

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Banco Votorantim S/A.
Doutor Igor Guilhen Cardoso.
Doutor Luis Fernando Xavier Santos Martins.

DATA: 28/11/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 31.305 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE, em discussão nos autos do Processo nº 0109052-27.2016.8.06.0001, em trâmite perante a 9ª Vara Cível - Foro de Fortaleza/CE.

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 Novembro.

2 – Estudo do Imóvel

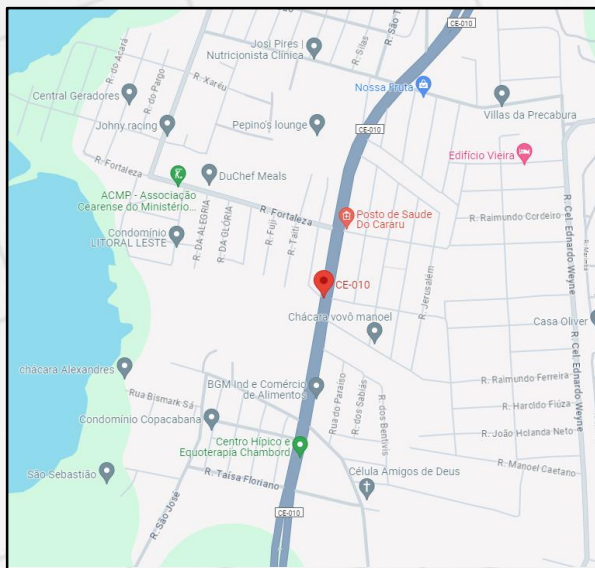
Localização: Rodovia CE 010 - S/N - Edson Queiroz - Fortaleza/CE - CEP: 60834-750.

Dados de Registro: Matrícula nº 31.305 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE – Inscrição Municipal: 367610-2 – De acordo com seu Extrato de IPTU, o imóvel possui 61000,00m² de área total.

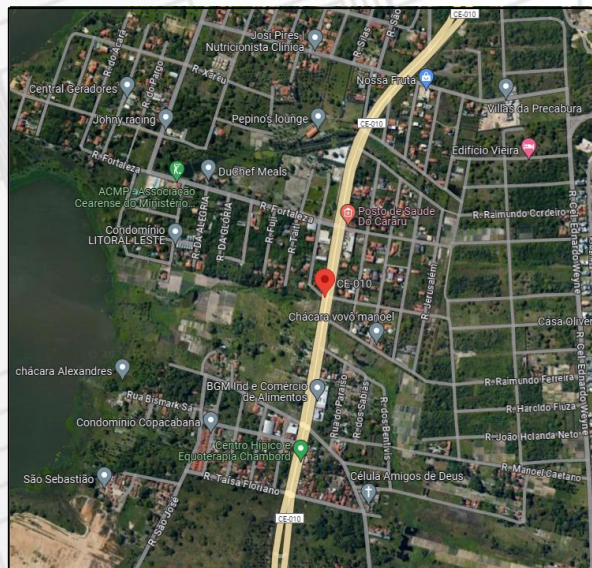
Descrição do bem: Um terreno localizado no lugar "Sabiaguaba", na cidade de Fortaleza/CE, com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte, com Edson Queiroz e mede 363,00m; ao sul, com Estevaldo Lima, medindo 363,00m ao nascente, com Estevaldo Nogueira Lima, medindo 168,50m e, ao poente, com Estevaldo Nogueira Lima, medindo 168,50m, perfazendo uma área total de 6,1ha, terreno este sem nenhuma benfeitoria.

