



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Doutor Mauricio Balieiro Lodi.

DATA: 09/11/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 1.664 – Registro de Imóveis Franca, penhorado nos autos do Processo nº 0001640-29.2020.8.26.0037, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Araraquara.

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, para a data base de Novembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Francisco Pesce, nº 333 - Vila Nossa Senhora das Graças - Franca - São Paulo - CEP: 14401-054.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 1.664 - Registro de Imóveis Franca – Inscrição Municipal: 01311010220100 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 73,30m² de área construída.

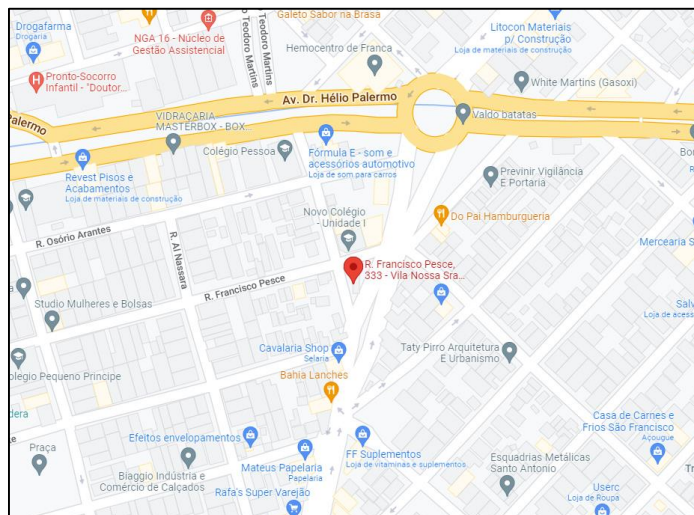
Descrição do Imóvel: Uma casa sob o nº 333, da Rua Francisco Pesce, localizada na Vila Nossa Senhora das Graças, Cidade de Franca-SP, com área total de 399,00m² e área construída de 73,30m².



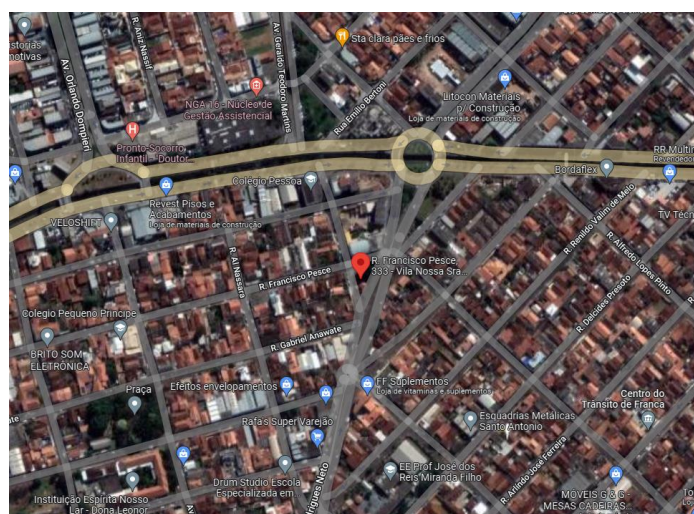
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Francisco Pesce, nº 333 - Vila Nossa Senhora das Graças - Franca - São Paulo - CEP: 14401-054.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

		PREFEITURA DE FRANCA CERTIDÃO DE VALOR VENAL			
O Setor de Cadastro Fiscal Imobiliário, da Secretaria de Finanças, da Prefeitura Municipal de Franca, do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista solicitação da pessoa interessada. CERTIFICA que encontra-se inscrito no CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo descrito, com as áreas e valores venais seguintes:					
Certidão número: 112632					
Solicitante: ALFA LEILÕES					
Controle cadastro:		64819	Cadastro:		01311010220100
Proprietário:		AZ 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			
Local do imóvel:		RUA FRANCISCO PESCE, 00333			
Bairro:		VILA NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS			
Complemento:		LTS 01/02 Q.16			
Lote:		01/02	Quadra:		16
Área do terreno:		399.00 m²			
Área construída:		73.30 m²			
Valor do terreno:		R\$ 82.107,03			
Valor da construção:		R\$ 9.290,67			
Valor venal total:		R\$ 91.397,70			
Informações referentes ao exercício de 2022					
***** NÃO EXISTE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA *****					

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

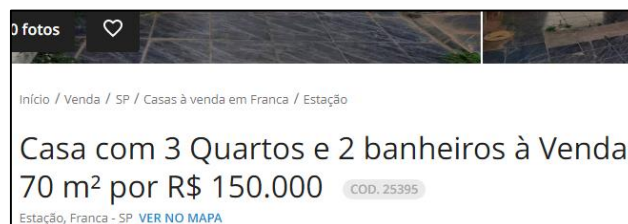
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes 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 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-estacao-bairros-franca-70m2-venda-RS150000-id-2569116983/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-chico-julio-bairros-franca-com-garagem-80m2-venda-RS160000-id-2586584994/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-rezende-bairros-franca-com-garagem-70m2-venda-RS158000-id-2558182773/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.142,86** (dois mil, cento e quarenta e dois Reais e oitenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.000,00** (dois mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.257,14** (dois mil, duzentos e cinquenta e sete Reais e quatorze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.133,33 (dois mil, cento e trinta e três Reais e trinta e três centavos)**.



5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(73,30m² de área construída x R\$ 2.133,33)
=
<u>R\$ 156.373,33</u>
(cento e cinquenta e seis mil, trezentos e setenta e três Reais e trinta e três centavos)
Novembro de 2022

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\$ 2.133,33**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 156.373,33**.

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