



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por DANILLO RAUL AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Protocolo nº 1003295-58/2010. Para acessar o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/og/abrirConferenciaDocumento.do> informe o processo 1003295-58/2010 e digite o código de verificação 1003295-58/2010.8.26.5100

Sumário

| | |
|---|--------------|
| Relatório de Comparação Mercadológica | 1 |
| 1 - Considerações iniciais | 1 |
| 2 – Estudo dos Imóveis..... | 1 |
| 3 – Detalhamento Regional..... | 2 |
| 3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023) | 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 dos Imóveis..... | 6 |
| 6 - Considerações finais..... | 6 |
| Material Utilizado Para a Confeção deste Documento..... | |

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Persipisos Distribuidora de Pisos e Laminados Eireli.
Doutor Danilo Raul Aguiar.

DATA: 09/01/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado dos Bens Imóveis Matriculados sob os nºs 33.840 e 33.841 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, penhorados nos autos do Processo nº 1003295-58.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 35ª Vara Cível - Foro Central Cível.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação dos bens imóveis penhorados 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 dos bens em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde os imóveis se situam. 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 Janeiro.

2 – Estudo dos Imóveis

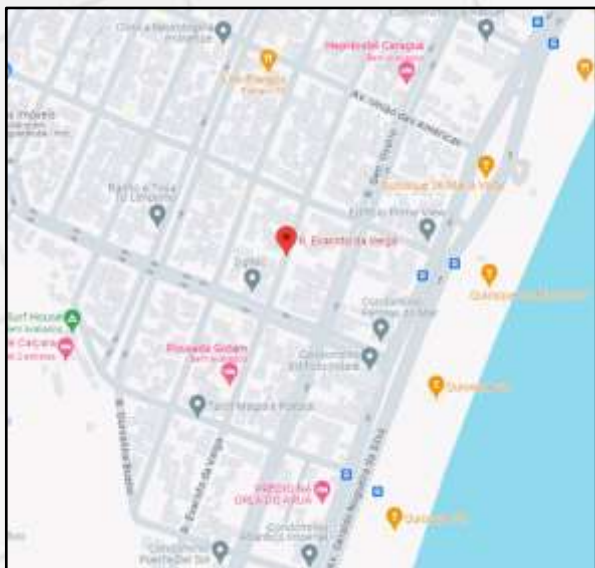
Localização: Rua Evaristo da Veiga - Lotes 1 e 10 - Quadra 24 - Aruan - Caraguatatuba/SP.

Dados de Registro: Matrículas nº 33.840 e 33.841 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP – Inscrições Cadastrais: 03240001 e 03240010 – De acordo com suas Certidões de Valor Venal, os imóveis possuem 450,00m² de área total.

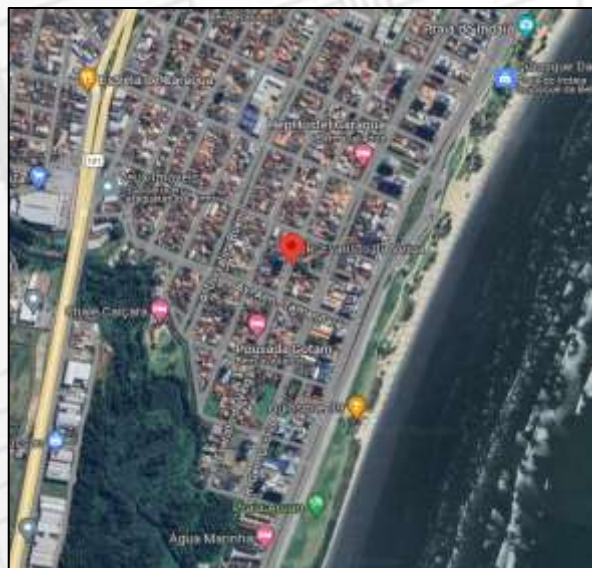
Descrição dos bens: Dois lotes de terreno sob os nºs 01 e 10 da Quadra 24, da planta do Jardim Aruan, situados no lugar denominado Fazenda Lagoa, no município e comarca de Caraguatatuba, cada um possui uma área total de 450 metros quadrados.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)


