

Documento nº 04

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO – ALFA LEILÕES

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.....	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 Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Parisi Grand Smooth Logistics Ltd Rep. Por Dc Logistics Brasil Ltda.
Doutora Joanita Maria Alves.

DATA: 31/08/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado dos Bens Imóveis Matriculados sob os nºs 13.504 e 13.505 – Registro de Imóveis de Águas Lindas de Goiás, penhorados nos autos do Processo nº 0014065-31.2021.8.26.0562, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro de Santos.

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 os imóveis livres de quaisquer 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 Agosto.

2 – Estudo dos Imóveis

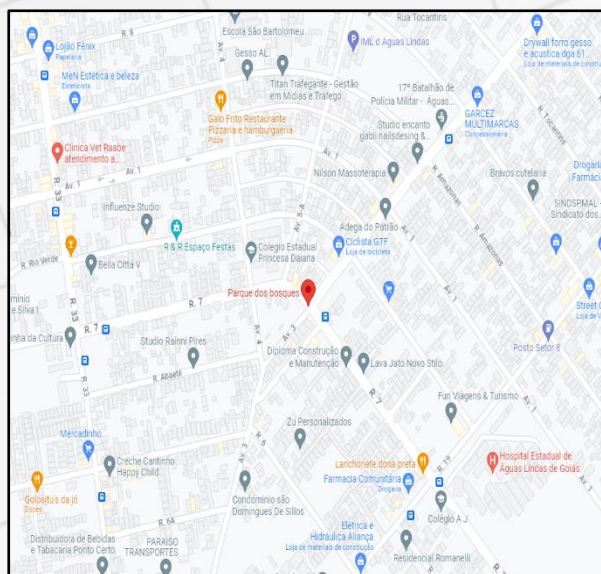
Localização: Rua 08 - Parque do Bosque - Águas Lindas de Goiás - Goiás.

Dados de Registro: Matrícula nº 13.504 e 13.505 - Registro de Imóveis de Águas Lindas de Goiás – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 360,00m² de área total.

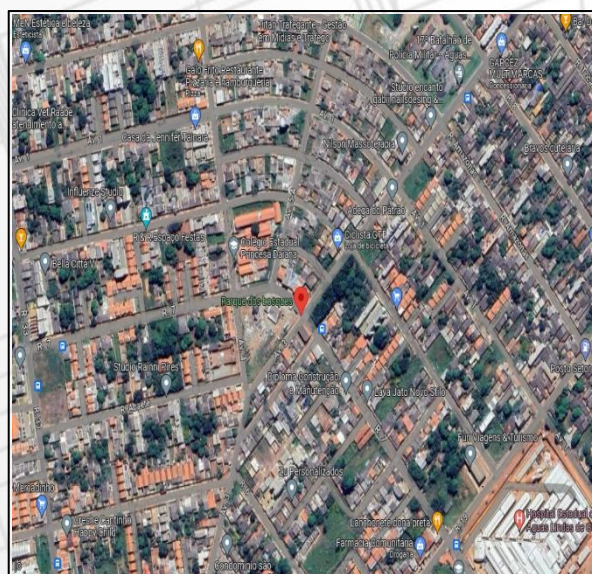
Descrição dos bens: Trata-se de dois lotes de terreno (lote 41 e 42 da quadra 04), do loteamento Parque do Bosque, no Município de Águas Lindas de Goiás, de frente para a Rua 08, contendo cada um dos lotes a área de 360,00 metros quadrados.

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 possui trânsito descomplicado, áreas verdes, menor custo de vida, assim como promete uma rotina mais leve, com locais para lazer e maior segurança, onde se preserva os recursos naturais.

Além disso, possui em suas proximidades locais para passeios, e atrativos naturais como parques ecológicos.

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 / GO / Lote/Terrenos à venda em Aguias Lindas de Goiás / Chacaras Coimbra

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 35.000

CDD: Amolouba (venda)

Quadra Q. 1 - Chacaras Coimbra, Aguias Lindas de Goiás - GO VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 35.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-coimbra-bairros-aguas-lindas-de-goias-300m2-venda-R\\$35000-id-2639969407/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-coimbra-bairros-aguas-lindas-de-goias-300m2-venda-R$35000-id-2639969407/)

Elemento comparativo nº 2



Inicio / Venda / GO / Lote/Terrenos à venda em Aguias Lindas de Goiás / Jardim da Barragem IV

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 60.000

CDD: Jardim da Barragem IV

Quadra 21, SN - Jardim da Barragem IV, Aguias Lindas de Goiás - GO VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 60.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-da-barragem-iv-bairros-aguas-lindas-de-goias-300m2-venda-R\\$60000-id-2585907539/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-da-barragem-iv-bairros-aguas-lindas-de-goias-300m2-venda-R$60000-id-2585907539/)

Elemento comparativo nº 3



Inicio / Venda / GO / Lote/Terrenos à venda em Aguias Lindas de Goiás / Jardim da Barragem IV

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 50.000

CDD: 7080

Quadra 21, 57 - Jardim da Barragem IV, Aguias Lindas de Goiás - GO VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 50.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-da-barragem-iv-bairros-aguas-lindas-de-goias-300m2-venda-R\\$50000-id-2585910733/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-da-barragem-iv-bairros-aguas-lindas-de-goias-300m2-venda-R$50000-id-2585910733/)

Elemento comparativo nº 4



Inicio / Venda / GO / Lote/Terrenos à venda em Aguias Lindas de Goiás / Jardim da Barragem V

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 65.000

CDD: 392721472

Jardim da Barragem V, Aguias Lindas de Goiás - GO VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 65.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-da-barragem-v-bairros-aguas-lindas-de-goias-360m2-venda-R\\$65000-id-2557234322/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-da-barragem-v-bairros-aguas-lindas-de-goias-360m2-venda-R$65000-id-2557234322/)

Elemento comparativo nº 5



Inicio / Venda / GO / Lote/Terrenos à venda em Aguias Lindas de Goiás / Jardim da Barragem IV

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 74.000

CDD: Tarcisufal 18 (venda) 1.9.8.8.7.7.5.5.5

Quadra 39, 1 - Jardim da Barragem IV, Aguias Lindas de Goiás - GO VER NO MAPA

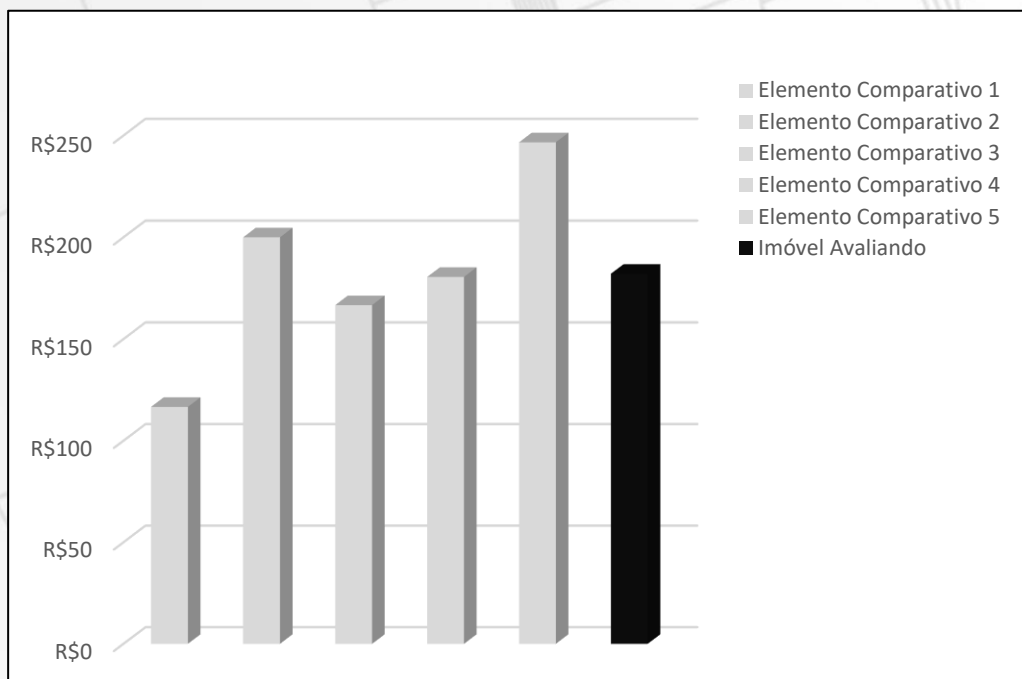
COMPRA
R\$ 74.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-da-barragem-iv-bairros-aguas-lindas-de-goias-300m2-venda-R\\$74000-id-2639753492/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-da-barragem-iv-bairros-aguas-lindas-de-goias-300m2-venda-R$74000-id-2639753492/)

4.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas aos bens avaliados. 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\$ 116,67** (cento e dezesseis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 200,00** (duzentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 166,67** (cento e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 180,56** (cento e oitenta Reais e cinquenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 246,67** (duzentos e quarenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 182,11** (cento e oitenta e dois Reais e onze 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 dos Imóveis

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes aos imóveis de estudo, o valor atribuído para cada unidade é de:

(360,00m² de área total x R\$ 182,11)
=
<u>R\$ 65.560,00</u>
(sessenta e cinco mil, quinhentos e sessenta Reais)
Agosto de 2023

5 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada as avaliações 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\$ 182,11**, de modo que cada um dos imóveis em apreço tem valor médio de **R\$ 65.560,00**.

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

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTOS****FORO DE SANTOS****5ª VARA CÍVEL**

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0014065-31.2021.8.26.0562**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Transporte de Coisas**
Exequente: **Parisi Grand Smooth Logistics Ltd Rep. Por Dc Logistics Brasil Ltda**
Executado: **Natividade Trade Importação e Exportação Ltda representado por FARNEZIO FLAVIO DE CARVALHO**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Sheyla Romano Dos Santos Moura**

Vistos.

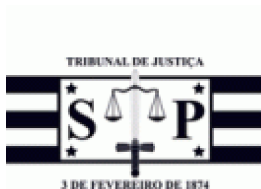
Trata-se de **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** opostos pelos executados (fls. 2.039/2.045) contra a decisão de fls. 2.035/2.036, com fundamento no artigo 1022 e seguintes do Código de Processo Civil. Alega contradição, omissão e erro material no valor fixado pelos imóveis penhorados.

Recebo os embargos, pois tempestivos, e **os acolho**, visto que a decisão hostilizada, de fato, se distanciou do já deliberado às fls. 2.026/2.027 para fixação do valor da avaliação dos bens.

Assim sendo, passo a declarar a decisão para que passe a constar da seguinte forma:

“Vistos.

Os executados não trouxeram elementos hábeis capazes de infirmar a convicção do juízo sobre a correção da avaliação dos imóveis penhorados realizada às fls. 1.845/1.854, embora tenham sido especificamente intimados para tanto (fls. 2.035/2.036).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjst.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Assim, forçoso acolher o valor que lá consta, fixando o valor da avaliação dos imóveis penhorados (matrículas nº 13.504 e 13.505 do CRI de Águas Lindas de Goiás/GO – fls. 1.766) em R\$ 65.560,00, cada imóvel, apurado em agosto de 2023.

Decorrido o prazo recursal, comunique-se o leiloeiro para retomada do leilão.

Int.”

Intime-se.

Santos, 26 de abril de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**