

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: Ozório Bologna.
Joao Victor Rosa Braghin.
Doutor João Victor Rosa Braghin.

DATA: 26/09/2023.

REF: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 59.279 – Oficial de registro de Imóveis Birigui - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0003855-81.2022.8.26.0077, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Birigui.

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

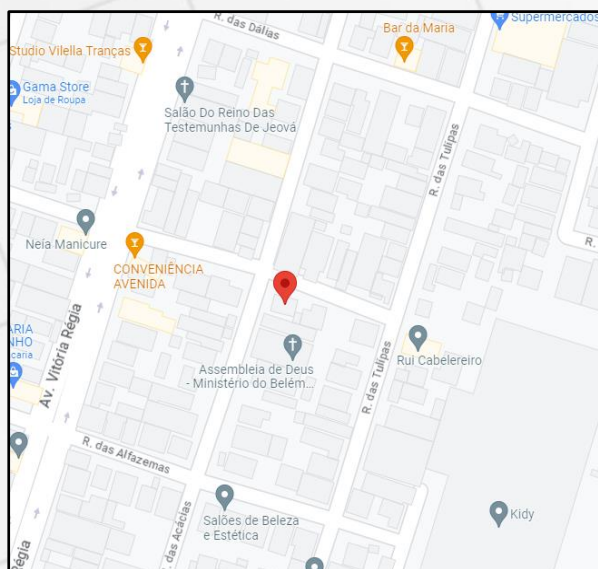
Localização: Rua das Acácias, nº 278 - Cidade Jardim - Birigui - SP - CEP: 16203-170.

Dados de Registro: Matrícula nº 59.279 - Oficial de registro de Imóveis Birigui - SP – Inscrição Municipal: 02.04.065.0016 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 77,58m² de área construída.

Descrição do bem: Uma casa localizada no município de Birigui, Estado de São Paulo, especificamente na Rua das Acácias, nº 278. Possui uma área total de 180 m², sendo 77,58 m² de área construída.

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 33034/2023			
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	02-04-065-0016	IdFísico	12886 Situação: Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 260.***.***-62 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Local do Imóvel	16203-133 - R ANTURIOS; DOS, 278	Quadra	D-02 Lote: 01 PT
Bairro/Loteamento	CIDADE JARDIM	Estado	SP
Endereço Entrega	16203-133 - R ANTURIOS; DOS, 278		
Bairro Entrega	CIDADE JARDIM	Cidade	BIRIGUI
Exercício de Lançamento 2023		Valor Venal Territorial	11.055,60
Área Terreno	180.00	Valor Venal Predial	40.070,85
Área Edificada	77.58	Valor Venal Excesso	0,00
Quadra Imóvel	D-02	Valor Venal Imóvel	51.126,45
Lote Imóvel	01 PT		
BIRIGUI, 25 de Setembro de 2023			
Data Emissão: 25/09/2023			
A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.birigui.sp.gov.br/			
Identificação	423258		
Número da Certidão:	33034/2023		
Controle:	12886		
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.			

5 – Precificação

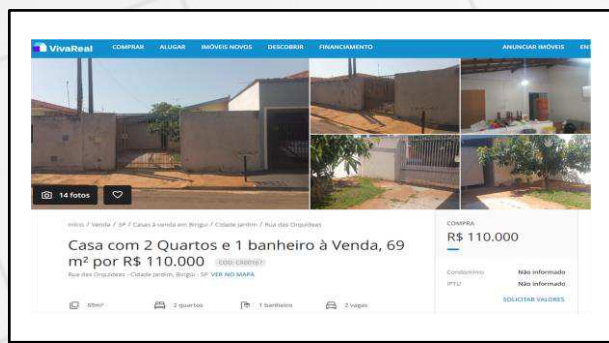
5.1 – Metodologia

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.

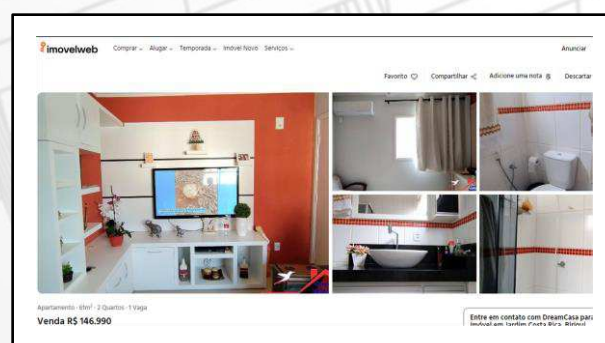
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



