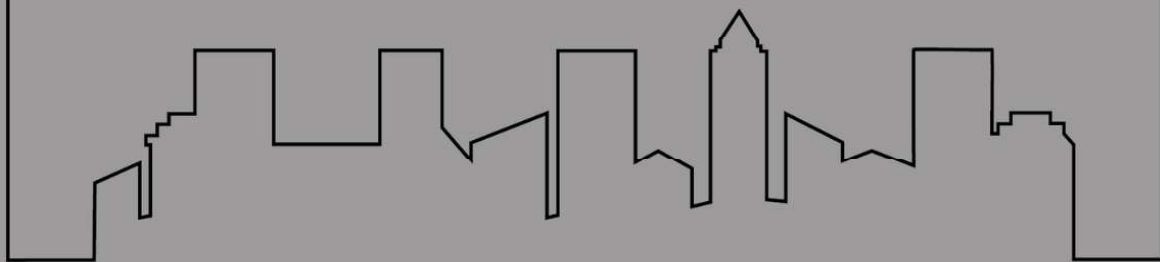


Preço Médio de Mercado.

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 17.939 – 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.

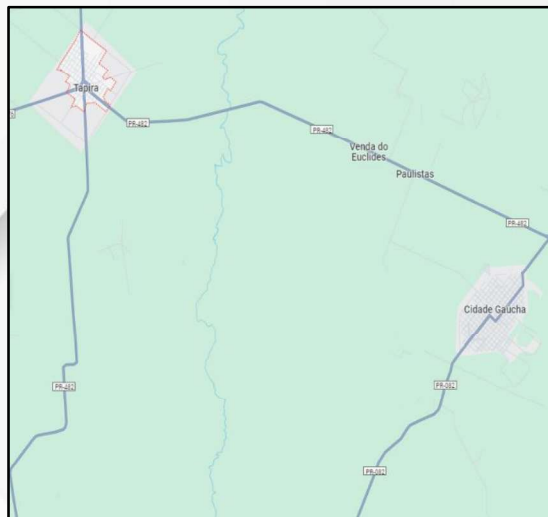
Dados de Registro: Matrícula nº 17.939 - 1º Registro de Imóveis da Comarca de Cidade Gaúcha – De acordo com sua Matrícula, o imóvel possui 169.400,00m² de área total.

Descrição do bem: Uma área de terras medindo 16,94ha, iguais a 7,00 Alqueires Paulistas, constituída pelos lotes rurais sob nº 29-B e 29-C, do Núcleo Limão, Loteamento da Colonização Rio Bom, Gleba Ivaí, situados no Município de Tapira.

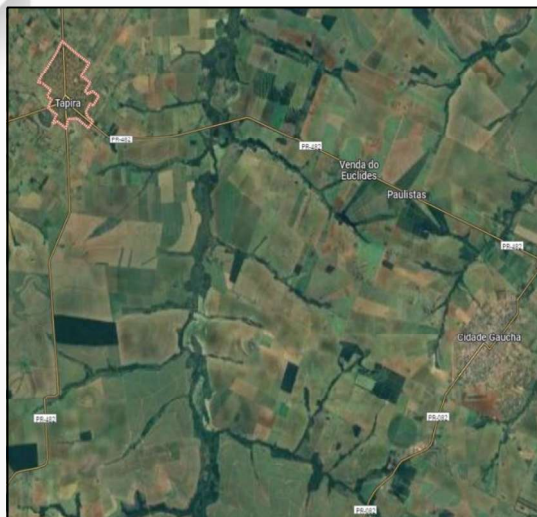


3 – Detalhamento Regional

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 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



Rural - 124m² - 3 quartos - 12 vagas
Venda R\$ 1.590.000
IPTU R\$ 55,00

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

Elemento comparativo nº 2



NEVES
Creci 25893-F-PR
Desde 28 de março de 2018
144 imóveis cadastrados
Nenhuma classificação

Venda / PR / Fazendas/Finca à venda em Cianorte / Rural
Venda R\$ 37.000.000
Compartilhado não informado IPTU não informado