3 – Detalhamento Regional

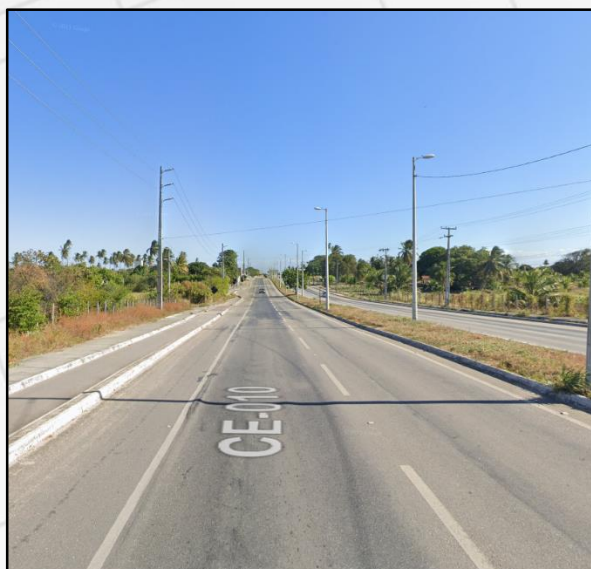
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(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 Extrato de IPTU, o imóvel possui as seguintes características:

Fortaleza PREFEITURA Finanças		SECRETARIA MUNICIPAL DAS FINANÇAS - SEFIN EXTRATO IPTU 2023			
DADOS DO IMÓVEL					
Contribuinte 015. xxx,xxx.20 - FRANCISCO CARVALHO xxxxxxx					
Endereço do Imóvel ROD CE 010 S/N EDSON QUEIROZ CEP 60834-750					
Inscrição 367610-2	Cartografia 58 - 49 - 168 - 0	Data Lançamento 01/01/2023	Data Emissão 28/11/2023 14:26		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL					
Tipo do Imóvel	Territorial	Relançado em	-		
Genero do Imóvel	Territorial	Classificação Arquitetônica			
Infra-Estrutura	Sim	Regional	SR 7		
Valor m² Terreno	R\$ 29,66	Testada(m)	168,50		
Valor m² Edificação	R\$ 0,00	Área do terreno (m²)	61.000,00		
Valor Venal	R\$ 1.145.609,11	Área Preservação Ambiental	56.822,00		
Alíquota (%)	2,00	Área total da edificação	0,00		
Valor do Imposto	R\$ 22.912,18	Área edificada privativa	0,00		
Fator de verticalização	1,00	Área edificada comum (m²)	0,00		
Qde. máxima de parcelas	11	Área corrigida (m²)	37.867,37		
Fator do lote	1,02	Fator de Edificação	0,00		
Fator de depreciação		Fração Ideal	1,00000000		
Padrão do Imóvel					
OBSERVAÇÃO					
Valor do Imposto Lançado: 22.912,18 Total Pago: 0,00 Valor Desconto: 0,00 Em Aberto: 22.912,18					
DEMONSTRATIVO FINANCEIRO					
Vencimento	Valor Parcela	Situação	Data de	Data da	Dem
07/02/2023	R\$ 2.082,98	Em Atraso			
07/03/2023	R\$ 2.082,92	Em Atraso			
10/04/2023	R\$ 2.082,92	Em Atraso			
08/05/2023	R\$ 2.082,92	Em Atraso			
07/06/2023	R\$ 2.082,92	Em Atraso			
07/07/2023	R\$ 2.082,92	Em Atraso			
07/08/2023	R\$ 2.082,92	Em Atraso			
08/09/2023	R\$ 2.082,92	Em Atraso			
06/10/2023	R\$ 2.082,92	Em Atraso			
08/11/2023	R\$ 2.082,92	Em Atraso			
07/12/2023	R\$ 2.082,92	A vencer			
gpf/for/pagao/iptu/extrato/iptu/extrato/iptu.aspx Usuário: Usuário Externo 28/11/2023 14:26:28					

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



Inicio / Venda / CE / Lote/Terrenos à venda em Fortaleza / Edson Queiroz / Rua Jarina Almeida

Lote/Terreno à Venda, 2812 m² por R\$ 1.687.000 COD: 1687000

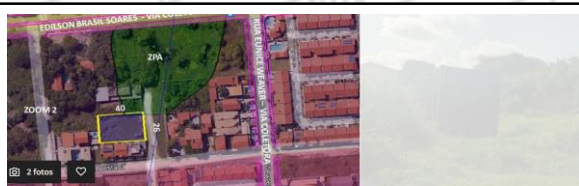
Rua Jarina Almeida - Edson Queiroz, Fortaleza - CE [VER NO MAPA](#)

