

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: NRJ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS, NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Doutor Marcus Vinicius Vargas Prudencio.

DATA: 08/09/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 4484 – Cartório de Registro de Imóveis - C. Mota - SP, em discussão nos autos do Processo nº 0004064-09.2008.8.26.0120, em trâmite perante a 2ª Vara - Foro de Cândido Mota.

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.

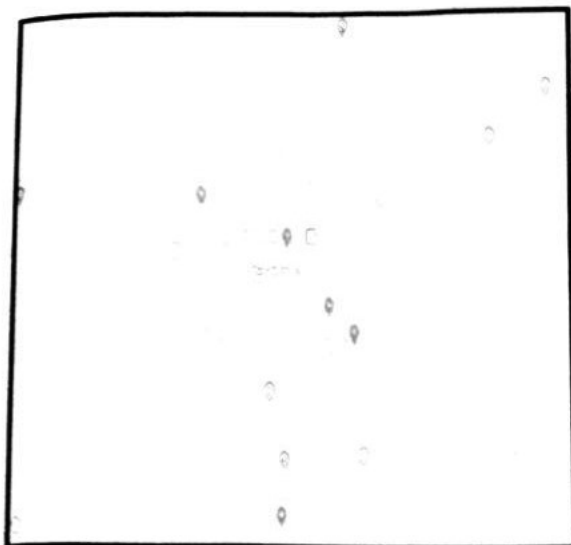
2 – Estudo do Imóvel

Localização: Sítio Barreto - Água da Faxina - Cândido Mota - SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 4484 - Cartório de Registro de Imóveis - C. Mota - SP – INCRA:627.046.012.360-6 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 165000,00m² de área total.

Descrição do bem: Um terreno em Zona Rural, que possui cerca de 16,5 hectares, ou seja, 165.000,000 mil metros quadrados, estando localizado no município de Cândido Mota, Estado de São Paulo.

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

A região tem estradas de terra, pouca movimentação e baixa densidade de população. Território atrativo à exploração extrativa agrícola, pecuária, criação de animais e outras ações voltadas ao campo da agroindústria.

Além disso, a região conta com um clima aconchegante, fácil acesso para as rodovias locais, boa localização, áreas verdes e pouca concentração de construções.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Cadastro de Imóvel Rural, o imóvel possui as seguintes características:

[illegible]

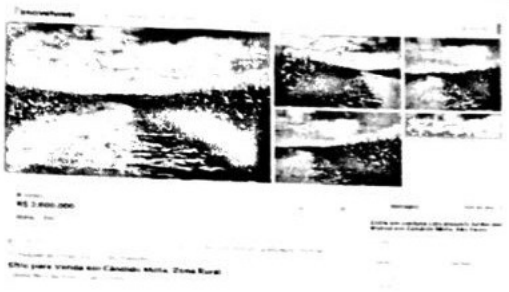
5.1 - Metodologia

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.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-para-venda-em-candido-mota-zona-rural-2932597311.html>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-para-venda-em-assis-zona-rural-2932597282.html>

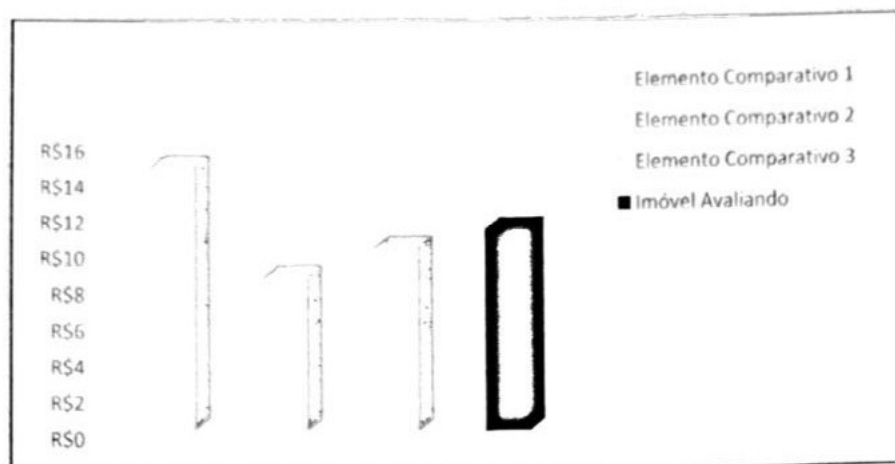
Elemento comparativo nº 3



<https://www.mfrural.com.br/detalhe/603921/sitio-divisa-assis-sp-com-candido-mota>

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 (m^2), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m^2 em **R\$ 14,65** (quatorze Reais e sessenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m^2 em **R\$ 8,46** (oito Reais e quarenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m^2 em **R\$ 10,14** (dez Reais e quatorze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 11,08** (onze Reais e oito 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:

$$\begin{array}{c} (165000,00\text{m}^2 \text{ de área total} \times \text{R\$ } 11,08) \\ = \\ \text{R\$ } 1.828.742,79 \\ \text{(um milhão, oitocentos e vinte e oito mil,} \\ \text{setecentos e quarenta e dois Reais e setenta e} \\ \text{nove centavos)} \\ \text{Setembro de 2023} \end{array}$$

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\$ 11,08**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.828.742,79**.

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 CONFECCÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis