



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.....	2
1 - Considerações iniciais	2
2 – Estudo do Imóvel	2
3 – Detalhamento Regional.....	3
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps.....	3
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	3
4 – Planta Genérica de Valores	4
5 – Precificação	4
5.1 – Metodologia	4
5.2 – Amostras Análogas.....	5
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	6
5.4 – Fator de Homogeneização	6
5.5 – Valor do Imóvel	7
6 - Considerações finais.....	7

São Paulo, 17 de Outubro de 2024.

A/C

Lara Maria

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezada Lara Maria.

Primeiramente, agradecemos o interesse de V.Sa. em nosso trabalho.

A Alfa Leilões é uma empresa leiloeira inovadora e diferenciada. Trabalhamos **especialmente com leilões de bens imóveis**.

Nossa expertise focada no mercado imobiliário proporciona aos Comitentes a certeza de que a condução do leilão será realizada com observância da legislação pertinente e de forma irretocável.

Aguardaremos retorno e nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos.

Ao dispor,

Alfa Leilões - Especialista em Imóveis.



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 22/04/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 41.062 – Perante o 1º Cartório de Iguape/SP.

1 - Considerações iniciais

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 Abril.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Porto Do Paranagua - Quadra EZ Lote 14 - Atlântico - Ilha Comprida/SP.

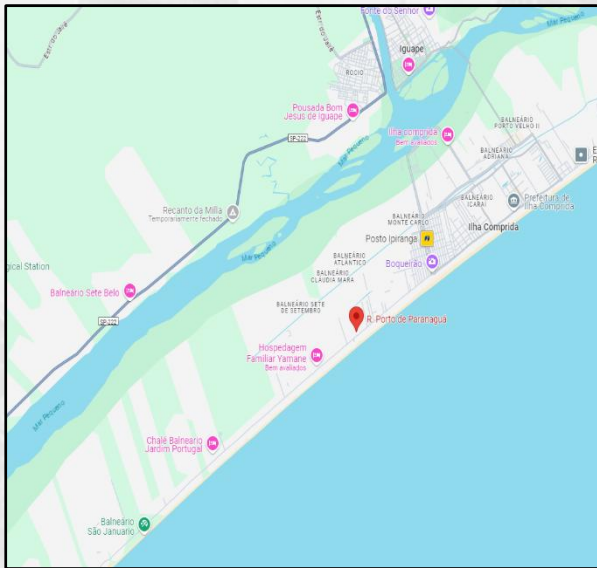
Dados de Registro: Matrícula nº 41.062 - 1º Cartório de Iguape/SP – Inscrição Municipal: 058.106.014.3 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 260,00m² de área Total.

Descrição do bem: Lote localizado na Rua Porto de Paranaguá, no Balneário Atlântico, em Ilha Comprida. Com uma área total de 260 metros quadrados, este terreno não possui construções.

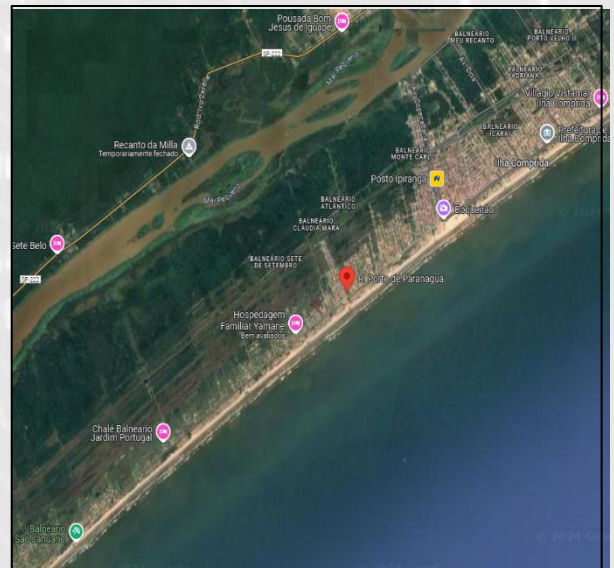


3 – Detalhamento Regional

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 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

