

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 (data base de 2022)	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
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Espolio Roberto Nassif Kehdi e outro.
Doutor Guilherme De Almeida Santos.

DATA: 25/04/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 82.802 – Cartório de Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS, penhorado nos autos do Processo nº 1010036-26.2013.8.26.0068, em trâmite perante a 6ª Vara Cível - Foro de Barueri.

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

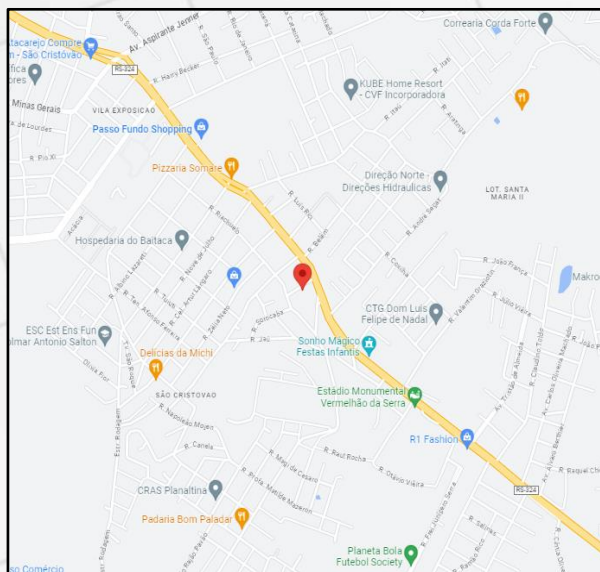
Localização: Rua Itararé, nº 64- São Cristóvão - Passo Fundo, RS - CEP: 99062-220.

Dados de Registro: Matrícula nº 82.802 - Cartório de Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS – Inscrição Municipal: 020.0053.029.000 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 150,44m² de área construída.

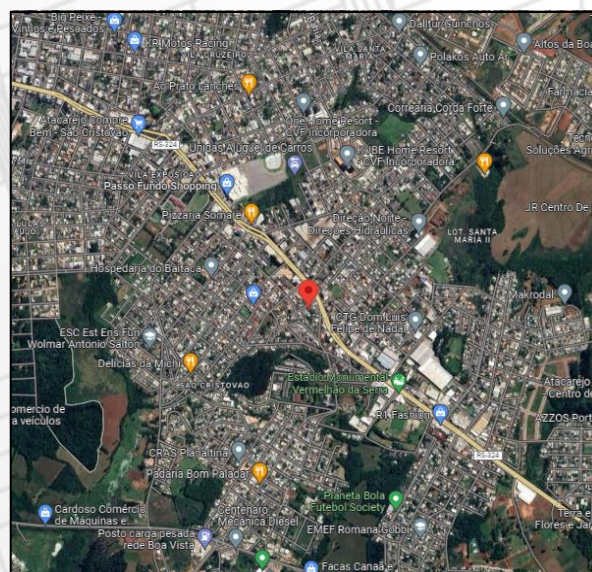
Descrição do bem: Atualmente uma casa, sob lote nº 15-G e parte do lote nº 15-H, da quadra C, com a área superficial de 864,02m², situada na Rua Itararé, nº 64, encerrando a área total de 864,02m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

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 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Município de Passo Fundo
SEF.SECRETARIA DE FINANÇAS

Certidão de Valor Venal

CERTIFICO, para os devidos fins, que para efeito de lançamento no exercício abaixo mencionado, o imóvel está inscrito nesta Prefeitura para fins de IPTU, conforme descrição abaixo:

IDENTIFICAÇÃO

Exercício	2023
Inscrição	020.0053.029.000.
Proprietário	345846 - ODETE IGNES SCHREINER
Endereço do Imóvel	RUA ITARARE, 64
Área Total do Terreno	876,06 m²
Área da Construção	150,44 m²
Área Terreno Ideal	793,24 m²
Valor Venal do Terreno	R\$ 617.218,30
Valor Venal da Construção	R\$ 101.773,67
Valor Venal Total	R\$ 718.991,97

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Passo Fundo, atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifique a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

O imóvel estará sujeito a nova avaliação e estimativa fiscal atualizada para fins de cálculo de ITBI.