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.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidões de Valor Venal, os imóveis possuem as seguintes características:

|  Município de Caraguatatuba RUA LUIZ PASSOS JUNIOR, 50 - CENTRO CEP 11660900 - CARAGUATATUBA / SP Tel: (12) 3897-8100 CNPJ: 46.482.840/0001-39 | |
|---|--|
| Certidão de Valor Venal - 2024 Número: 13928/2024 | |
| Identificação no Cadastro Imobiliário | |
| Inscrição Cadastral: | 03240001 - Situação: Ativa |
| Proprietário: | SALVADOR MAIRENA SERRETIELLO |
| Endereço: | RUA EVARISTO DA VEIGA, 0 - ARUAN - Quadra: 24 - Lote: 1 |
| Cidade: | CARAGUATATUBA / SP |
| Área do Terreno: | 450,00m ² |
| Área Construída: | 0,00m ² |
| Testada: | 15,00m |
| Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima identificado, de acordo com as informações contidas no cadastro imobiliário desta Prefeitura, tem os seguintes lançamentos de valor venal atribuídos para o exercício de 2024: | |
| PARA FINS DE IPTU: | |
| Valor Venal do Terreno: | R\$ 30.205,17 (Trinta Mil, Duzentos e Cinco Reais e Dezoisete Centavos) |
| Valor Venal da Construção: | R\$ 0,00 (zero) |
| Valor Venal Excedente: | R\$ 0,00 (zero) |
| Valor Venal do Imóvel: | R\$ 30.205,17 (Trinta Mil, Duzentos e Cinco Reais e Dezoisete Centavos) |
| PARA FINS DE ITR: | |
| Valor Venal do Terreno: | R\$ 321.089,36 (Trezentos e Vinte e Um Mil, Oitenta e Nove Reais e Trinta e Seis Centavos) |
| Valor Venal da Construção: | R\$ 0,00 (zero) |
| Valor Venal Excedente: | R\$ 0,00 (zero) |
| Valor Venal do Imóvel: | R\$ 321.089,36 (Trezentos e Vinte e Um Mil, Oitenta e Nove Reais e Trinta e Seis Centavos) |
| Certidão emitida em 09/01/2024 às 12:47:32h (data e hora de Brasília). Acessada pelo IP: 172.17.170.1 / 200.168.234.42 Código de Controle da Certidão: 04C8.63BD.4F30F Validade: Vitalícia (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto). A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço http://www.caraguatatuba.sp.gov.br | |

(Inscrição Cadastral: 03240001)

|  Município de Caraguatatuba RUA LUIZ PASSOS JUNIOR, 50 - CENTRO CEP 11660900 - CARAGUATATUBA / SP Tel: (12) 3897-8100 CNPJ: 46.482.840/0001-39 | |
|---|--|
| Certidão de Valor Venal - 2024 Número: 13937/2024 | |
| Identificação no Cadastro Imobiliário | |
| Inscrição Cadastral: | 03240010 - Situação: Ativa |
| Proprietário: | SALVADOR MAIRENA SERRETIELLO |
| Endereço: | RUA BENJAMIN CONSTANT, 0 - ARUAN - Quadra: 24 - Lote: 10 |
| Cidade: | CARAGUATATUBA / SP |
| Área do Terreno: | 450,00m ² |
| Área Construída: | 0,00m ² |
| Testada: | 15,00m |
| Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima identificado, de acordo com as informações contidas no cadastro imobiliário desta Prefeitura, tem os seguintes lançamentos de valor venal atribuídos para o exercício de 2024: | |
| PARA FINS DE IPTU: | |
| Valor Venal do Terreno: | R\$ 4.518,77 (Quatro Mil, Quinhentos e Dezoito Reais e Setenta e Sete Centavos) |
| Valor Venal da Construção: | R\$ 0,00 (zero) |
| Valor Venal Excedente: | R\$ 0,00 (zero) |
| Valor Venal do Imóvel: | R\$ 4.518,77 (Quatro Mil, Quinhentos e Dezoito Reais e Setenta e Sete Centavos) |
| PARA FINS DE ITR: | |
| Valor Venal do Terreno: | R\$ 321.089,36 (Trezentos e Vinte e Um Mil, Oitenta e Nove Reais e Trinta e Seis Centavos) |
| Valor Venal da Construção: | R\$ 0,00 (zero) |
| Valor Venal Excedente: | R\$ 0,00 (zero) |
| Valor Venal do Imóvel: | R\$ 321.089,36 (Trezentos e Vinte e Um Mil, Oitenta e Nove Reais e Trinta e Seis Centavos) |
| Certidão emitida em 09/01/2024 às 12:48:19h (data e hora de Brasília). Acessada pelo IP: 172.17.170.1 / 200.168.234.42 Código de Controle da Certidão: 0739.6776.FBD2A Validade: Vitalícia (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto). A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço http://www.caraguatatuba.sp.gov.br | |

(Inscrição Cadastral: 03240010)

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.

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aruan-bairros-caraguatatuba-300m2-venda-R\\$532000-id-2659586774/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aruan-bairros-caraguatatuba-300m2-venda-R$532000-id-2659586774/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aruan-bairros-caraguatatuba-2550m2-venda-R\\$2550000-id-2564951191/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aruan-bairros-caraguatatuba-2550m2-venda-R$2550000-id-2564951191/)

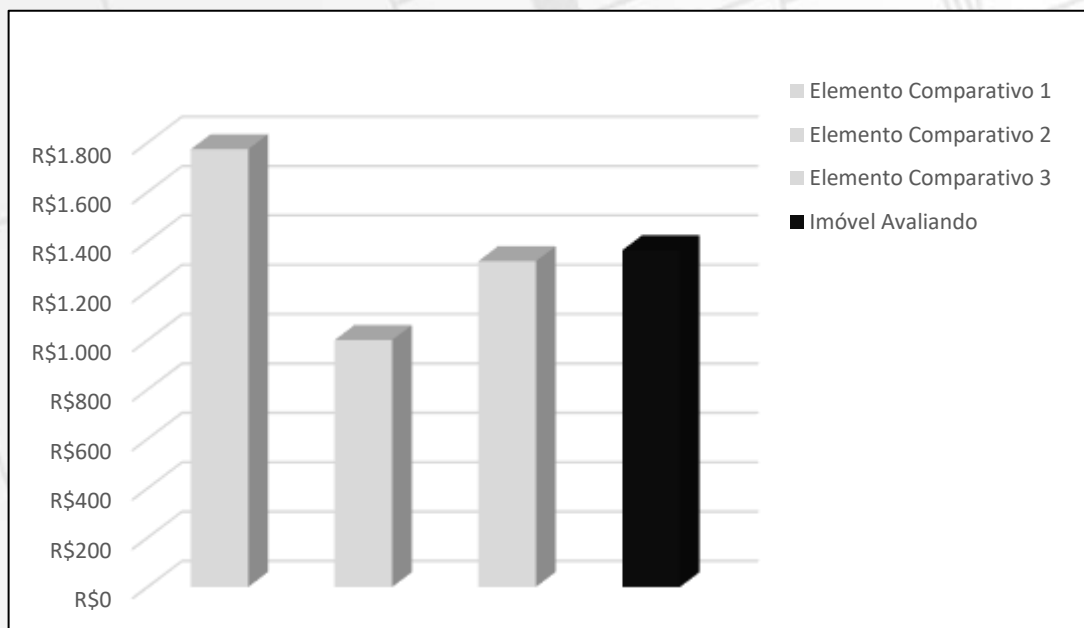
Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aruan-bairros-caraguatatuba-250m2-venda-R\\$330000-id-2627349704/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aruan-bairros-caraguatatuba-250m2-venda-R$330000-id-2627349704/)

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas aos bens avaliandos. 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\$ 1.773,33** (um mil, setecentos e setenta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.000,00** (um mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.320,00** (um mil, trezentos e vinte Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.364,44** (um mil, trezentos e sessenta e quatro Reais e quarenta e quatro 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.

5.5 – Valor dos Imóveis

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes aos imóveis de estudo, tendo **cada imóvel** seu valor atribuído de:

| |
|---|
| (450,00m² de área total x R\$ 1.364,44) |
| = |
| <u>R\$ 614.000,00</u> |
| (seiscentos e quatorze mil, Reais) |
| Janeiro de 2024 |

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação dos imóveis 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\$ 1.364,44**, de modo que **cada imóvel** em apreço tem valor médio de **R\$ 614.000,00**.