		MUNICÍPIO DE ILHA COMPRIDA				ID: karina.bigas	
		DEPARTAMENTO DE FINANÇAS				08/08/24 10:29	
		SEÇÃO DE TRIBUTAÇÃO				Exercício: 2024	
JL SOFT		FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL				Página: 1/1	
Registro Cadastral							
Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA	BAIRRO	DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO		
68036	058.106.014.3	ZOC1	11 ATLÂNTICO	28/11/2012	02/08/2024		
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²)
		EZ	Categoria 1.3	Regular			0,000
Proprietário							
PROPRIETÁRIO							
28833 GERMANO CASTRO MENEZES							
CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.	TEL RES.	TEL COM.			
521.560.288-34	4375366						
Contribuintes(s)/Compromissário(s)							
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO	TIPO	CPF/CNPJ	RG/IE	O. E.			
Localização da Unidade Imobiliária							
LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE		
3.843 RUA PORTO DO PARANAGUA R				EZ	014		
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR	
PORTO DO PARANAGUA R						068835	
LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA					CEP	
						11925-000	
Endereço de Entrega do Proprietário							
ENDEREÇO				BAIRRO			
R DR MANOEL GUIMARES, , 850							
CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO		
SÃO PAULO	08230-200						
Outras Informações				Resumo Geral			
ISENÇÃO	Dt. Encerramento	ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA			
SEM ISENÇÃO		5,00	18.738,87				
Terreno							
Testada Principal	Testada 2	Testada 4	Testada 3	ÁREA TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	VALOR M2. TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO
12,0000	0,0000	0,0000		260,0000	0,0000	119,00	18.738,8
Características do Terreno				Serviços e Equipamentos			
Rua:	Sim						
Luz:	Não						
Água:	Não						
Calçamento:	Não						
Proximidade:	Sim						
Rede Coletora de Esgoto:	Não						
Aposentados/Viúvas:	Não						
Loteamento Cancelado/Bloqueado:	Não						
Cálculo área bruta:	Sim						
Gera Carnê Exerc. p/ Gráfica:	SIM						

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

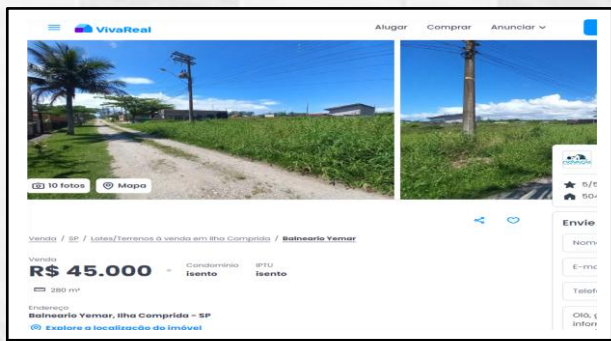
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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.



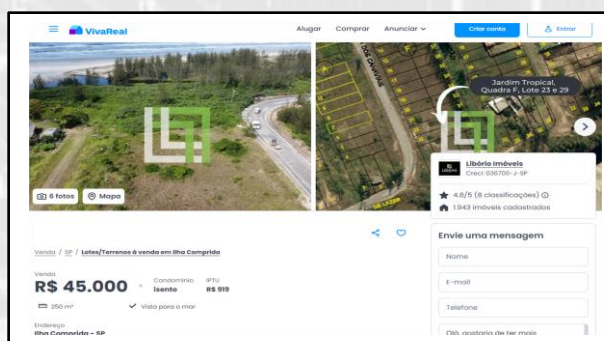
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



