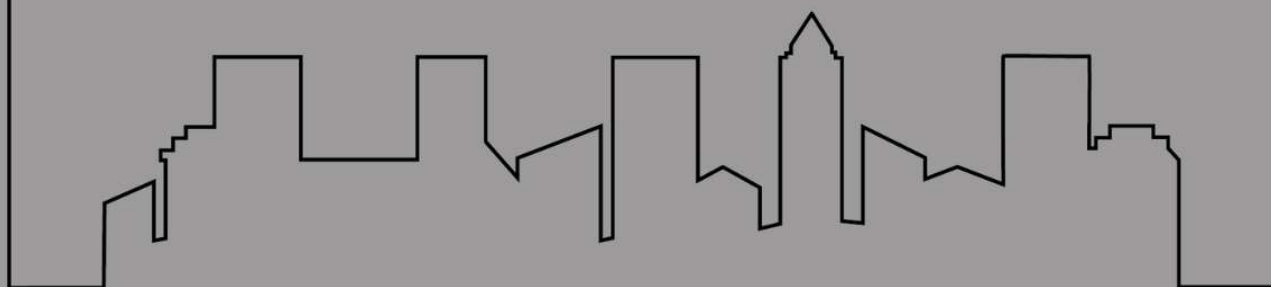


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE 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
4 – Precificação.....	2
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico	3
4.4 – Fator de Homogeneização	4
4.5 – Valor do Imóvel.....	4
5 - Considerações finais.....	5

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 18/03/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 19005 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guaratuba/PR, penhorado nos autos do Processo nº 0045542-66.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 9ª Vara Cível - Foro Central.

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 Março.

2 – Estudo do Imóvel

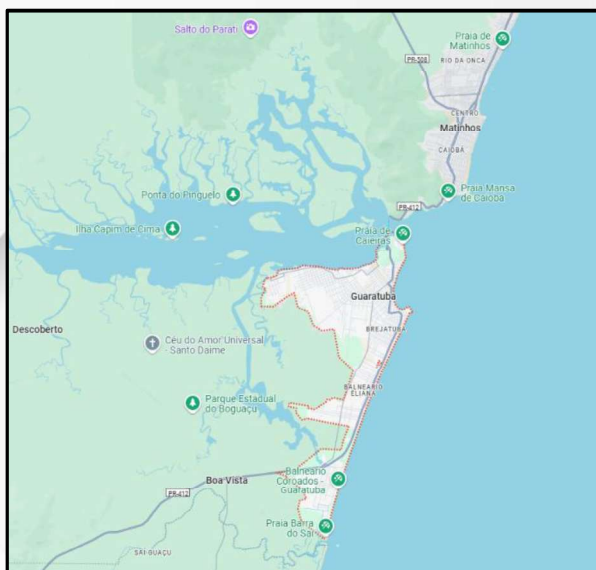
Localização: Lote 20 - Quadra 09 - Jardim Santo Amaro - Guaratuba/PR.

Dados de Registro: Matrícula nº 19005 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guaratuba/PR – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 360,00m² de área total.

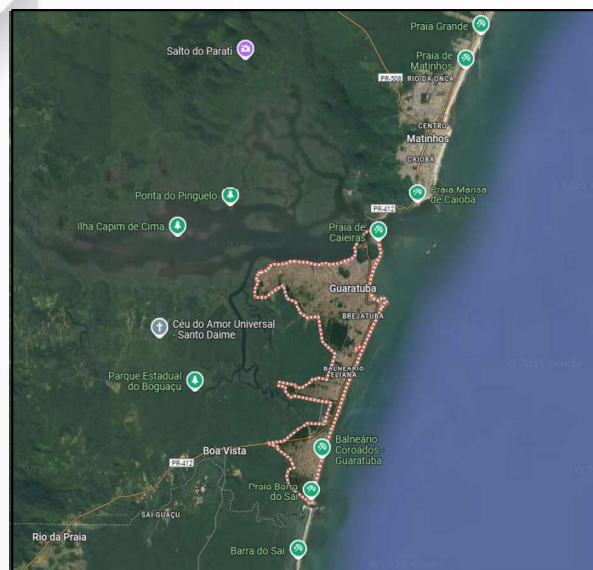
Descrição do bem: O terreno de número 20, localizado na quadra 09 do loteamento Jardim Santo Amaro, em Guaratuba/PR, possui uma área de 360m².

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

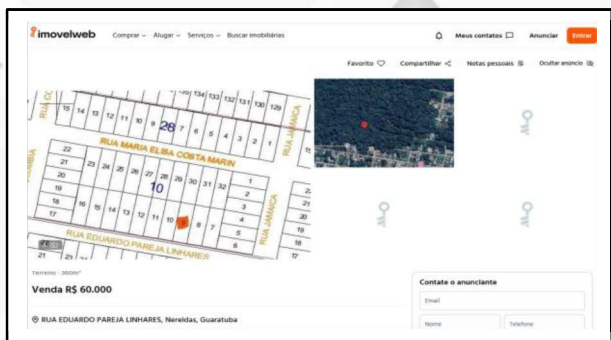
4.1 – Metodologia

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.