2812m² Não informado Não informado 0 vagas

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-edson-queiroz-bairros-fortaleza-2812m2-venda-RS1687000-id-2581291213/>

Elemento comparativo nº 2



Inicio / Venda / CE / Lote/Terrenos à venda em Fortaleza / Edson Queiroz / Rua Afonso Pena

Lote/Terreno à Venda, 1040 m² por R\$ 750.000 COD: 750000

Rua Afonso Pena, SN - Edson Queiroz, Fortaleza - CE [VER NO MAPA](#)

1040m² Não informado Não informado 0 vagas

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-edson-queiroz-bairros-fortaleza-1040m2-venda-RS750000-id-2671301482/>

Elemento comparativo nº 3



Inicio / Venda / CE / Lote/Terrenos à venda em Fortaleza / Edson Queiroz / Rua dos Coqueiros

Lote/Terreno à Venda, 1801 m² por R\$ 1.250.000 COD: 1250000

Rua dos Coqueiros, 0 - Edson Queiroz, Fortaleza - CE [VER NO MAPA](#)

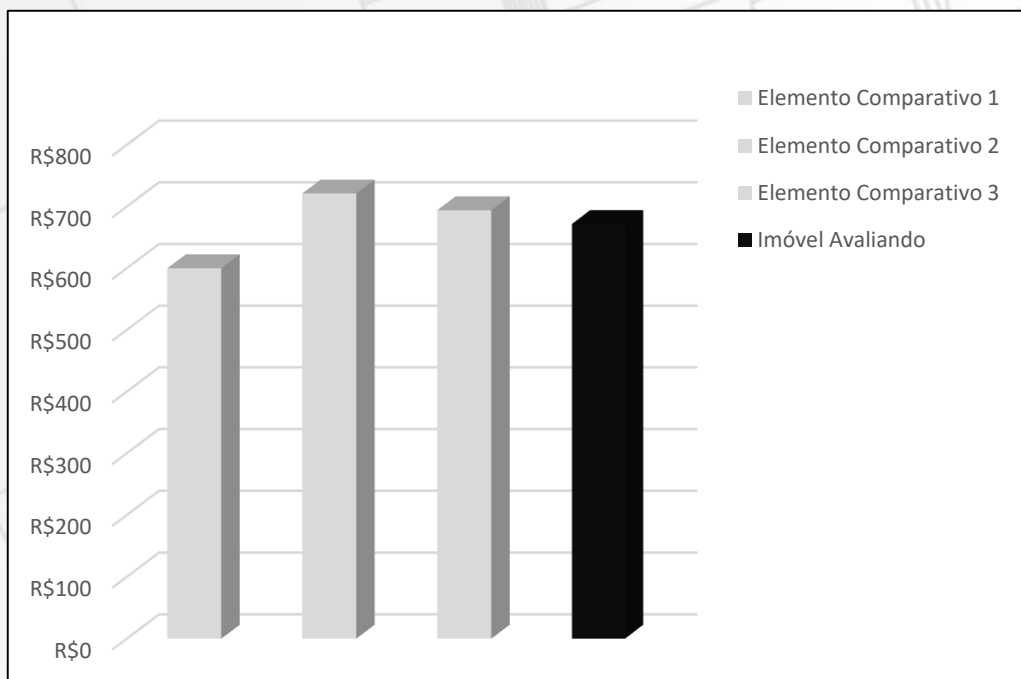
1801m² Não informado Não informado 0 vagas

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-edson-queiroz-bairros-fortaleza-1801m2-venda-RS1250000-id-2639129906/>

5.3 – 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\$ 599,93** (quinhentos e noventa e nove Reais e noventa e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 721,15** (setecentos e vinte e um Reais e quinze centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 694,06** (seiscentos e noventa e quatro Reais e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 671,71** (seiscentos e setenta e um Reais e setenta e um 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 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:

(61000,00m² de área total x R\$ 671,71)
=
<u>R\$ 40.974.545,43</u>
(quarenta milhões, novecentos e setenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e cinco Reais e quarenta e três centavos)
Novembro de 2023

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\$ 671,71**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 40.974.545,43**.

