

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 10.690 – 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

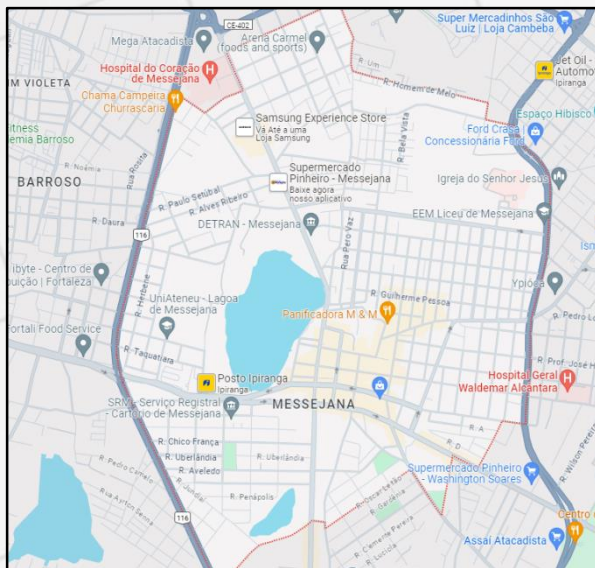
Localização: Rodovia BR-116 - KM 14,5 - Parque Ana Maria - Messejana - Fortaleza/CE.

Dados de Registro: Matrícula nº 10.690 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 2883,50m² de área total.

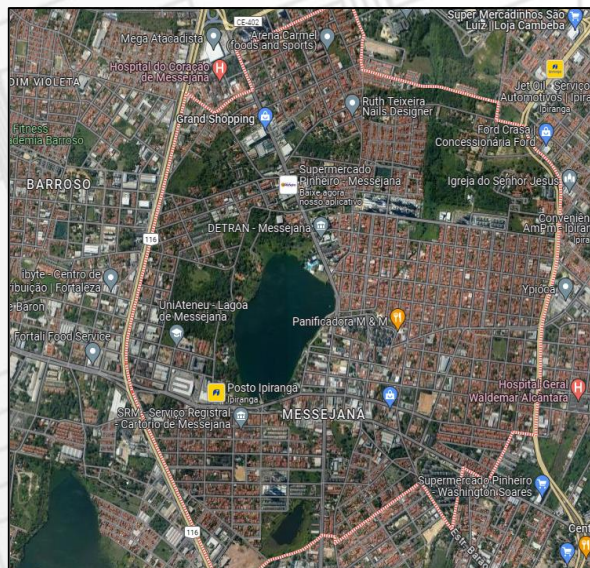
Descrição do bem: Um terreno de domínio próprio situado em Fortaleza/CE, no lugar Curva "S", nas terras do Parque Ana Maria, à margem esquerda (nascente) da BR-116 (antiga Transnordestina) na altura do KM 14,5 da referida BR-116, distrito de Messejana, medindo 79,00m de frente por 36,50m de fundos, com área total de 2.883,50m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

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



Inicio / Venda / CE / Lote/Terrenos à venda em Fortaleza / Messejana

Lote/Terreno à Venda, 8713 m² por R\$ 15.000.000

Messejana, Fortaleza - CE [VER NO MAPA](#)

8713m²

Não informado

Não informado

Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-messejana-bairros-fortaleza-8713m2-venda-RS15000000-id-2607316005/>

Elemento comparativo nº 2



Inicio / Venda / CE / Lote/Terrenos à venda em Fortaleza / Messejana / Rua José Hipólito

Lote/Terreno à Venda, 5770 m² por R\$ 12.000.000

Rua José Hipólito, 448 - Messejana, Fortaleza - CE [VER NO MAPA](#)

5770m²

Não informado

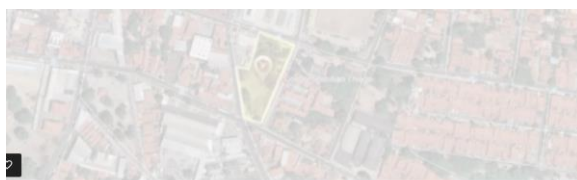
Não informado

Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-messejana-bairros-fortaleza-5770m2-venda-RS12000000-id-2545749313/>

Elemento comparativo nº 3



Inicio / Venda / CE / Lote/Terrenos à venda em Fortaleza / Messejana / Rua Antônio Barros

Lote/Terreno à Venda, 5713 m² por R\$ 9.826.360

Rua Antônio Barros, 50 - Messejana, Fortaleza - CE [VER NO MAPA](#)

