359,22	53,60 m ²
Valor Venal Dependência:	R\$ 0,00	0,00 m ²
VALOR VENAL TOTAL:	R\$ 57.451,33	

Certidão requerida por:
 Processo:

Sumaré, 23 de novembro de 2021.

DATA	NOME	ASSINATURA	VALIDADE
23/11/2021			23/12/2021



MUNICÍPIO DE SUMARÉ
Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento
Superintendência Administrativa Tributária
- SERVIÇO DE DÍVIDA ATIVA -

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS - IPTU

Nº 41174/2021

DADOS DO IMÓVEL

Código do Contribuinte: 2.222.0848.003.8.01

Sequência: 51993

Lote: 03

Quadra: 10

Loteamento: PARQUE RESIDENCIAL FANTINATTI

Proprietário: JERONYMO FANTINATTO

Compromissário: JOBEVAL CAMARGO BATISTA

Logradouro: RUA AGUSTO BATISTA DE LIMA, 0, PARQUE RESIDENCIAL FANTINATTI, - /

A Prefeitura do Município de Sumaré, conforme preceitua o Artigo 91 da Lei Municipal Nº 2244, de 13-12-1990 – Código Tributário Municipal, combinado com o disposto no Artigo 205 da Lei Federal nº 5172, de 25-10-1966 – Código Tributário Nacional, CERTIFICA que o contribuinte, acima identificado, EM RELAÇÃO AO OBJETO DA CERTIDÃO, encontra-se em SITUAÇÃO IRREGULAR perante a FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL, NÃO TENDO QUITADO OS SEGUINTE DÉBITOS: IPTU - 2020, IPTU - 2021. A presente Certidão por força do que diz o inciso 9º do Artigo 149 do Código Tributário Nacional não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a recolhimentos que não tenham sido efetuados e que venham a ser apurados pela Secretaria de Finanças.

O referido é verdade e dou fé.

Sumaré, 23 de novembro de 2021