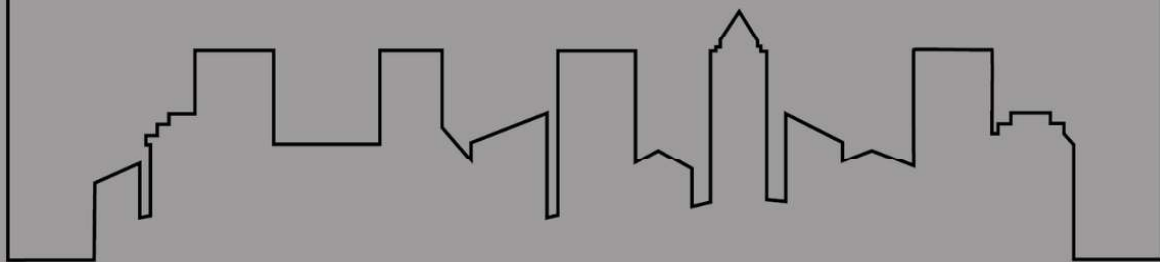


Preço Médio de Mercado.

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

3.2 – Características da Região e Polos de Influência..... 2

4 – Precificação 3

4.1 – Metodologia 3

4.2 – Amostras Análogas..... 3

4.3 – Método Denotativo Geométrico..... 4

4.4 – Fator de Homogeneização 4

4.5 – Valor do Imóvel 5

5 - Considerações finais..... 5

Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 16/07/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 8.496 – 1º Registro de Imóveis da Comarca de Cidade Gaúcha, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 0000247-17.2018.8.16.0070, em trâmite perante a Vara Cível de Cidade Gaúcha - Cidade Gaúcha.

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 Julho.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Loteamento da Colonização Rio Bem - Gleba Ivaí - Tapira/PR.

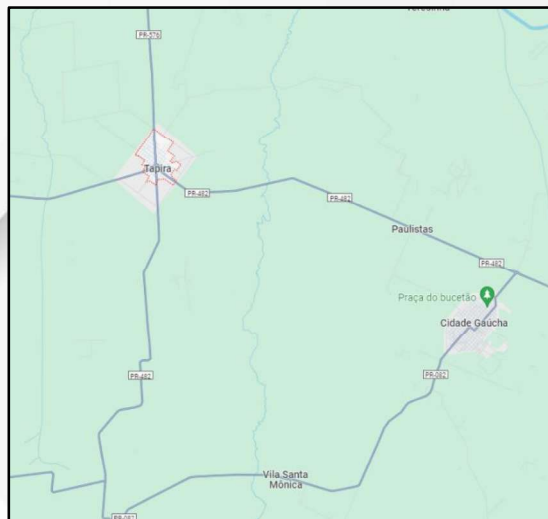
Dados de Registro: Matrícula nº 8.496 - 1º Registro de Imóveis da Comarca de Cidade Gaúcha – De acordo com sua Matrícula, o imóvel possui 241.488,00m² de área total.

Descrição do bem: Uma área de terras medindo 241.788,00m² iguais a 9,99 Alqueires Paulistas, constituída pelos lotes nº29-G E 29-H-Remanescente do Núcleo Limão, Loteamento da Colonização Rio Bom, Gleba Ivaí, Município de Tapira.

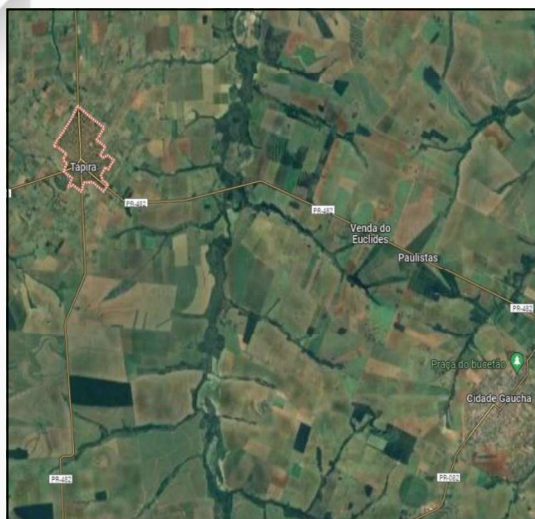


3 – Detalhamento Regional

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 – 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

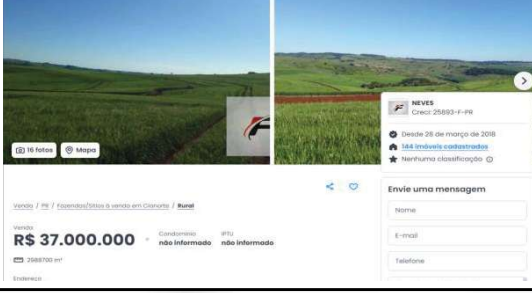


Rural - 3.33ha - 3.33 alqueires - 12 lagoas
Venda R\$ 1.590.000
IPTU R\$ 60

Contate o anunciante

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-chacara-com-3.33-alqueires-a-venda-em-2979020991.html>

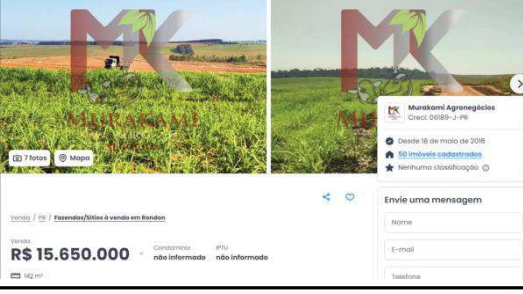
Elemento comparativo nº 2



Venda R\$ 37.000.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-rural-bairros-cianorte-2988700m2-venda-RS37000000-id-2620800169/>

