

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	5
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: Cervejaria Petrópolis S/A.
Doutora Trieny Govea Pires.
Doutora Patricia Medeiros Arias.

DATA: 15/06/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 34.430 – Cartório de Registro de Imóveis de Boituva/SP, penhorado a parte ideal pertencente ao executado nos autos do Processo nº 1000304-66.2019.8.26.0082, em trâmite perante a 1ª Vara - Foro de Boituva.

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: Rua Soares, S/N - Lote nº 35 - Quadra G - George Oetterer - Iperó, SP - CEP: 18560-000.

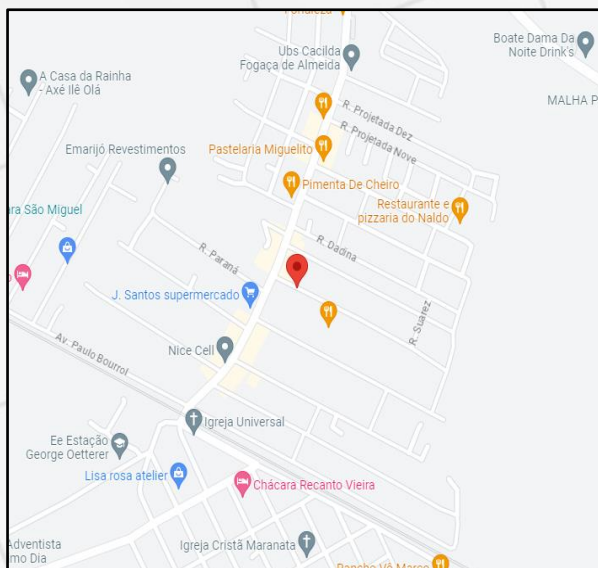
Dados de Registro: Matrícula nº 34.430 - Cartório de Registro de Imóveis de Boituva/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 1676,71m² de área total.

Descrição do bem: Lote de terreno sob nº 5, da Quadra G, do Núcleo Habitacional urbano denominado "Núcleo Vileta", situado na cidade de Iperó, desta Comarca, com as seguintes divisas e confrontações: inicia-se no vértice de divisa do presente lote com a Rua Soares e o Lote 34 da Quadra G, deste ponto segue numa distancia de 13,85m (treze metros e oitenta e cinco centímetros), confrontando com a Rua Soares; deflete à esquerda e segue numa distancia de 13,66m, confrontando com a Rua Soares; deflete á direita e segue numa distancia de 61,18m, confrontando com o Lote 36 da Quadra G; deflete á direita e segue numa distancia de 14,49m,confrontando com a Rua Darcy Ezequiel; deflete à direita e segue numa distancia de 12,85m, confrontando com a Rua Darcy Ezequiel; deflete à direita e segue numa distância de 61,36m, confrontandocom o Lote 34 da Quadra G até

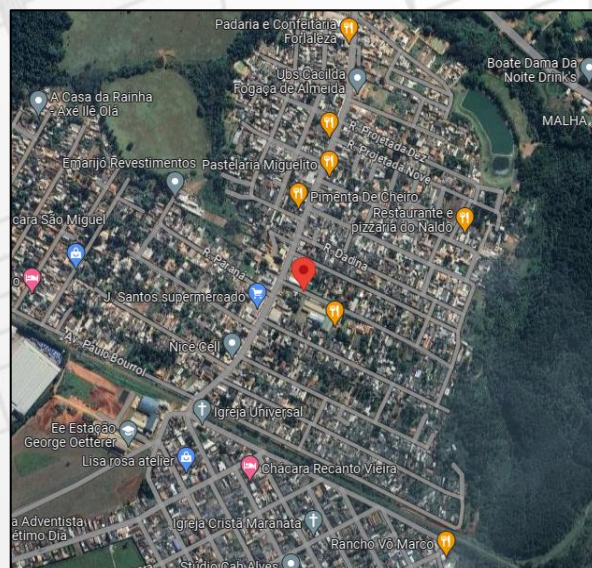
atingir o ponto inicial da descrição, perfazendo uma área de 1.676,71m² (um mil, seiscentos e setenta e seis metros quadrados e setenta e um décimos quadrados)".