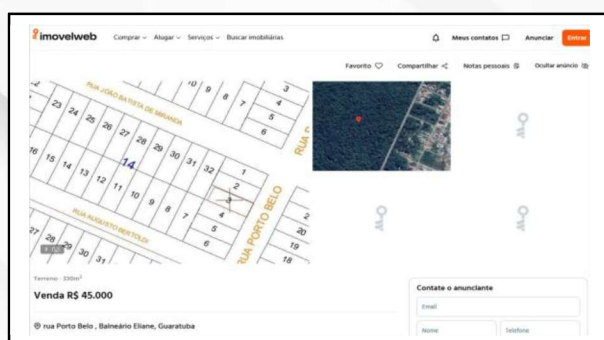
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



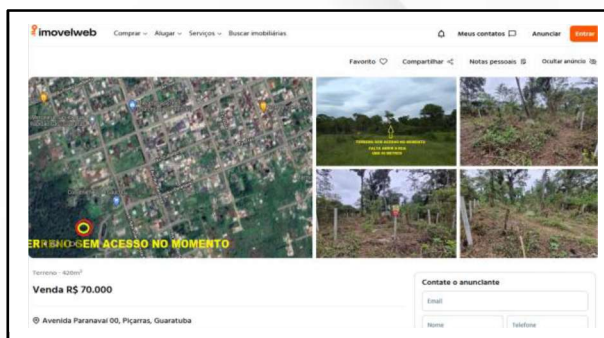
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-432m-para-investimento-em-guaratuba-3002872067.html>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oceano-imoveis-vende-terreno-de-330m-oportunidade-3001898012.html>

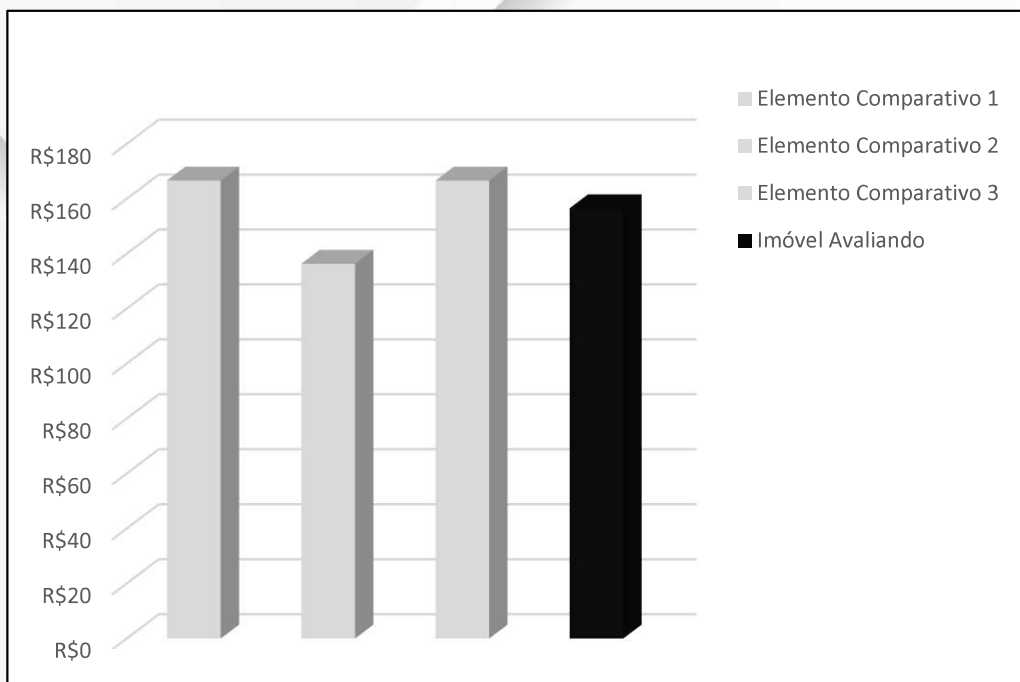
Elemento comparativo nº 3



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-picarras-2975867001.html>

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\$ 166,67** (cento e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 136,36** (cento e trinta e seis Reais e trinta e seis centavos).
- 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 valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 156,57** (cento e cinquenta e seis Reais e cinquenta e sete 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:

$(360,00\text{m}^2 \text{ de área total} \times \text{R\$ } 156,57)$
=
<u>R\$ 56.363,64</u>
(cinquenta e seis mil, trezentos e sessenta e três Reais e sessenta e quatro centavos)
Março de 2025

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\$ 156,57**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 56.363,64**.