Elemento comparativo nº 3

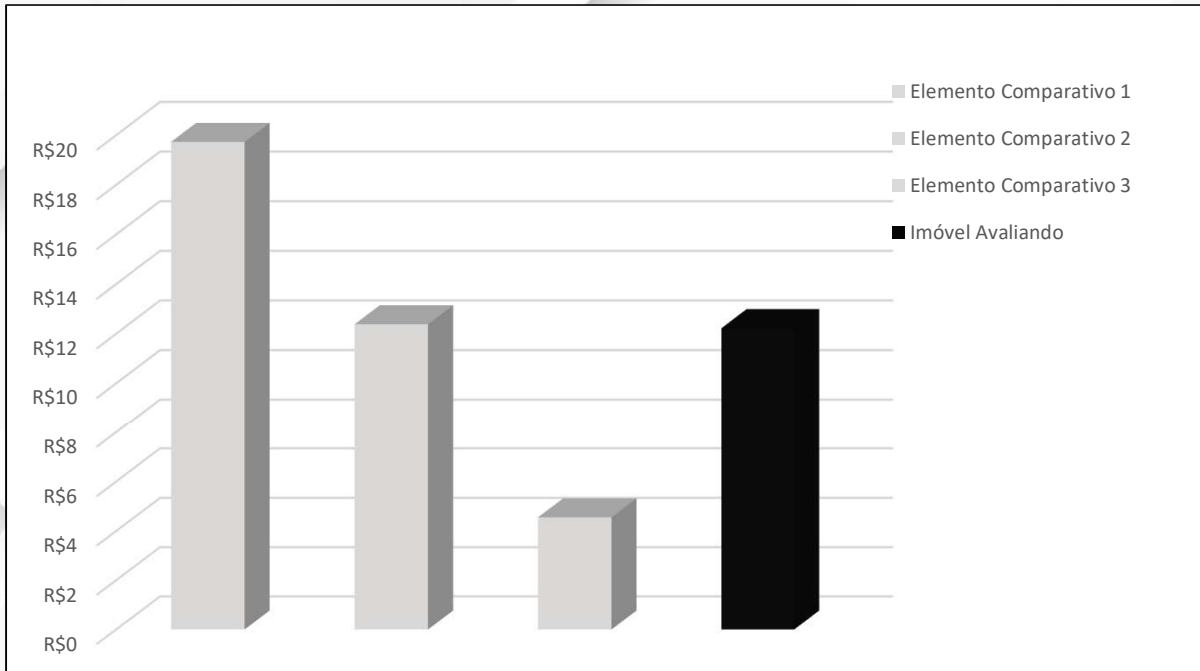


Venda R\$ 15.650.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-rondon-142m2-venda-RS15650000-id-2690195576/>

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\$ 19,73** (dezenove Reais e setenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 12,38** (doze Reais e trinta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4,55** (quatro Reais e cinquenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 12,22** (doze Reais e vinte e dois 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:

(241.488,00m² de área total x R\$ 12,22)

=

R\$ 2.951.355,53

(dois milhões, novecentos e cinquenta e um mil,
trezentos e cinquenta e cinco Reais e cinquenta e
três centavos)

Julho de 2024

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\$ 12,22**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 2.951.355,53**.

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



Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Loteamento da Colonização Rio Bem - Gleba Ivaí - Tapira/PR.

Solicitante: Auto Posto Itami – Ltda

CPF/CNPJ: CNPJ: 10.558.356/0001- 07

Data Base: 16/07/2024

Processo: 0000247-17.2018.8.16.0070

Objeto de Estudo

Terreno medindo 241.788,00m² ou 9,99 alqueires paulistas, composto pelos lotes 29-G e 29-H Remanescente, pertencente ao Núcleo Limão, Loteamento da Colonização Rio Bom, Gleba Ivaí, no Município de Tapira.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Registro de Imóveis da Comarca de Cidade Gaúcha sob nº 8.496.

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\$ 11,98.

241.488,00m² x R\$ 11,98/m²

Valor da Avaliação
R\$ 2.892.328,42



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8QJ 54EWZ DMS5 RF42R



Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 16/07/2024.

Solicitante do parecer técnico: Auto Posto Itami – Ltda.

Inscrito no CNPJ/CPF: CNPJ: 10.558.356/0001- 07.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 8.496 - 1º Registro de Imóveis da Comarca de Cidade Gaúcha

Descrição: Área de terras com 241.788,00m², equivalente a 9,99 alqueires paulistas, formada pelos lotes 29-G e 29-H-Remanescente, localizada no Núcleo Limão, Loteamento da Colonização Rio Bom, Gleba Ivaí, no Município de Tapira.

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\$ 2.862.814,86 para Julho/2024.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0000247-17.2018.8.16.0070.

Solicitante: Auto Posto Itami – Ltda.

CPF/CNPJ: CNPJ: 10.558.356/0001- 07.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 3.039.896,19



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F



DATA DA AVALIAÇÃO	16/07/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Loteamento da Colonização Rio Bem - Gleba Ivaí - Tapira/PR.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Propriedade de 241.788,00m², correspondendo a 9,99 alqueires paulistas, incluindo os lotes 29-G e 29-H-Remanescente, situada no Núcleo Limão, Loteamento da Colonização Rio Bom, Gleba Ivaí, Município de Tapira.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 8.496 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Cidade Gaúcha.
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\$ 12,59.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 12,59 x 241.488,00m² = R\$ 3.039.896,19