



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 44ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

Processo nº 1016886-82.2022.8.26.0100

Davi Borges de Aquino, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na Junta Comercial do Mato Grosso do Sul sob o nº 54, com domicílio profissional na Av. Afonso Pena, 5723 – Sala, 1504 – DT 111, Edifício Evolution Business Center, Royal Park, CEP 97.031-010, Campo Grande/MS, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308, representante da **Alfa Leilões – Especialista em Imóveis** (www.alfaleiloes.com), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, informar ciência de sua nomeação para realização do Leilão Eletrônico.

Nessa mesma toada, na qualidade de Auxiliar da Justiça e com o fim de proporcionar celeridade e economia processual, este Leiloeiro apresenta o Relatório de Comparação Mercadológica do bem imóvel penhorado no presente feito, bem como os documentos necessários para que sejam devidamente apreciados por este MM. Juízo (**Doc. 01**), tendo em vista que, até o presente momento, não há avaliação do imóvel nos autos.

Cumpre informar que referido Relatório Comparativo foi elaborado com base no artigo 871, IV, do CPC, visto que o imóvel em apreço se trata de bem *cujo preço médio de*





mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação.

De acordo com as informações contidas no relatório, o preço médio de mercado do imóvel em questão foi estimado em **R\$ 444.383,65 (quatrocentos e quarenta e quatro mil, trezentos e oitenta e três Reais e sessenta e cinco centavos)**, atualizado para o mês de abril de 2025.

Assim, após as devidas explicações, informamos que o Edital de Leilão será apresentado nos autos em até 5 (cinco) dias úteis, para a apreciação e o deferimento deste Meritíssimo Juízo, uma vez que o relatório comparativo seja homologado e sejam realizadas as intimações necessárias.

Ainda, este leiloeiro requer que todas as publicações sejam exclusivamente direcionadas ao advogado, **Gabriel Domingos Carvalho dos Santos OAB/SP nº 512.947**.

Termos em que
Pede deferimento.
Campo Grande, 03 de abril de 2025.

Davi Borges de Aquino
JUCEMS nº 54

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis



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 – 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

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 02/04/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 1959 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mundo Novo/MS, penhorado nos autos do Processo nº 0800089-29.2023.8.12.0016, em trâmite perante a 2ª Vara - Foro de Mundo Novo - TJMS.

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 Abril.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Lote 158 - Gleba 2 - Mundo Novo/MS.

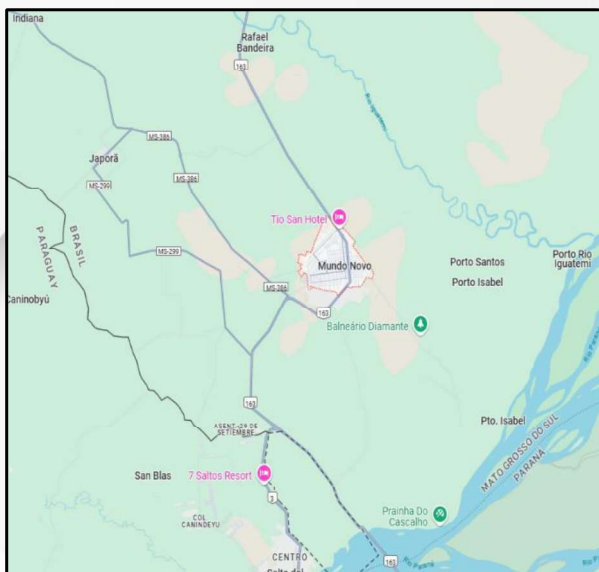
Dados de Registro: Matrícula nº 1959 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mundo Novo/MS – NIRF 4.631.608-6 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 13,80ha de área total.

Descrição do bem: O Lote nº 158, localizado na Gleba 2 do Projeto Integrado de Colonização do Iguatemi, encontra-se no município de Mundo Novo, no estado de Mato Grosso do Sul. Este terreno possui uma área total de 17,25 hectares.

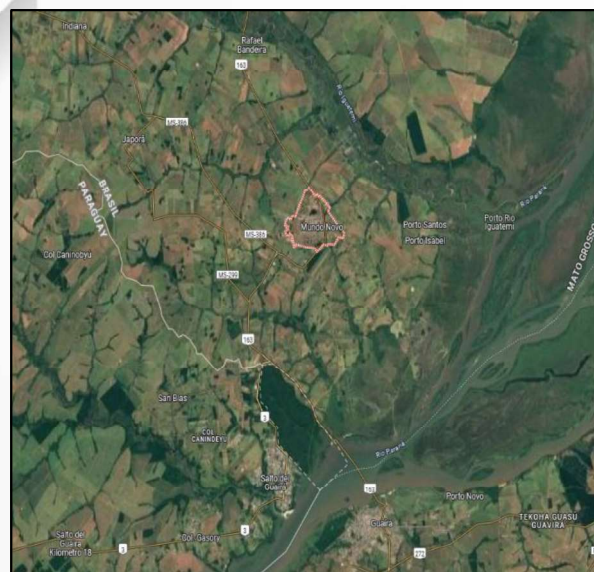
OBS: Conforme o Cadastro Ambiental Rural, o imóvel possui 3,45ha de Reserva Legal, por serem áreas protegidas pela legislação ambiental brasileira, deverão ser conservadas, sendo assim, retiramos essas porcentagens desta análise.

