

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas.....	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel	6
5 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confeccao deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: MBA1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Doutor Gustavo Gimenes Mayeda Alves.

DATA: 13/12/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 62.717 – Oficial Registro de Imóveis de Araras/SP, penhorado seus direitos possessórios nos autos do Processo nº 0003463-64.2022.8.26.0038, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Araras.

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, com a data base de Dezembro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Estrada Fabio da Silva Prado, S/N - Parque da Cascata - Araras - SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 62.717 - Oficial Registro de Imóveis de Araras/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 242,62m² de área total.

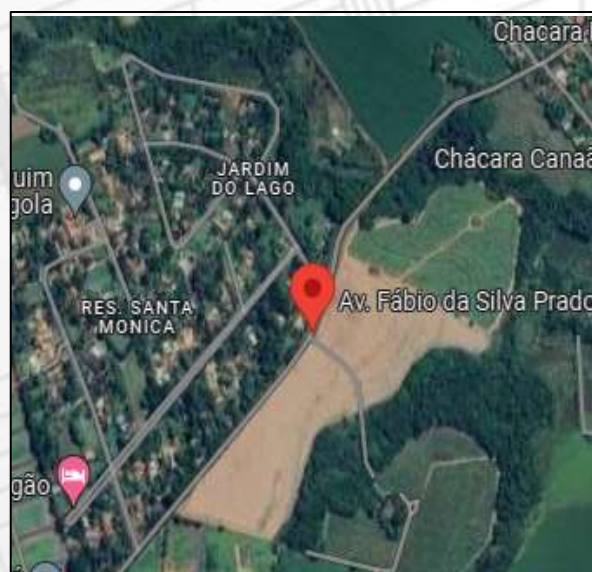
Descrição do bem: Um terreno, caracterizado pelo lote 09a, da quadra 12, situado nesta cidade, comarca e única imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, no loteamento denominado Residencial Nova Cascata, com a seguinte descrição: Lote 09a, com frente para Rua Rio Paraná, lado par, distante 165m do alinhamento predial da Rua Rio Paraná com a Rua Rio Jaguari, medindo de frente 1m em linha reta e 14,14m em curva, 17m do lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel, confrontando com a Rua Rio Pardo, 10m da face dos fundos, confrontando com o lote 08 da quadra 12 e 26m do lado direito. Totalizando uma área de 242,62m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(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 – 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 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.

4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-esmeralda-bairros-araras-255m2-venda-RS100000-id-2673917341/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-esmeralda-bairros-araras-204m2-venda-RS102110-id-2562850501/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-esplanada-bairros-araras-250m2-venda-RS107000-id-2669087847/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-esmeralda-bairros-araras-255m2-venda-RS110000-id-2643797278/>

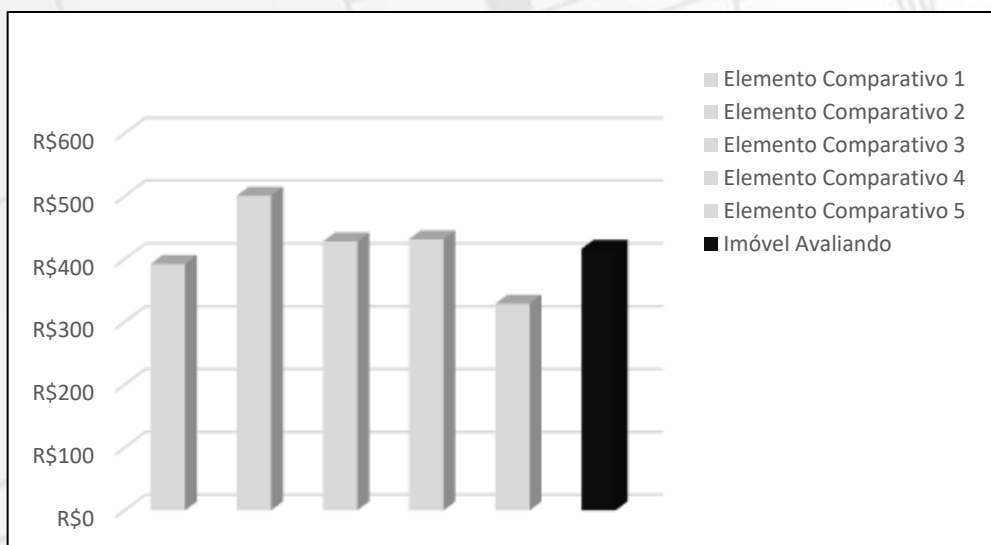
Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-da-colina-bairros-araras-365m2-venda-RS120000-id-2671453227/>

4.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. 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\$ 392,16** (trezentos e noventa e dois Reais e dezesseis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 500,54** (quinhentos Reais e cinquenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 428,00** (quatrocentos e vinte e oito Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 431,37** (quatrocentos e trinta e um Reais e trinta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 328,77** (trezentos e vinte e oito Reais e setenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 416,17** (quatrocentos e dezesseis Reais e dezessete centavos).

4.4 – 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.

4.5 – Valor do Imóvel

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

(242,62m² de área total x R\$ 416,17)
=
<u>R\$ 100.970,47</u>
(cem mil, novecentos e setenta Reais e quarenta e sete centavos)
Dezembro de 2023

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\$ 416,17**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 100.970,47**.

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.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

