

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 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas.....	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	4
4.4 – Fator de Homogeneização	4
4.5 – Valor do Imóvel	5
5 - Considerações finais	5
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Banco Santander S/A.
Doutor Estêvão de Oliveira Cursi.

DATA: 14/06/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 68.421 – Registro de Imóveis de São Vicente, penhorado nos autos do Processo nº 1075507-53.2014.8.26.0100, em trâmite perante a 6ª 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 Junho.

2 – Estudo do Imóvel

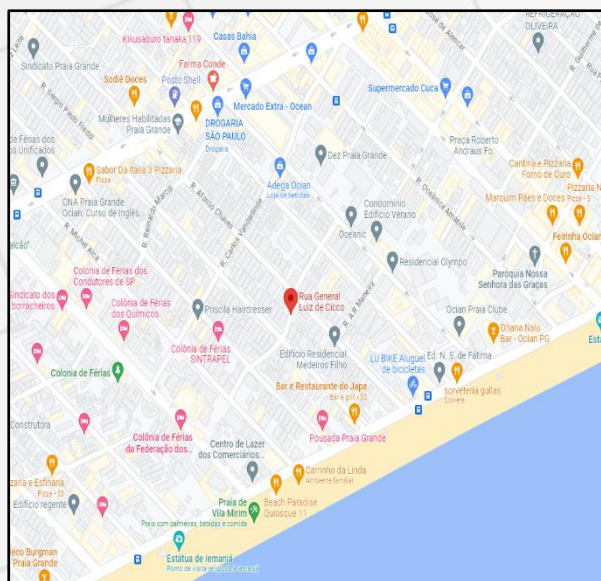
Localização: Avenida Coronel Luiz de Cicco, nº 20 - Ocian - Praia Grande - São Paulo - CEP: 11704-510.

Dados de Registro: Matrícula nº 68.421 - Registro de Imóveis de São Vicente – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 42,25m² de área construída.

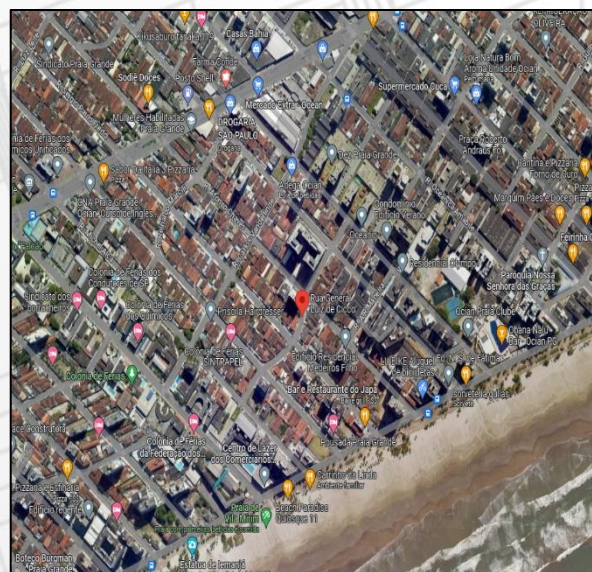
Descrição do bem: Um prédio residencial à Avenida Coronel Luiz de Cicco, casa 04, perímetro urbano do Município de Praia Grande, com área construída de 45,250m² e área total de 115,00m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

Uma área valorizada, com praias em sua proximidade; conta com diversas opções de lazer, além de obter belezas naturais, pouca movimentação urbana e alta qualidade de vida, ótima infraestrutura, restaurantes, bares, hospitais, farmácias, lojas e, serviços diversos.

Ademais, por ser um polo que atrai turistas, a prefeitura sempre se empenha em melhorar a estrutura, construindo calçadões, auxiliando no desenvolvendo do comércio, melhorando a iluminação e aumentando a segurança.

4 – Precificação

4.1 – 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.

4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-cidade-ocian-bairros-praia-grande-com-garagem-41m2-venda-RS170000-id-2572523075/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-cidade-ocian-bairros-praia-grande-com-garagem-39m2-venda-RS200000-id-2635515201/>

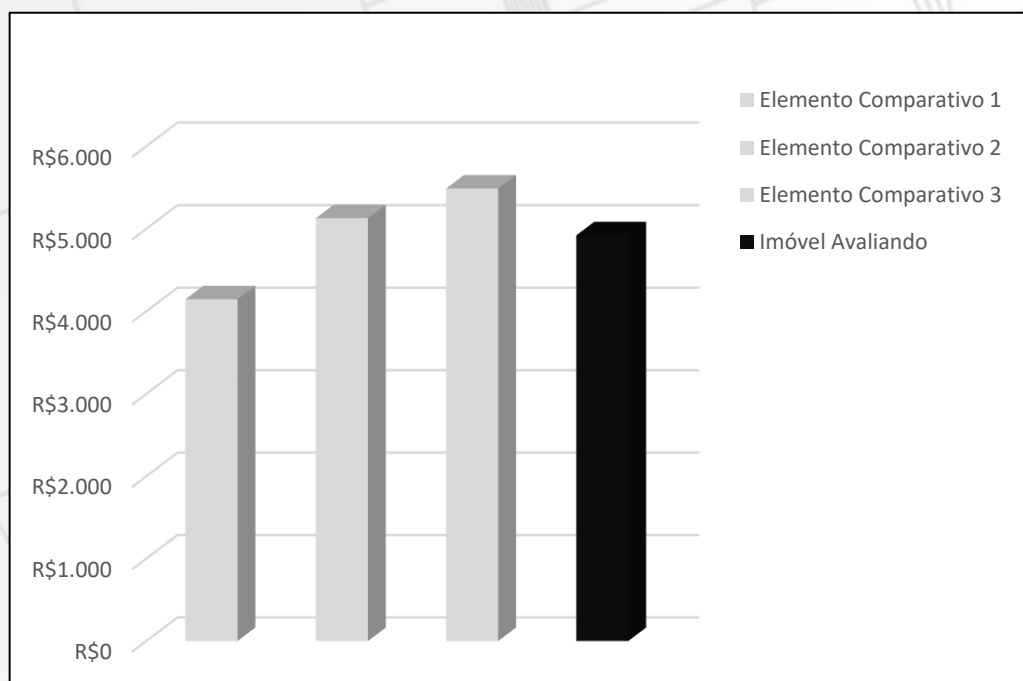
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-ocian-bairros-praia-grande-com-garagem-41m2-venda-RS225000-id-2634753887/>

4.3 – 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\$ 4.146,34** (quatro mil, cento e quarenta e seis Reais e trinta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.128,21** (cinco mil, cento e vinte e oito Reais e vinte e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.487,80** (cinco mil, quatrocentos e oitenta e sete Reais e oitenta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.920,78** (quatro mil, novecentos e vinte Reais e setenta e oito centavos).

4.4 – 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.

4.5 – 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:

(42,25m ² de área construída x R\$ 4.920,78)
=
<u>R\$ 207.903,12</u>
(duzentos e sete mil, novecentos e três Reais e doze centavos)
Junho de 2023

5 - 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\$ 4.920,78**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 207.903,12**.

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

