

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 2023)	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 Confeção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Doutor Rafael Macedo Correa.

DATA: 29 de Setembro de 2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 84.006 – Oficial Registro de Imóveis de Birigui - SP, a ser penhorado nos autos do Processo nº 0049341-88.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª VARA EMPRESARIAL - Foro Central Cível.

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 Setembro.

2 – Estudo do Imóvel

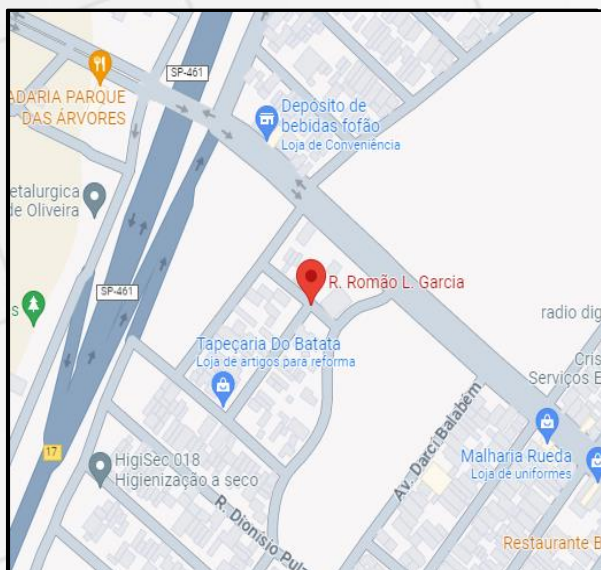
Localização: Rua Romão Luiz Garcia nº56 - Residencial Laluce II - Quadra O Lote 14 PT B - Birigui - SP. CEP: 16200-415.

Dados de Registro: Matrícula nº 84.006 - Oficial Registro de Imóveis de Birigui - SP – 03.09.132.0014 – De acordo com Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 67,35m² de área Construída.

Descrição do bem: Atualmente uma casa com 67.35 m² de área construída e 125m² de área total, Residencial Laluce II localizado na Rua Romão Luiz Garcia nº 56- Birigui - SP. CEP: 16200-415.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(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:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI R OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6157 Secretaria Municipal de Finanças			
CERTIDÃO DE VALOR VENAL			
Nº 33514/2023			
Número do Processo: / Interessado: Internet			
CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro. Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.			
Inscrição: 03-09-132-0014 - IdFolico 48757 - Situação: Ativo Proprietário: CNPJ/CPF: 347.111.111-43 - "PROTEGIDO PELA LOPD Nº 13.709/2018" Local do Imóvel: 16204-415 - R ROMÃO LUIZ GARCIA, 56 Bairro/Loteamento: RESIDENCIAL LALUCE II - Quadra: O Lote: 14 PT B Endereço Entrega: 16204-415 - R ROMÃO LUIZ GARCIA, 56 Bairro Entrega: RESIDENCIAL LALUCE II - Cidade: BIRIGUI - Estado: SP			
Exercício de Lançamento	2023	Valor Venal Territorial	9.662,50
Área Terreno	125,00	Valor Venal Predial	38.255,64
Área Edificada	67,35	Valor Venal Excesso	0,00
Quadra Imóvel	O	Valor Venal Imóvel	47.928,14
Lote Imóvel	14 PT B		
BIRIGUI, 29 de Setembro de 2023			
Data Emissão: 29/09/2023			
A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.birigui.sp.gov.br/			
Identificação	423738		
Número da Certidão:	33514/2023		
Controle:	48757		
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.			

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/casa-2-quartos-cidade-jardim-bairros-birigui-com-garagem-69m2-venda-RS110000-id-2658076432/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-xavier-bairros-birigui-com-garagem-70m2-venda-RS185000-id-2656258055/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-quemil-bairros-birigui-com-garagem-70m2-venda-RS180000-id-2656257172/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-tropical-bairros-birigui-com-garagem-70m2-venda-RS220000-id-2656254776/>

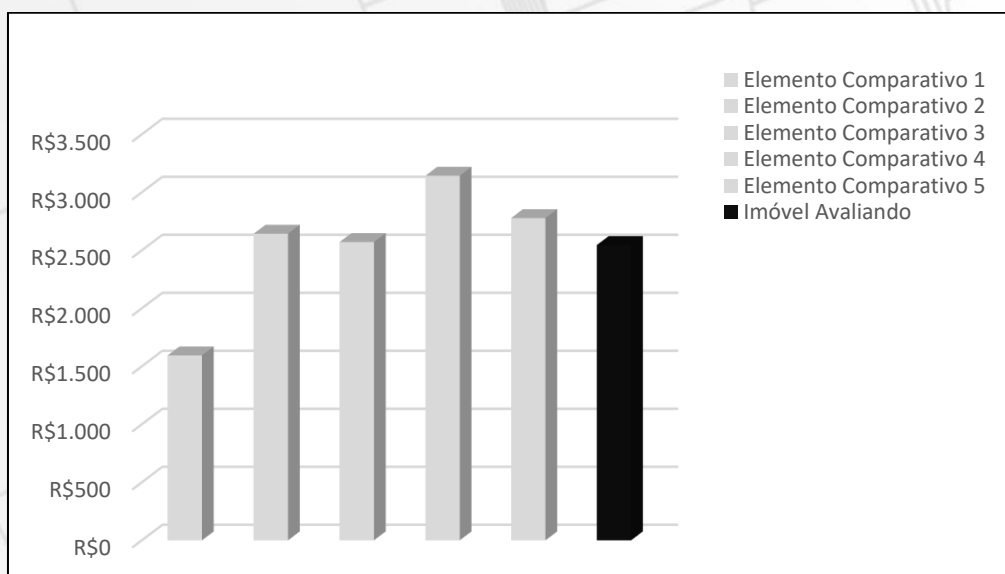
Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-costa-rica-bairros-birigui-com-garagem-72m2-venda-RS200000-id-2656254780/>

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\$ 1.594,20** (Mil, quinhentos e noventa e quatro Reais e vinte Centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.642,86** (Dois mil, seissentos e quarenta e dois Reais e oitenta e seis Centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.571,43** (Dois mil, quinhentos e setenta e um Reais e quarenta e três Centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.142,86** (Três mil, cento e quarenta e dois Reais e oitenta e seis Centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.777,78** (Dois mil, setecentos e setenta e sete Reais e setenta e oito Centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.545,82** (Dois mil, quinhentos e quarenta e cinco Reais e oitenta e dois 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:

(67,35m² de área Construída x R\$ 2.545,82)
=
<u>R\$ 171.461,29</u>
(Cento e setenta e um mil, quatrocentos e sessenta e um Reais e oitenta e dois Centavos)
Setembro 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\$ 2.545,82**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 171.461,29**.

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

