

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 – 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 do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confeção deste Documento.....	

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 2.550 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE, penhorado 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

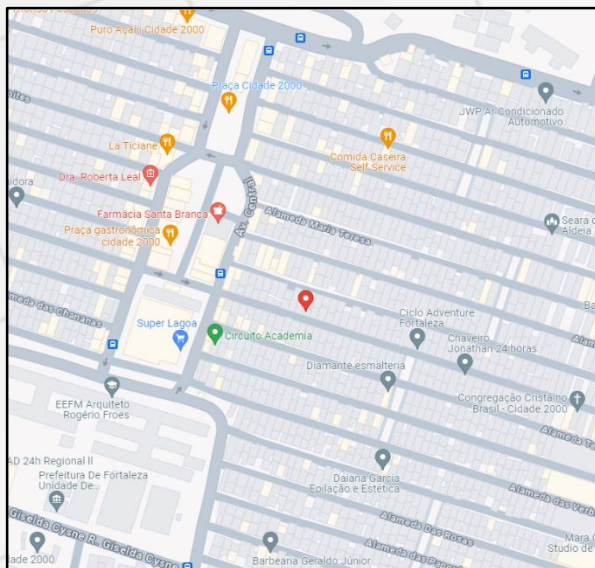
Localização: Alameda Rosa Maria nº 99 - Cidade 2.000 - Fortaleza/CE - CEP: 60190-250.

Dados de Registro: Matrícula nº 2.550 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE – Inscrição Municipal: 99037-0 – De acordo com sua Certidão Negativa de Débitos de IPTU, o imóvel possui 81,59m² de área construída.

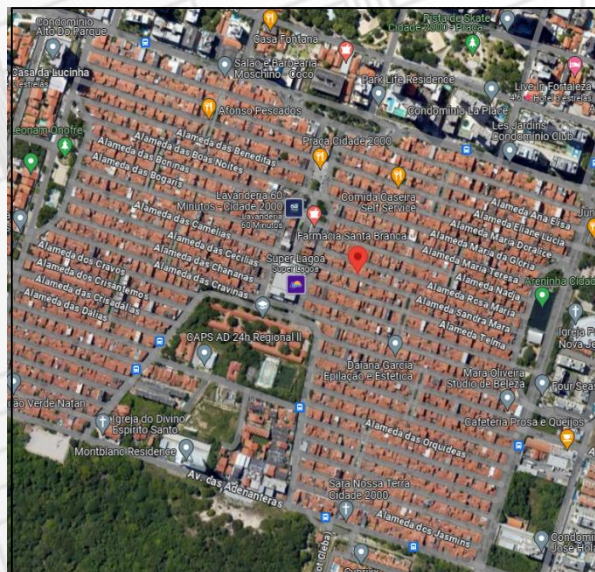
Descrição do bem: Uma casa residencial situada em Fortaleza/CE, a Al. Rosa Maria nº 99, Lote 43, Quadra 08, do Conjunto Integrado Cidade 2.000, contendo, 2 quartos, banheiro social, cozinha e lavanderia, e o domínio pleno (direto e útil) do lote de terreno em que a mesma se acha encravada e que mede 6,00m de frente por 17,50m de fundos, e cujos limites e confrontações são constantes da planta do loteamento C. 2.000, possuindo 108,00m² de área de terreno e 81,59m² de área construída.

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 Certidão Negativa de Débitos de IPTU, o imóvel possui as seguintes características:

 Fortaleza PREFEITURA Finanças	SECRETARIA MUNICIPAL DAS FINANÇAS - SEFIN
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE IPTU NÃO É VÁLIDA PARA FINS DE LICITAÇÃO PÚBLICA	
Certidão Nº 2023/347115	
CPF/CNPJ: 015.554.723-20 Nome ou Razão Social: FRANCISCO CARVALHO SOARES Inscrição IPTU: 99037-0 Endereço do Imóvel: AL ROSA MARIA 99 CIDADE 2000 CEP 60190-250 Tipo Imóvel: Predial Localização Cartográfica: 47 - 25 - 146 - 0 Testada principal do Lote (m): 6.00 Uso Específico: Residencial Área do Terreno (m²): 108.00 Área Privativa (m²): 81.59 Área Comum (m²): 0.00	
Certificamos, para os devidos fins, que o imóvel acima qualificado, não possui débito relativo ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU até a presente data, ressalvado, porém, ao Município de Fortaleza, o direito de cobrar e inscrever, a qualquer tempo, quaisquer dívidas que venha a gravar o imóvel na forma da legislação em vigor.	
Fortaleza, 28 de Novembro de 2023 (10:35:11) Certidão expedida gratuitamente com base no decreto 13.716, de 22 de dezembro de 2015. A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço eletrônico da Secretaria Municipal das Finanças - SEFIN em www.sefin.fortaleza.ce.gov.br . Válida até 26/02/2024 Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.	
CERTIDÃO EMITIDA VIA INTERNET http://www.sefin.fortaleza.ce.gov.br	

5 – Precificação

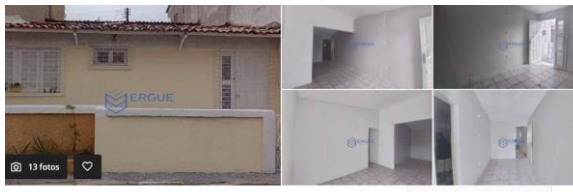
5.1 – Metodologia

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 / Casas à venda em Fortaleza / Cidade 2000 / Alameda dos Crânios