Por fim, uma vez fixado o valor dos bens imóveis em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu pracemento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

**AGUIAR E ANTUNES - Advogados Associados Danilo Raul Aguiar
Adalberto C. Antunes Jr**

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ (A) DE
DIREITO DA 35º VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO
PAULO/SP.**

Processo nº : 1003295-58.2019.8.26.0100

**PERSIPISOS DISTRIBUIDORA DE PISOS E
LAMINADOS EIRELI**, já devidamente qualificada nos termos do r.autos do processo
epígrafe, que move em face de **CARMEM APARECIDA MIRABETI MAIRENA**, também
já devidamente qualificado por meio deste seu procurador(es) e advogado(s) infra-
assinado(s), vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção a
r.decisão de fls. **411**, expor e requerer o quanto se segue.

Conforme a r.decisão de fls. **411**, “ **Esclareça a
exequente, em 15 dias, se o valor da avaliação indicado às fls.303/305 diz respeito aos
imóveis de ambas as matrículas ou a apenas um, especificando-o.**”

**AGUIAR E ANTUNES - Advogados Associados Danilo Raul Aguiar
Adalberto C. Antunes Jr**

Assim à Exequirente esclarece que conforme o parecer e avaliações do Leiloeiro juntado às fls. 308/322 , o valor de cada imóvel/lote é de R\$. 614.000,00 (seiscentos e quatorze mil reais)

5.5 – Valor dos Imóveis

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes aos imóveis de estudo, tendo **cada imóvel** seu valor atribuído de:

(450,00m² de área total x R\$ 1.364,44)

=

R\$ 614.000,00

(seiscentos e quatorze mil, Reais)

Janeiro de 2024

Termos em que,

P. E. Deferimento.

São Paulo/SP, 07 de Fevereiro de 2.025.

Danilo Raul Aguiar

OAB/SP: 285.608

**DOCUMENTO COM ASSINATURA ELETRÔNICA
CERTIFICADO DIGITAL – LEI N.º 11.419/06**



[Home](#) | [Cálculos](#) | [Séries históricas](#) | [Câmbio/Moedas](#) | [Data/hora](#) | [Conversores](#) | [Artigos](#) | [Institucional](#)

Cálculo de atualização monetária

[Voltar](#) [Versão para Impressão](#)

Cálculos Financeiros

Atualização monetária

[Cálculos de juros](#)
[Planilha de reajuste de aluguéis e valores](#)
[Planilha comparativa de reajustes](#)

Cálculos Judiciais

[Planilha de débitos Judiciais](#)
[Nova Planilha Débitos judiciais \(Lei 14905\)](#)

Planilha de desapropriações

Financiamento

[Série de pagamentos](#)
[Planilha-Sistemas PRICE e SAC Habitacional CEF \(Price/SAC/SACRE\)](#)



O valor informado foi corrigido para o dia 01/03/2026, pois não existe índice cadastrado para a data final informada.

Dados básicos informados para cálculo

| Descrição do cálculo | |
|------------------------------------|---|
| Valor Nominal | R\$ 614.000,00 |
| Indexador e metodologia de cálculo | TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die. |
| Período da correção | 01/01/2024 a 01/03/2026 |

Dados calculados

| | | |
|---------------------------------|------------|-----------------------|
| Fator de correção do período | 790 dias | 1,105952 |
| Percentual correspondente | 790 dias | 10,595206 % |
| Valor corrigido para 01/03/2026 | (=) | R\$ 679.054,57 |
| Sub Total | (=) | R\$ 679.054,57 |
| Valor total | (=) | R\$ 679.054,57 |

[Quem somos](#) [Contato](#) [Termos de Uso](#)

Nossos serviços são públicos e gratuitos.

Esclarecemos que nossos recursos se destinam a auxiliar o usuário na elaboração dos diversos cálculos aqui disponibilizados, que não devem prescindir de um profissional capacitado.

O usuário que utiliza os nossos serviços o faz por sua conta e risco, e aceita que não temos qualquer responsabilidade por danos de qualquer natureza resultantes desta utilização.

Apesar dos cuidados na coleta e manuseio, o DrCalc.net não se responsabiliza pelas informações e cálculos aqui disponibilizados, eximindo-se de quaisquer perdas, danos (direitos, indiretos ou incidentais), custos e lucros cessantes.

DrCalc.net / DrCalc.net.br - Todos os direitos reservados