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

Elemento comparativo nº 3



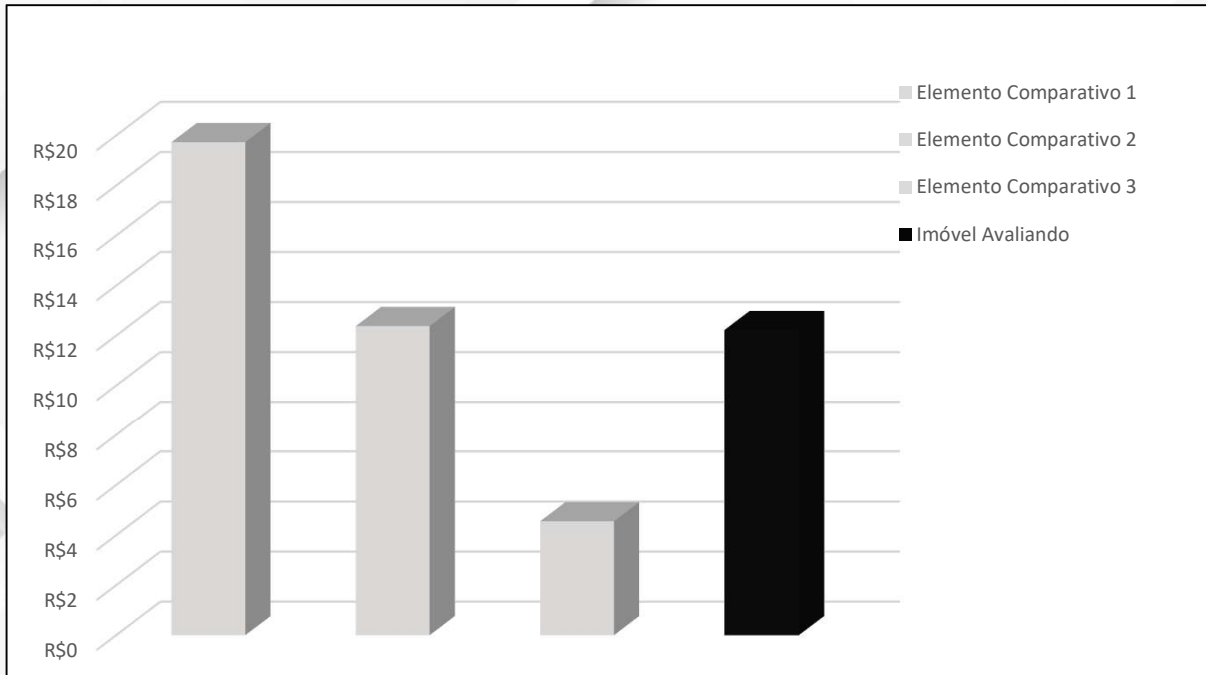
Murakami Agropedreiros
Creci 05885-J-PR
Desde 18 de maio de 2018
55 imóveis cadastrados
Nenhuma classificação

Venda / PR / Fazendas/Finca à venda em Rondon
Venda R\$ 15.650.000
Compartilhado não informado IPTU não informado

<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:

(169.400,00m² de área total x R\$ 12,22)

=

R\$ 2.070.329,07

(dois milhões, setenta mil, trezentos e vinte e nove Reais e sete 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\$ 2.070.329,07**.

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

Propriedade rural medindo 16,94 hectares, ou 7,00 Alqueires Paulistas, formada pelos lotes 29-B e 29-C, do Núcleo Limão, pertencente ao Loteamento da Colonização Rio Bom, Gleba Ivaí, situada no Município de Tapira.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Registro de Imóveis da Comarca de Cidade Gaúcha sob nº 17.939.

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.

169.400,00m² x R\$ 11,98/m²

Valor da Avaliação

R\$ 2.028.922,49

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



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: 17.939 - 1º Registro de Imóveis da Comarca de Cidade Gaúcha

Descrição: Área de terras com 16,94 hectares, correspondentes a 7,00 Alqueires Paulistas, composta pelos lotes rurais 29-B e 29-C, do Núcleo Limão, Loteamento da Colonização Rio Bom, Gleba Ivaí, localizada 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\$ 2.008.219,20 para Julho/2024.**



Rosemeire Bueno De Sousa

CRECI Nº 238789-SP



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO