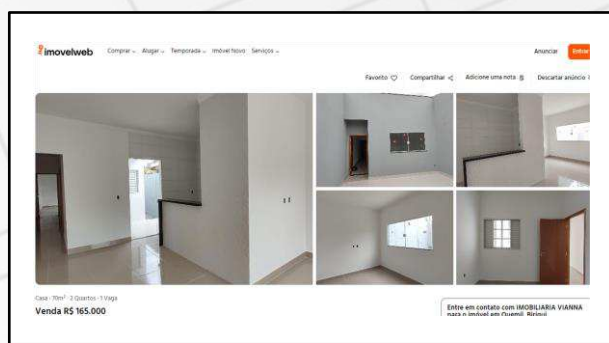
[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-jardim-bairros-birigui-com-garagem-69m2-venda-R\\$110000-id-2658076432/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-jardim-bairros-birigui-com-garagem-69m2-venda-R$110000-id-2658076432/)

Elemento comparativo nº 2



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-jardim-costa-rica-2985809082.html>

Elemento comparativo nº 3



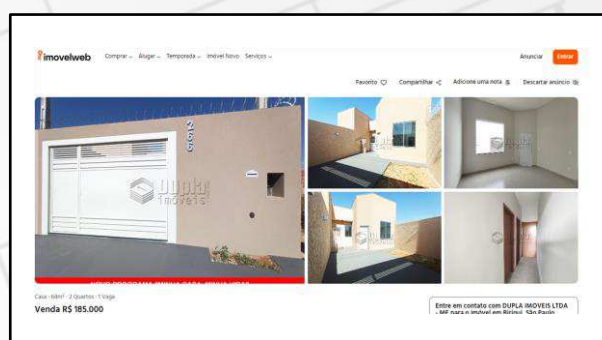
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-quemil-2967787319.html>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-jardim-sant-ana-2963056255.html>

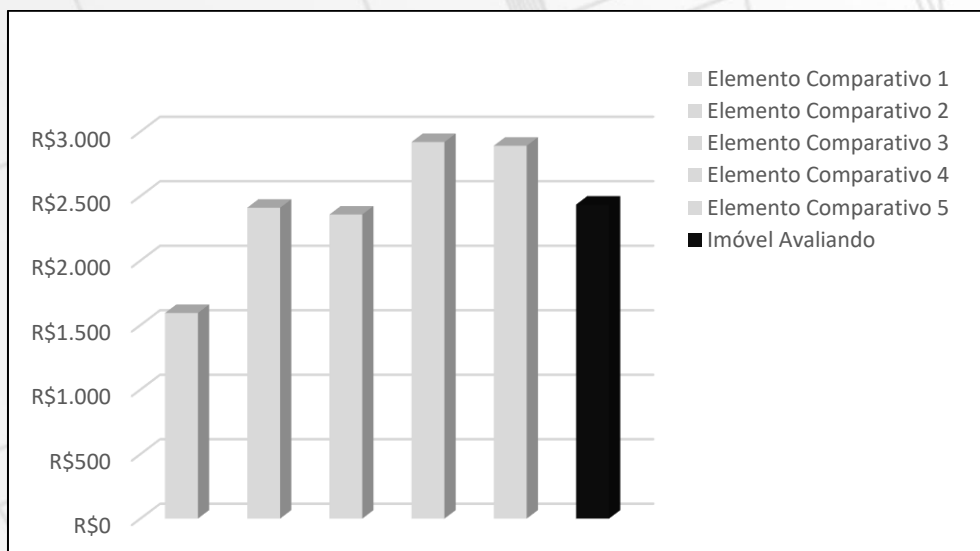
Elemento comparativo nº 5



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-nova-com-suite-a-venda-no-residencial-acapulco-2974863968.html>

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** (um mil, quinhentos e noventa e quatro Reais e vinte centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.409,67** (dois mil, quatrocentos e nove Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.357,14** (dois mil, trezentos e cinquenta e sete Reais e quatorze centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.919,35** (dois mil, novecentos e dezenove Reais e trinta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.890,63** (dois mil, oitocentos e noventa Reais e sessenta e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.434,20** (dois mil, quatrocentos e trinta e quatro Reais e vinte 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:

(77,58m² de área construída x R\$ 2.434,20)
=
<u>R\$ 188.845,20</u>
(cento e oitenta e oito mil, oitocentos e quarenta e cinco Reais e vinte 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\$ 2.434,20**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 188.845,20**.

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