5713m²

Não informado

Não informado

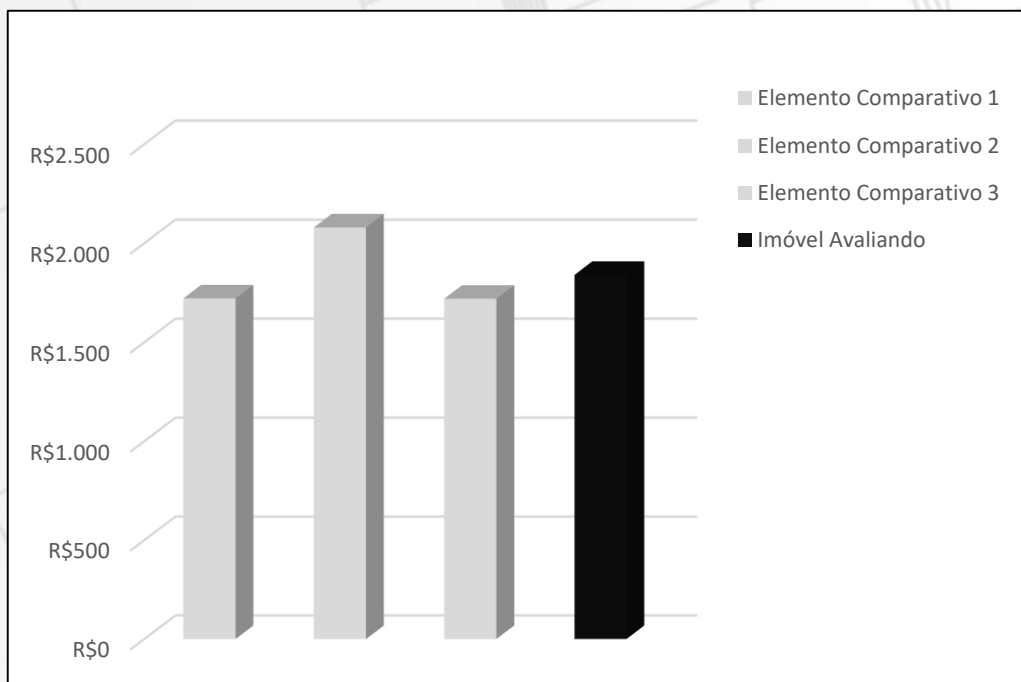
0 vagas

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-messejana-bairros-fortaleza-5713m2-venda-RS9826360-id-2575101553/>

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\$ 1.721,57** (um mil, setecentos e vinte e um Reais e cinquenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.079,72** (dois mil e setenta e nove Reais e setenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.720,00** (um mil, setecentos e vinte Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.840,43** (um mil, oitocentos e quarenta Reais e quarenta e três 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:

(2883,50m² de área total x R\$ 1.840,43)
=
<u>R\$ 5.306.878,16</u>
(cinco milhões, trezentos e seis mil, oitocentos e setenta e oito Reais e dezesseis centavos)
Novembro 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\$ 1.840,43**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 5.306.878,16**.

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 BR-116 - KM 14,5 - Parque Ana Maria - Messejana - Fortaleza/CE..

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

Em Fortaleza/CE, mais precisamente no distrito de Messejana, está situado um terreno de domínio próprio na Curva "S", integrado às terras do Parque Ana Maria. Estrategicamente posicionado à margem esquerda (nascente) da BR-116 (antiga Transnordestina), no KM 14,5, o terreno apresenta dimensões notáveis de 79,00 metros de frente por 36,50 metros de fundos, totalizando uma área abrangente de 2.883,50 metros quadrados.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE sob nº 10.690.

Valor do Mercado

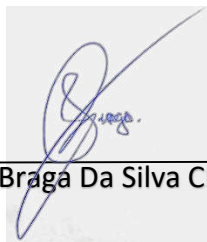
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 1.803,62.

R\$ 2.883,50m² x R\$ 1.803,62/m²

Valor da Avaliação

R\$ 5.200.740,59



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo 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: 10.690 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE

Descrição: Localizado em Fortaleza/CE, no distrito de Messejana, encontra-se um terreno de domínio próprio na Curva "S", nas terras do Parque Ana Maria. Posicionado à margem esquerda (nascente) da BR-116 (antiga Transnordestina) no KM 14,5, o terreno possui medidas de 79,00 metros de frente por 36,50 metros de fundos, totalizando uma área generosa de 2.883,50 metros quadrados.

ANÁLISE UTILIZADA

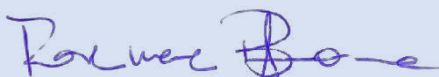
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

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\$ 5.147.671,81** 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\$ 5.466.084,50



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	28/11/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rodovia BR-116 - KM 14,5 - Parque Ana Maria - Messejana - Fortaleza/CE.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	No distrito de Messejana, em Fortaleza/CE, destaca-se um terreno de domínio próprio localizado na Curva "S", inserido nas terras do Parque Ana Maria. À margem esquerda (nascente) da BR-116 (antiga Transnordestina), no KM 14,5, o terreno exhibe generosas dimensões, medindo 79,00 metros de frente por 36,50 metros de fundos, resultando em uma área total de 2.883,50 metros quadrados.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 10.690 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\$ 1.895,64.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.895,64 x R\$ 2.883,50m ² = R\$ 5.466.084,50