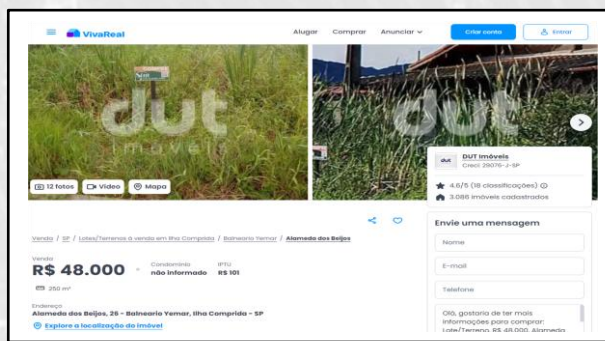
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-yemar-bairros-ilha-comprida-280m2-venda-RS45000-id-2679462437/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ilha-comprida-250m2-venda-RS45000-id-2711676409/>

Elemento comparativo nº 3

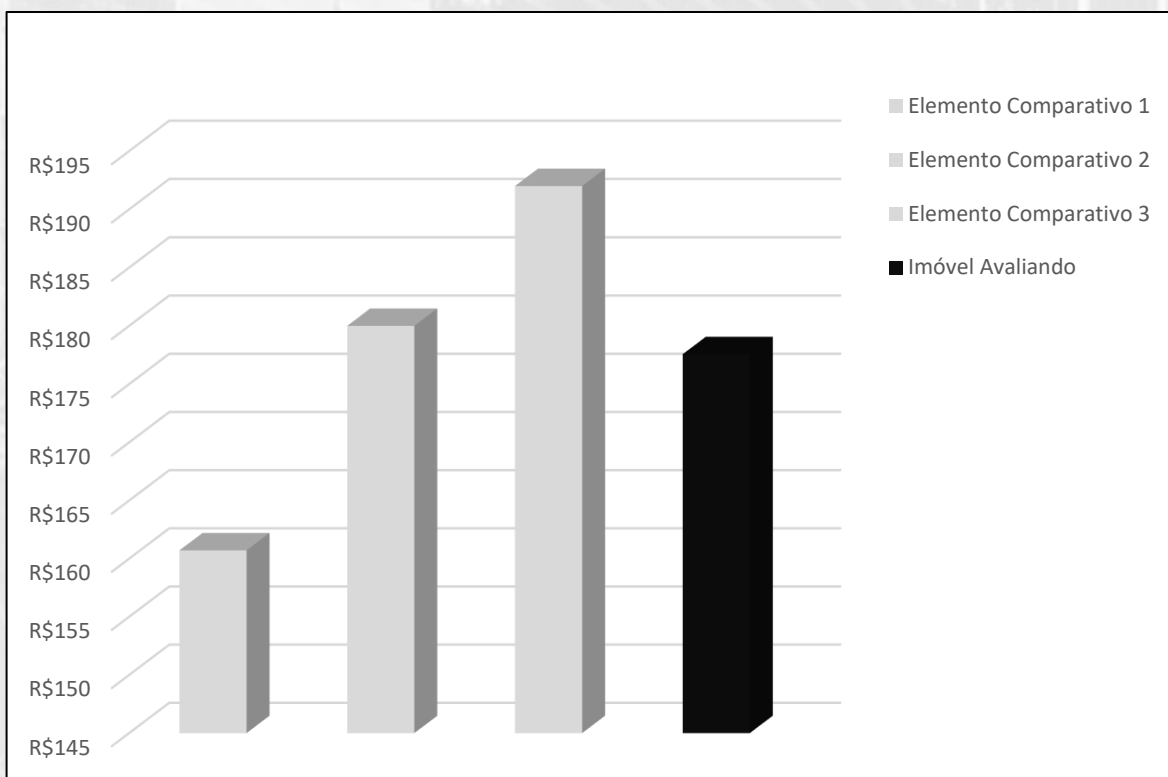


<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-yemar-bairros-ilha-comprida-250m2-venda-RS48000-id-2686961033/>



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\$ 160,71** (cento e sessenta Reais e setenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 180,00** (cento e oitenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 192,00** (cento e noventa e dois Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 177,57** ().

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:

(260,00m² de área Total x R\$ 177,57)
=
<u>R\$ 46.168,57</u>
(Quarenta e seis mil, cento e sessenta e oito reais e cinquenta e sete centavos)
Abril de 2025

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\$ 177,57**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 46.168,57**.

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.





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis