



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.....	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: Juliana Lopes Vieira Mendes.
Doutor Welington Luiz de Andrade.

DATA: 11/05/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 5.855 – Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0185982-69.2009.8.26.0100, em trâmite perante a 10ª Vara Cível - 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 Maio.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Sítio Aparecida - Bairro Boa Vista - Atibaia, SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 5.855 - Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP – CCIR: 633.046.018.988-0 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 115.743,95m² de área total.

Descrição do bem: Um terreno, sito no bairro da Boa Vista, distrito, município e comarca de Atibaia, com a área de 17 alqueires aproximadamente, contendo casa, rancho e demais benfeitorias.

OBS: Conforme a averbação de número 16, o executado possui apenas a fração ideal de 30,355975% equivalentes a 115.743,95m².

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Dados Cadastrais do Incra, o imóvel possui as seguintes características:

DADOS DO CCIR	
Código Imovel Rural 833.048.018.988-0	Denominação Imóvel rural Sítio Aparecida
Município Sede ATIBAIA	UF Sede São Paulo
Número do CCIR 54599872232	Data de lançamento 18/07/2022
Data da emissão 10/05/2023	Data do vencimento 28/05/2023
Débitos anteriores R\$93,02	Taxas de serviços cadastrais R\$4,86
Valor cobrado R\$97,88	Multa R\$0,97
Juros R\$0,44	Valor total R\$99,29
Situação do Pagamento Emitido	Situação do CCIR Emissão Via Web

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



Início / Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Atibaia / Boa Vista

Fazenda/Sítio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 98000 m² por R\$ 900.000 COD: 9101

Estrada da Boa Vista - Boa Vista, Atibaia - SP VER NO MAPA

98000m² 2 quartos 1 banheiro Não informado

COMPRA
R\$ 900.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-2-quartos-boa-vista-bairros-atibaia-98000m2-venda-RS900000-id-2613104195/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Atibaia / Centro

Fazenda/Sítio à Venda, 193600 m² por R\$ 1.000.000 COD: 99999999

Centro, Atibaia - SP VER NO MAPA

193600m² Não informado Não informado Não informado

COMPRA
R\$ 1.000.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-atibaia-193600m2-venda-RS1000000-id-2557203086/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Atibaia / Campininha

Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 800 m² por R\$ 1.150.000 COD: 725

Estrada Pau Furado, 35 - Campininha, Ceta - SP VER NO MAPA

800m² Não informado R\$ 10.000

COMPRA
R\$ 1.150.000

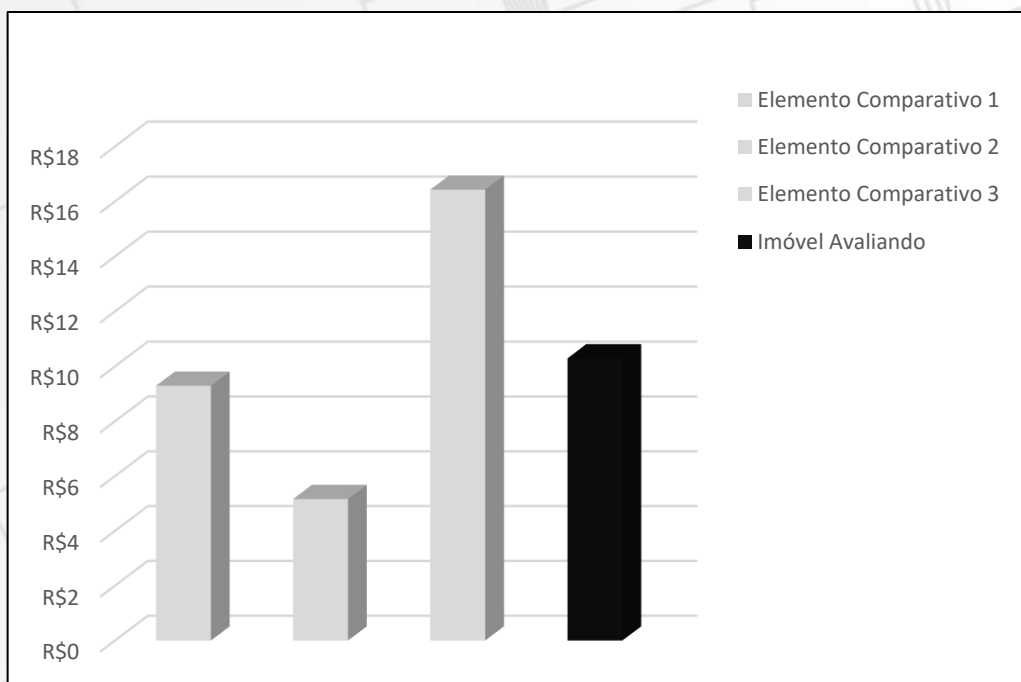
Condomínio: R\$ 10.000
IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-campininha-bairros-atibaia-800m2-venda-RS1150000-id-2448367897/>

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\$ 9,30** (nove Reais e trinta centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5,17** (cinco Reais e dezessete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 16,43** (dezesseis Reais e quarenta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 10,30** (dez Reais e trinta 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:

(115.743,95m² de área total x R\$ 10,30)
=
<u>R\$ 1.191.830,17</u>
(um milhão, cento e noventa e um mil, oitocentos e trinta Reais e dezessete centavos)
Maio 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\$ 10,30**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.191.830,17**.

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

