



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A
VENDA DE IMÓVEIS.

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME TAMBARUSSI BOZZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo nº 14.017.000-1, em 14/11/2023. Acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do> para verificar o original e promover a comunicação com o processo nº 14.017.000-1.

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: Priscilla Tedesco Rojas.
Doutor André Luis Bergamaschi.

DATA: 18/11/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 40.320 – Registro de Imóveis da Comarca de Piranussunga - SP, penhorado a parte pertencente ao executado nos autos do Processo nº 0000535-13.2023.8.26.0457, em trâmite perante a 1ª Vara - Foro de Pirassununga.

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 Novembro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Sítio L-8 - Via Anhanguera km 225 - Pirassununga - SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 40.320 - Registro de Imóveis da Comarca de Piranussunga - SP – Incra:619.078.003.3954 – De acordo com seu Memorial Descritivo, o imóvel possui 302914,01m² de área total.

Descrição do bem: Uma extensão de terras denominadas como Sítio L-8, localizado no município de Pirassununga, Estado de São Paulo, na Via Anhanguera aproximadamente no km 225. Possui uma área total de 30,2914 hectares, ou seja, 302.914,0091 metros quadrados.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Memorial Descritivo, o imóvel possui as seguintes características:

 MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA MEMORIAL DESCRITIVO		
Denominação: Sítio L-8 Proprietário(a): XXXXXXo de Guilherme Miller Filho e XXXXXX Matrícula do imóvel: Município/UF: Pirassununga-SP Responsável Técnico(a): ELIFAS VALIM NETO Formação: Engenheiro(a) Agrimensor(a) Código de credenciamento: AB9 Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000 Área (Sistema Geodésico Local): 30,2914 ha	Natureza da Área: Particular CPF: ***.008.188** Código INCRA/SNCR: 6190780033954 Conselho Profissional: 600750820/SP Documento de RT: 28027230172003745 - Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas Perímetro (m): 2.418,97 m Azimutes: Azimutes geodésicos	

5 – Precificação

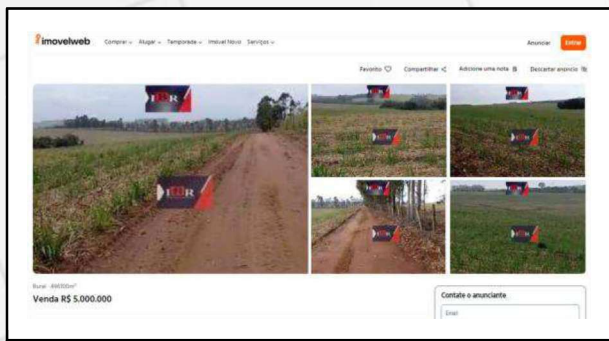
5.1 – Metodologia

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.

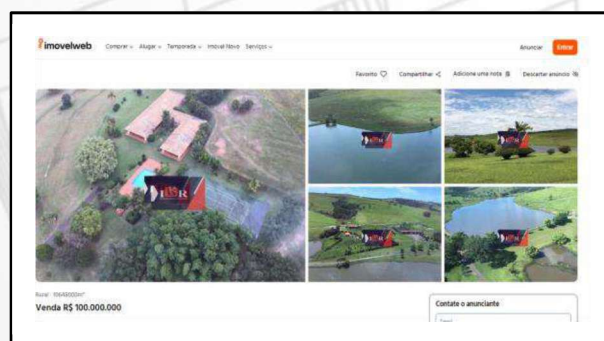
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



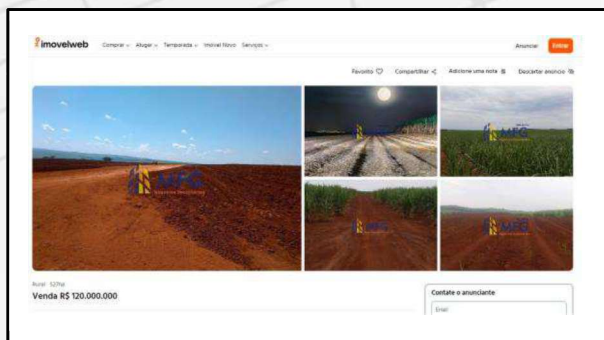
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-em-pirassununga-sp-2985335980.html>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-em-pirassununga-sp-2983461099.html>