Passo Fundo, 25 de abril de 2023

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



Inicio / Venda / RS / Casas à venda em Passo Fundo / Centro / Rua Lara Pás

Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 200 m² por R\$ 520.000 (COD. CAD011.638)

Rua Lara Pás, 585 - Centro, Passo Fundo - RS VER NO MAPA

170m² 4 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

COMPRA R\$ 520.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-centro-bairros-passo-fundo-com-garagem-200m2-venda-RS520000-id-2620577951/>

Elemento comparativo nº 2



Inicio / Venda / RS / Casas à venda em Passo Fundo / São Luiz Gonzaga

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 170 m² por R\$ 550.000 (COD. 7243)

São Luiz Gonzaga, Passo Fundo - RS VER NO MAPA

170m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 5 vagas

COMPRA R\$ 550.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sao-luiz-gonzaga-bairros-passo-fundo-com-garagem-170m2-venda-RS550000-id-2566276468/>

Elemento comparativo nº 3



Inicio / Venda / RS / Casas à venda em Passo Fundo / Annes

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 150 m² por R\$ 520.000 (COD. 7295)

Annes, Passo Fundo - RS VER NO MAPA

150m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 1 vaga

COMPRA R\$ 520.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-annes-bairros-passo-fundo-com-garagem-150m2-venda-RS520000-id-2566274130/>

Elemento comparativo nº 4



Inicio / Venda / RS / Casas à venda em Passo Fundo / São Cristóvão

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 174 m² por R\$ 495.000 (COD. 7246)

São Cristóvão, Passo Fundo - RS VER NO MAPA

174m² 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

COMPRA R\$ 495.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-sao-cristovao-bairros-passo-fundo-com-garagem-174m2-venda-RS495000-id-2566274783/>

Elemento comparativo nº 5



Inicio / Venda / RS / Casas à venda em Passo Fundo / Nene Graeff / Rua Imbé

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 160 m² por R\$ 349.900 (COD. 610221000.13)

Rua Imbé, 372 - Nene Graeff, Passo Fundo - RS VER NO MAPA

160m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas

COMPRA R\$ 349.900

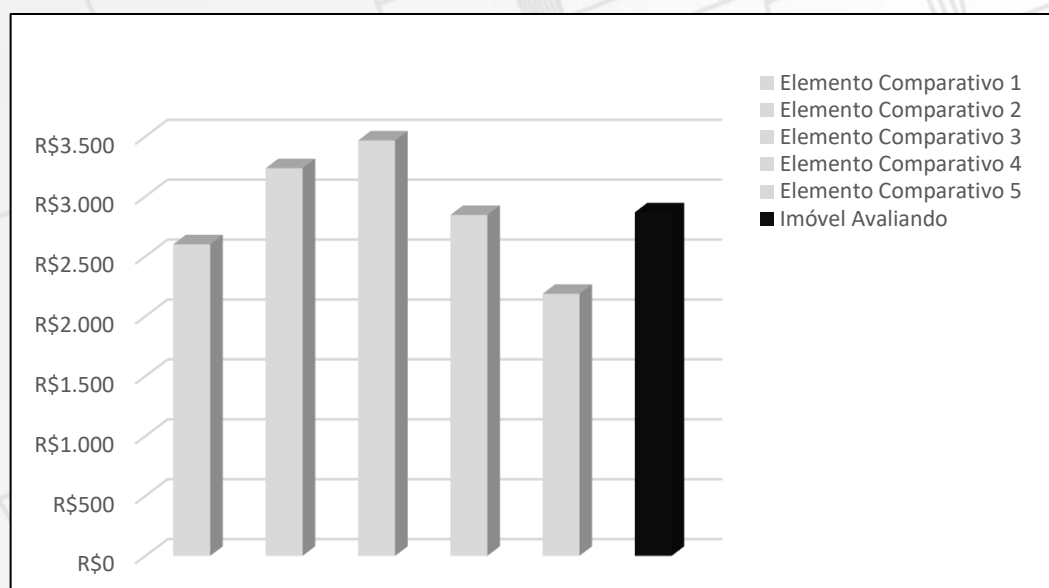
Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-nene-graef-bairros-passo-fundo-com-garagem-160m2-venda-RS349900-id-2620648891/>

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 m² em **R\$ 2.600,00** (dois mil, seiscentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.235,29** (três mil, duzentos e trinta e cinco Reais e vinte e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.466,67** (três mil, quatrocentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.844,83** (dois mil, oitocentos e quarenta e quatro Reais e oitenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.186,88** (dois mil, cento e oitenta e seis Reais e oitenta e oito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.866,73** (dois mil, oitocentos e sessenta e seis Reais e setenta e três 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:

(150,44m² de área construída x R\$ 2.866,73)
=
<u>R\$ 431.271,26</u>
(quatrocentos e trinta e um mil, duzentos e setenta e um Reais e vinte e seis centavos)
Abril de 2023

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\$ 2.866,73**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 431.271,26**.

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

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