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 estradas de terra, pouca movimentação e baixa densidade de população. Território atrativo à exploração extrativa agrícola, pecuária, criação de animais e outras ações voltadas ao campo da agroindústria.

Além disso, a região conta com um clima aconchegante, fácil acesso para as rodovias locais, boa localização, áreas verdes e pouca concentração de construções.

4 – Planta Genérica de Valores

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

 MINISTÉRIO DA FAZENDA Secretaria da Receita Federal do Brasil Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional	
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL	
CIB: 4.631.608-6 Nome do Imóvel: ESTANCIA BEPPI	
Município: MUNDO NOVO Área total (em hectares): 17,2	UF: MS
Contribuinte: JOSE CARLOS LUNARDI CPF: 608.999.059-00	
Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).	
Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.	

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.

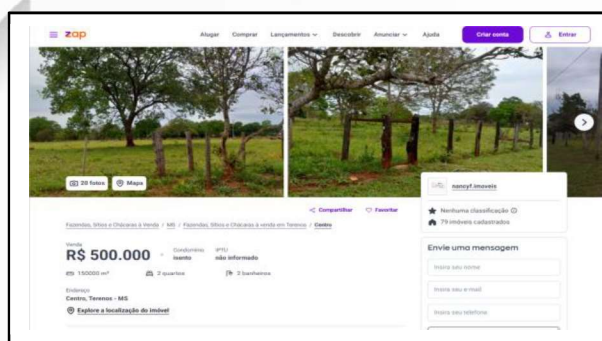
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



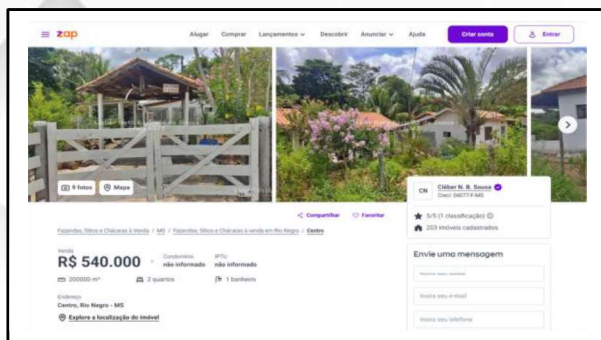
<https://ms.mgfimoveis.com.br/sitio-45-alqueri-venda-ms-mundo-novo-localizado-em-mundo-novo-ms-na-estrada-do-131252344>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-centro-terenos-ms-150000m2-id-2787797337/>

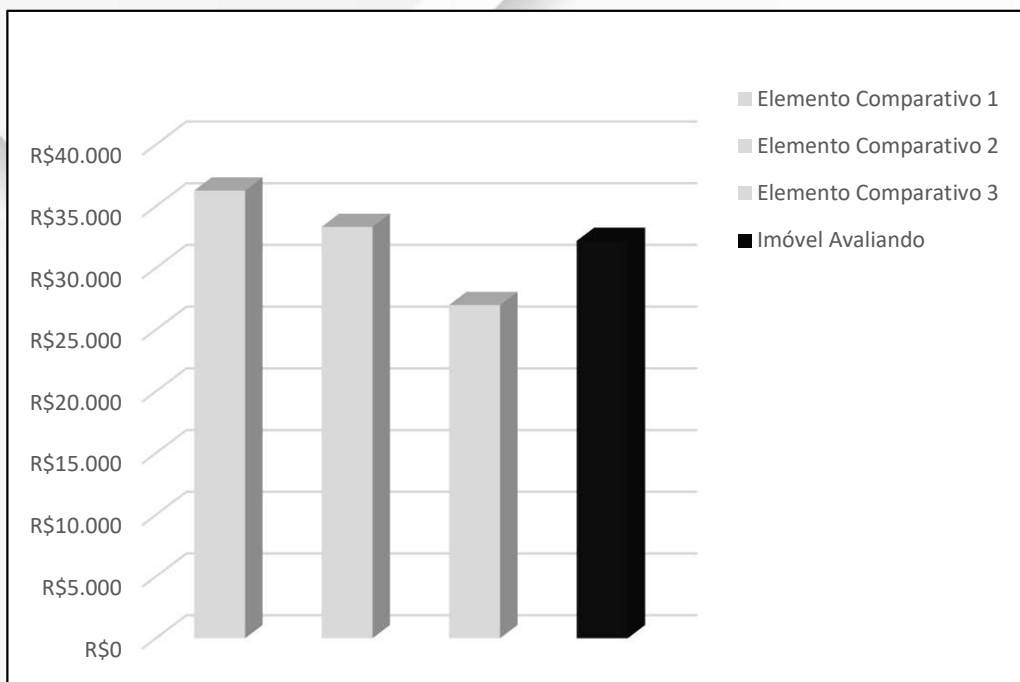
Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-centro-rio-negro-ms-200000m2-id-2733057760/>

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 hectare em **R\$ 36.271,81** (trinta e seis mil, duzentos e setenta e um Reais e oitenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do hectare em **R\$ 33.333,33** (trinta e três mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do hectare em **R\$ 27.000,00** (vinte e sete mil, Reais).

O valor médio do hectare dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 32.201,71** (trinta e dois mil, duzentos 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:

(13,80ha de área total x R\$ 32.201,71)
=
<u>R\$ 444.383,65</u>
(quatrocentos e quarenta e quatro mil, trezentos e oitenta e três Reais e sessenta e cinco centavos)
Abril de 2025

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\$ 32.201,71**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 444.383,65**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.