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.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rodovia CE 010 - S/N - Edson Queiroz - Fortaleza/CE - CEP: 60834-750.

Solicitante: Banco Votorantim S/A

CPF/CNPJ: 59.588.111/0001-03

Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 - Torre A - 18º. Andar - São Paulo/SP

Data Base: 28/11/2023

Processo: 0109052-27.2016.8.06.0001

Objeto de Estudo

No lugar "Sabiaguaba" em Fortaleza/CE, encontra-se um terreno com dimensões e confrontações específicas. Ao norte, faz divisa com Edson Queiroz, estendendo-se por 363,00 metros; ao sul, limita-se com Estevaldo Lima, também com medida de 363,00 metros. Na direção nascente, confronta com Estevaldo Nogueira Lima, cobrindo uma extensão de 168,50 metros, enquanto ao poente, mantém fronteira com Estevaldo Nogueira Lima por 168,50 metros. Essas demarcações compõem uma área total de 6,1 hectares, caracterizando-se como um terreno desprovido de qualquer benfeitoria.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE sob nº 31.305.

Valor do Mercado

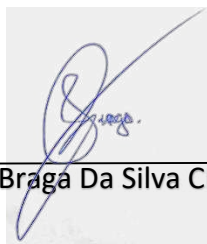
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 658,28.

R\$ 61.000,00m² x R\$ 658,28/m²

Valor da Avaliação

R\$ 40.155.054,52



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 28/11/2023.

Solicitante do parecer técnico: Banco Votorantim S/A.

Inscrito no CNPJ/CPF: 59.588.111/0001-03.

Estabelecido: Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 - Torre A - 18º. Andar - São Paulo/SP.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 31.305 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE

Descrição: Situado no lugar "Sabiaguaba" na cidade de Fortaleza/CE, encontra-se um terreno com dimensões e confrontações específicas. Ao norte, faz divisa com Edson Queiroz, estendendo-se por 363,00 metros; ao sul, limita-se com Estevaldo Lima, também com medida de 363,00 metros. Na direção nascente, confronta com Estevaldo Nogueira Lima, cobrindo uma extensão de 168,50 metros, enquanto ao poente, mantém fronteira com Estevaldo Nogueira Lima por 168,50 metros. Essas demarcações compõem uma área total de 6,1 hectares, caracterizando-se como um terreno desprovido de qualquer benfeitoria.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Extrato de IPTU.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 39.745.309,07 para Novembro/2023.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0109052-27.2016.8.06.0001.

Solicitante: Banco Votorantim S/A.

CPF/CNPJ: 59.588.111/0001-03.

Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 - Torre A - 18º. Andar - São Paulo/SP.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 42.203.781,79



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	28/11/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rodovia CE 010 - S/N - Edson Queiroz - Fortaleza/CE - CEP: 60834-750
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	O lugar "Sabiaguaba", na cidade de Fortaleza/CE, abriga um terreno com dimensões específicas e confrontações bem definidas. Ao norte, delimita-se com Edson Queiroz, estendendo-se por 363,00 metros; ao sul, faz fronteira com Estevaldo Lima, também com medida de 363,00 metros. Na direção nascente, confronta com Estevaldo Nogueira Lima, cobrindo uma extensão de 168,50 metros, enquanto ao poente, mantém fronteira com Estevaldo Nogueira Lima por 168,50 metros. Essas delimitações configuram uma área total de 6,1 hectares, sendo o terreno destituído de quaisquer benfeitorias.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 31.305 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 691,87.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 691,87 x R\$ 61.000,00m² = R\$ 42.203.781,79