



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Doutora Thainá Ferreira Leme.

DATA: 12/05/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 3.518 – Perante o Cartório de Registro de Doverlândia - GO, penhorado nos autos do Processo nº 0036963-03.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 13ª Vara Cível - Foro Central.

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, para a data base de maio.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Fazenda Agroflorestal Rio Verdinho da Barra Garnde I - Doverlândia - GO.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 3.518 - Cartório de Registro de Doverlândia - GO – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 330.606,00m² de área total.

Descrição do Imóvel: Uma parte de terras situada no Município de Doverlândia, na Fazenda Cana Verde, lugar atualmente denominado "Fazenda Agroflorestal Rio Verdinho da Barra Garnde I", com a área total de 33 hectares, 60 ares e 61 centiares.



3 – Precificação

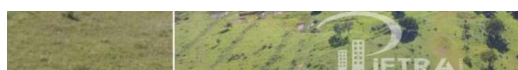
3.1 – Metodologia

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 características semelhantes 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.

3.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



Início / Venda / GO / Fazendas/Sítios à venda em Doverlândia / Zona Rural

Fazenda/Sítio à Venda, 4065600 m² por R\$
15.000.000

Zona Rural, Doverlândia - GO [VER NO MAPA](#)

4065600m² Não informado Não informado Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-zona-rural-bairros-doverlandia-4065600m2-venda-RS15000000-id-2556902672/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / GO / Fazendas/Sítios à venda em Doverlândia / Zona Rural

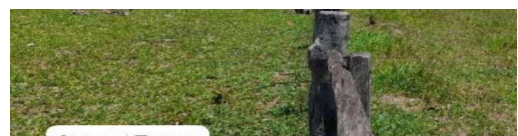
Fazenda/Sítio à Venda, 12874400 m² por R\$
38.640.000

Zona Rural, Doverlândia - GO [VER NO MAPA](#)

12874400m² Não informado Não informado Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-zona-rural-bairros-doverlandia-12874400m2-venda-RS38640000-id-2548417466/>

Elemento comparativo nº 3



Venda
R\$ 5.500.000

Rural - 378ha

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-dupla-aptidao-78-alqueires-em-doverlandia-go-2962151921.html>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3,69** (três Reais e sessenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3,00** (três Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1,46** (um Real e quarenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2,72 (dois Reais e setenta e dois centavos)**.

3.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(330.606,00m² de área total x R\$ 2,72)
=
<u>R\$ 897.889,98</u>
(oitocentos e noventa e sete mil, oitocentos e oitenta e nove Reais e noventa e oito centavos)
maio de 2022

4 - 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\$ 2,72**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 897.889,98**.

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