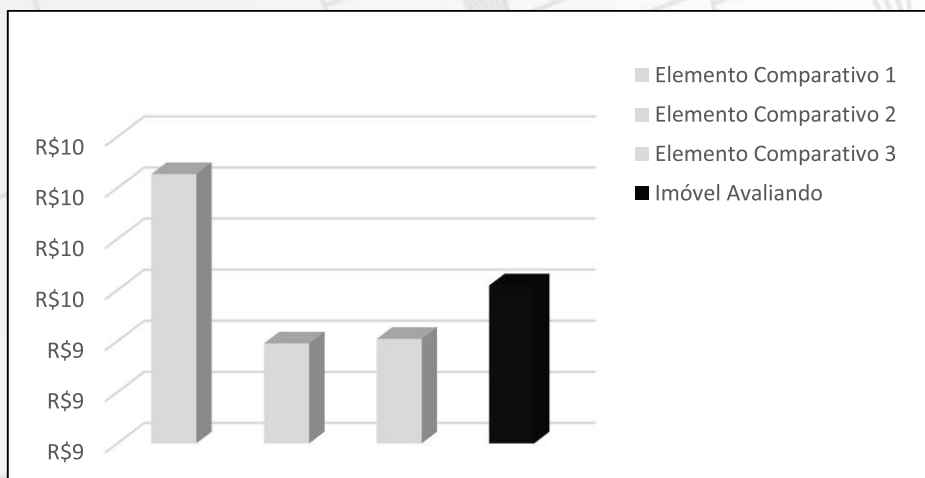
Elemento comparativo nº 3



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-fazenda-em-pirassununga-sp-2974961992.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\$ 10,05** (dez Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 9,39** (nove Reais e trinta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 9,41** (nove Reais e quarenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 9,62** (nove Reais e sessenta e dois 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:

(302914,01m² de área total x R\$ 9,62)
=
<u>R\$ 2.913.505,90</u>
(dois milhões e novecentos e treze mil e quinhentos e cinco Reais e noventa centavos)
Novembro 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\$ 9,62**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 2.913.505,90**.

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



Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Sítio L-8 - Via Anhanguera km 225 - Pirassununga - SP.

Solicitante: Priscilla Tedesco Rojas

CPF/CNPJ: 165.931.638-30

Endereço: Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 297, apartamento 01, Bela Vista, São Paulo – SP, CEP 01403-001.

Data Base: 18/11/2023

Processo: 0000535-13.2023.8.26.0457

Objeto de Estudo

Localizado no município de Pirassununga, Estado de São Paulo, na Via Anhanguera, por volta do quilômetro 225, encontra-se o Sítio L-8. Sua área total compreende 30,2914 hectares, o que corresponde a 302.914,0091 metros quadrados.

O Imóvel está matriculado perante o Registro de Imóveis da Comarca de Piranussunga - SP sob nº 40.320.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 9,43.

R\$ 302.914,01m² x R\$ 9,43/m²

Valor da Avaliação

R\$ 2.855.235,78

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 18/11/2023.

Solicitante do parecer técnico: Priscilla Tedesco Rojas.

Inscrito no CNPJ/CPF: 165.931.638-30.

Estabelecido: Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 297, apartamento 01, Bela Vista, São Paulo – SP, CEP 01403-001.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 40.320 - Registro de Imóveis da Comarca de Piranussunga - SP.

Descrição: O Sítio L-8, situado no município de Pirassununga, Estado de São Paulo, encontra-se às margens da Via Anhanguera, aproximadamente no quilômetro 225. A extensão de terra abrange uma área total de 30,2914 hectares, equivalente a 302.914,0091 metros quadrados.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Memorial Descritivo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 2.826.100,72** para **Novembro/2023**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0000535-13.2023.8.26.0457.

Solicitante: Priscilla Tedesco Rojas.

CPF/CNPJ: 165.931.638-30.

Endereço: Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 297, apartamento 01, Bela Vista, São Paulo – SP, CEP 01403-001.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 3.000.911,07

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	18/11/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Sítio L-8 - Via Anhanguera km 225 - Pirassununga - SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Na Via Anhanguera, próximo ao quilômetro 225, no município de Pirassununga, Estado de São Paulo, está situada a extensão de terras conhecida como Sítio L-8. A área total abrange 30,2914 hectares, correspondendo a 302.914,0091 metros quadrados.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 40.320 do Registro de Imóveis da Comarca de Piranussunga - SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 9,91.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 9,91 x R\$ 302.914,01m ² = R\$ 3.000.911,07