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 123 m² por R\$ 260.000 COD: CA1230

Alameda dos Crânios, 97 - Cidade 2000, Fortaleza - CE VER NO MAPA

123m² 2 quartos 2 banheiros 2 vagas

COMPRA R\$ 260.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-2000-bairros-fortaleza-com-garagem-123m2-venda-RS260000-id-2567324847/>

Elemento comparativo nº 2



Inicio / Venda / CE / Casas à venda em Fortaleza / Cidade 2000

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 140 m² por R\$ 290.000 COD: Y00004

Cidade 2000, Fortaleza - CE VER NO MAPA

140m² 3 quartos 1 banheiro 2 vagas

COMPRA R\$ 290.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-2000-bairros-fortaleza-com-garagem-140m2-venda-RS290000-id-2640460163/>

Elemento comparativo nº 3



Inicio / Venda / CE / Casas à venda em Fortaleza / Cidade 2000 / Alameda das Nove Horas

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 120 m² por R\$ 299.000 COD: CA0071

Alameda das Nove Horas, 134 - Cidade 2000, Fortaleza - CE VER NO MAPA

120m² 3 quartos 1 banheiro 2 vagas

COMPRA R\$ 299.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-2000-bairros-fortaleza-com-garagem-120m2-venda-RS299000-id-2612308628/>

Elemento comparativo nº 4



Inicio / Venda / CE / Casas à venda em Fortaleza / Cidade 2000

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 120 m² por R\$ 330.000 COD: CA1004

Cidade 2000, Fortaleza - CE VER NO MAPA

120m² 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

COMPRA R\$ 330.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-2000-bairros-fortaleza-com-garagem-120m2-venda-RS330000-id-2624482717/>

Elemento comparativo nº 5



Inicio / Venda / CE / Casas à venda em Fortaleza / Cidade 2000

Casa com 5 Quartos e 3 banheiros à Venda, 140 m² por R\$ 350.000 COD: CA1001

Cidade 2000, Fortaleza - CE VER NO MAPA

140m² 5 quartos 3 banheiros 1 vaga

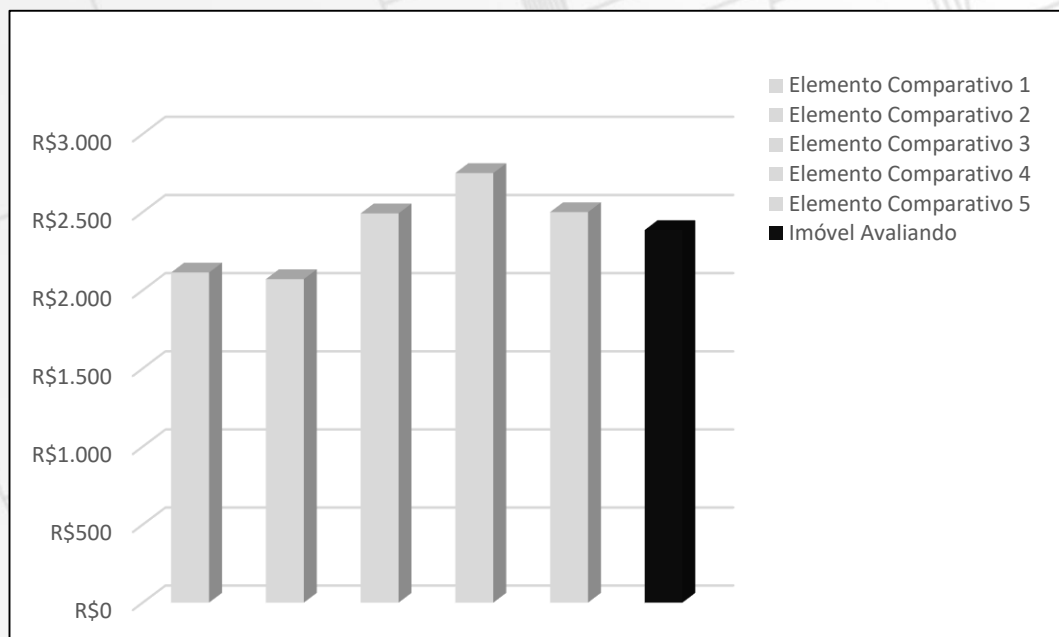
COMPRA R\$ 350.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-cidade-2000-bairros-fortaleza-com-garagem-140m2-venda-RS350000-id-2565297523/>

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\$ 2.113,82** (dois mil, cento e treze Reais e oitenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.071,43** (dois mil e setenta e um Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.491,67** (dois mil, quatrocentos e noventa e um Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.750,00** (dois mil, setecentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.500,00** (dois mil, quinhentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.385,38** (dois mil, trezentos e oitenta e cinco Reais e trinta e oito 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:

(81,59m² de área construída x R\$ 2.385,38)
=
<u>R\$ 194.623,42</u>
(cento e noventa e quatro mil, seiscentos e vinte e três Reais e quarenta e dois 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\$ 2.385,38**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 194.623,42**.

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.