



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

**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 (data base de 2021)	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: Banco do Brasil.
Doutor Jorge Luiz Reis Fernandes.

DATA: 26/02/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 41.833 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville - Santa Catarina, penhorado nos autos do Processo nº 0318046-11.2017.8.24.0038, em trâmite perante a 15ª Juízo - da Unidade Estadual de Direito Bancário.

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 Fevereiro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Reinaldo Schossland, nº 348 - Jardim Iririú - Joinville - SC - CEP: 89224-420.

Dados de Registro: Matrícula nº 41.833 - 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville - Santa Catarina – Inscrição Municipal nº 13.31.12.24.0400.0000 – De acordo com seu Espelho de IPTU, o imóvel possui 506,00m² de área construída.

Descrição do bem: Um galpão, localizado no município de Joinville em Santa Catarina, especificamente na Rua Reinaldo Schossland, nº 348. Possui uma área total de 476,00 m² e 506,00 m² de área construída.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Espelho de IPTU, o imóvel possui as seguintes características:

Dados de identificação do imóvel	
Proprietário:	leso Jose Cordeiro
Inscrição imobiliária:	13.31.12.24.0400.0000
Situação:	Ativo
Logradouro:	Reinaldo Schossland nº 348
Complemento:	
Bairro:	Jardim Iririu

Dimensões principais do terreno	
Área terreno (m²):	476,00
Testada principal (m):	17,00
Fração ideal:	1.00000

Informações do lote	
Pedologia:	Normal
Topografia:	Plano
Zona solo:	SA-04
Forma:	Regular
Zona alq.:	Z01
Taxação:	Normal
Calçada:	Concreto Lavado
Permissão de uso:	Tem
Pos. quadra:	Esquina
Sector:	Sector 14
Patrimônio:	Particular
Ocupação:	Construído
Meio fio:	Com
Muro:	Muro

Edificações					
Nr. unidade	Área (m²)	Tipologia	Estrutura	Construção	Cancela.
1	506,00	Galpão	Concreto/Alvenaria	2008	
2	287,50	Outros	Concreto/Alvenaria	1990	2009

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://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-iririu-bairros-joinville-288m2-venda-RS413000-id-2690301074/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/galpao-a-venda-sc-joinville-anita-garibaldi-3160m2-RS3000000/id-10109113/>

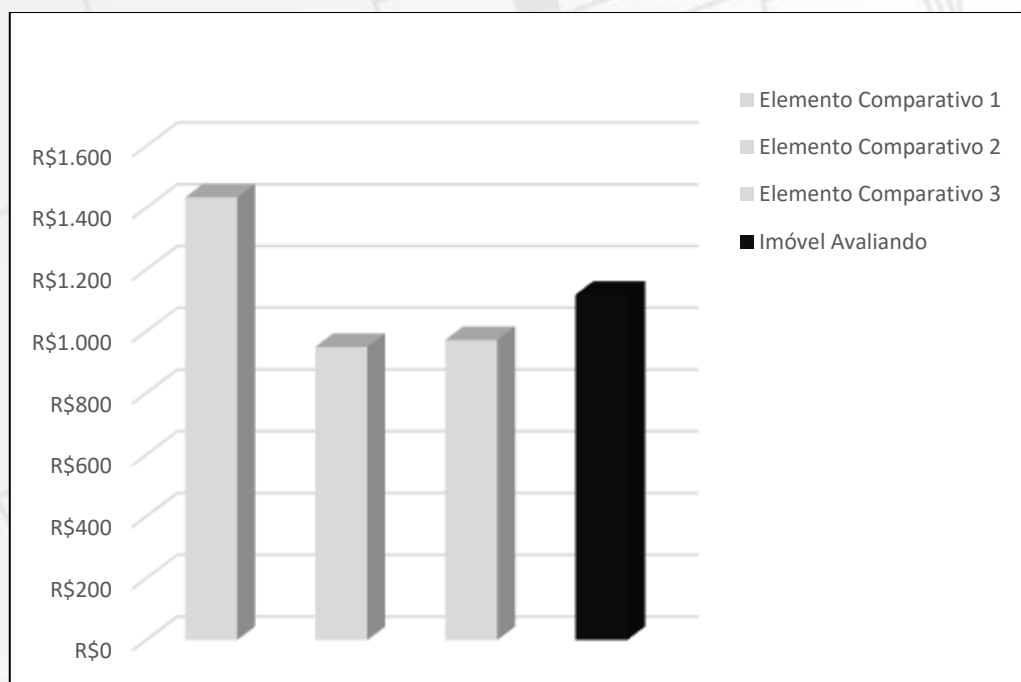
Elemento comparativo nº 3



<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/galpao-a-venda-sc-joinville-guanabara-360m2-RS350000/id-9931115/>

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\$ 1.434,03** (um mil, quatrocentos e trinta e quatro Reais e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 949,37** (novecentos e quarenta e nove Reais e trinta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 972,22** (novecentos e setenta e dois Reais e vinte e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.118,54** (um mil, cento e dezoito Reais e cinquenta e quatro 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:

(506,00m² de área construída x R\$ 1.118,54)
=
<u>R\$ 565.980,75</u>
(quinhentos e sessenta e cinco mil, novecentos e oitenta Reais e setenta e cinco centavos)
Fevereiro de 2024

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\$ 1.118,54**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 565.980,75**.

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 CONFECCÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