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

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



Inicio / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Boituva / Jardim Valparaíso / Rua Rio de Janeiro

Lote/Terreno à Venda, 2300 m² por R\$ 119.000 COD: 3581072

Rua Rio de Janeiro, 900 - Jardim Valparaíso, Boituva - SP. [VER NO MAPA](#)

COMPRA R\$ 119.000	Condomínio IPTU	Não informado Não informado SOLICITAR VALORES
-----------------------	--------------------	---

2300m² Não informado Não informado Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-valparaiso-bairros-boituva-2300m2-venda-RS119000-id-2621743816/>

Elemento comparativo nº 2



Inicio / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Boituva / Chacara Gerson Ferriello

Lote/Terreno à Venda, 2270 m² por R\$ 180.000 COD: 3737

Chacara Gerson Ferriello, Boituva - SP. [VER NO MAPA](#)

COMPRA R\$ 180.000	Condomínio IPTU	Não informado Não informado SOLICITAR VALORES
-----------------------	--------------------	---

2270m² Não informado Não informado Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-gerson-ferriello-bairros-boituva-2270m2-venda-RS180000-id-2585191275/>

Elemento comparativo nº 3



Inicio / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Boituva / Chacara dos Pinhais

Lote/Terreno à Venda, 1813 m² por R\$ 340.000 COD: 121236

Chacara dos Pinhais, Boituva - SP. [VER NO MAPA](#)

COMPRA R\$ 340.000	Condomínio IPTU	Não informado Não informado SOLICITAR VALORES
-----------------------	--------------------	---

1813m² Não informado Não informado Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-dos-pinhais-bairros-boituva-1813m2-venda-RS340000-id-2544210627/>

Elemento comparativo nº 4



Inicio / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Boituva / Jardim Valparaíso

Lote/Terreno à Venda, 2374 m² por R\$ 244.000 COD: 208062

Jardim Valparaíso, Boituva - SP. [VER NO MAPA](#)

COMPRA R\$ 244.000	Condomínio IPTU	Não informado Não informado SOLICITAR VALORES
-----------------------	--------------------	---

2374m² Não informado Não informado Não informado

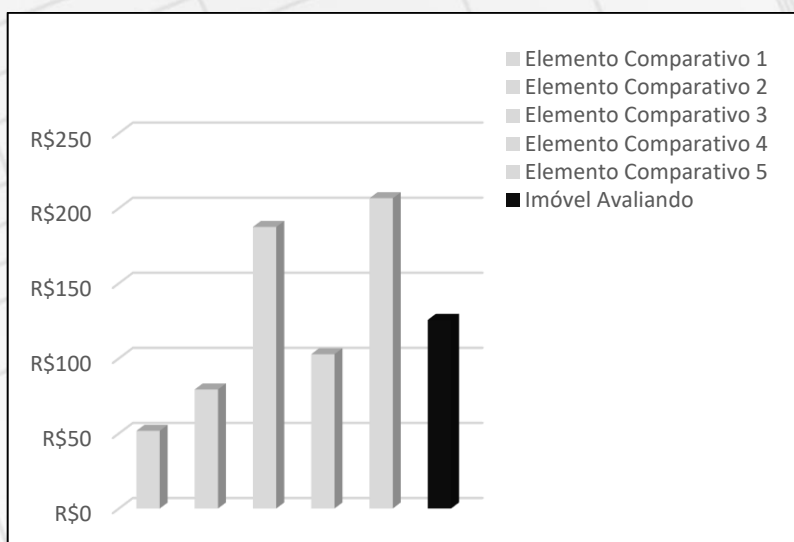
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-valparaiso-bairros-boituva-2374m2-venda-RS244000-id-2546700265/>

Elemento comparativo nº 5



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\$ 51,74** (cinquenta e um Reais e setenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 79,30** (setenta e nove Reais e trinta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 187,53** (cento e oitenta e sete Reais e cinquenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 102,78** (cento e dois Reais e setenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 206,67** (duzentos e seis Reais e sessenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 125,60 (cento e vinte e cinco Reais e sessenta 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:

(1676,71m² de área total x R\$ 125,60)
=
<u>R\$ 210.599,99</u>
(duzentos e dez mil, quinhentos e noventa e nove Reais e noventa e nove centavos)
Junho 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\$ 125,60**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 210.599,99**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praceamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

