



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 6.593 – 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 General Osório, nº 1.575 - Centro - Franca - São Paulo - CEP: 14400-520.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 6.593 - Registro de Imóveis Franca – Inscrição Municipal: 01111150030200 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 148,20m² de área construída.

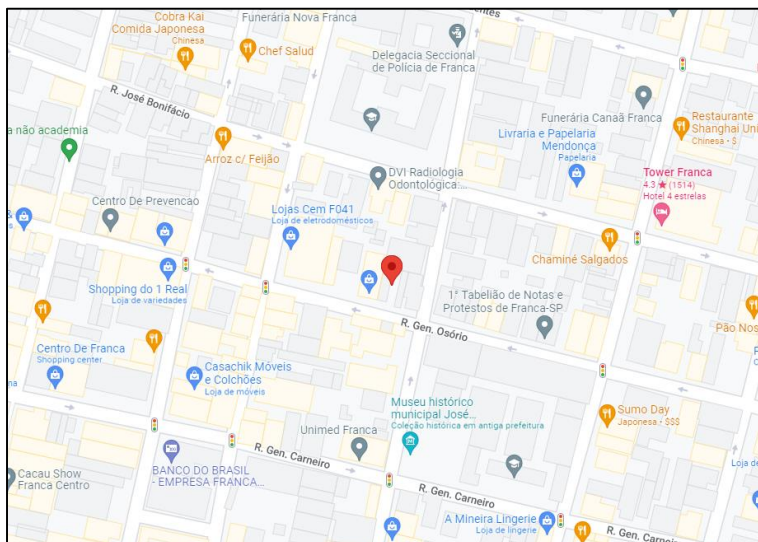
Descrição do Imóvel: Um imóvel sob o nº 1.575, da Rua General Osório, localizada no Centro da cidade de Franca-SP, com área total de 264,00m² e área construída de 148,20m².



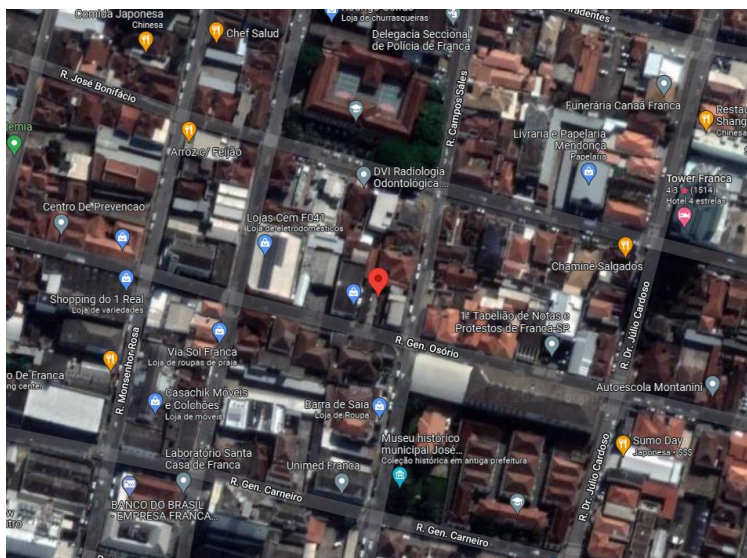
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua General Osório, nº 1.575 - Centro - Franca - São Paulo - CEP: 14400-520.**

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: 112633					
Solicitante: ALFA LEILÕES					
Controle cadastro: 8909		Cadastro: 01111150030200			
Proprietário: AZ2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA					
Local do imóvel: RUA GENERAL OSORIO,01575					
Bairro: CENTRO					
Complemento:					
Lote:		Quadra:			
Área do terreno: 264.00 m²					
Área construída: 148.20 m²					
Valor do terreno: R\$ 137.247,39					
Valor da construção: R\$ 27.067,84					
Valor venal total: R\$ 164.315,23					
Informações referentes ao exercício de 2022					
***** EXISTE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA *****					

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

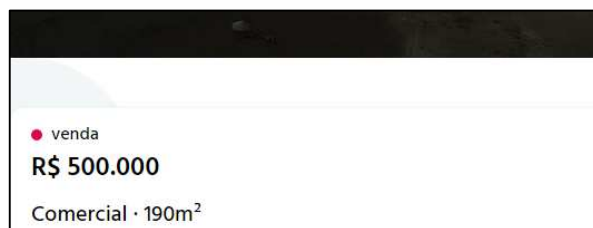
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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



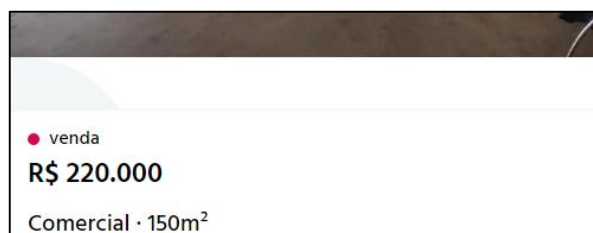
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/barracao-zelinda-1-2966765852.html>

Elemento comparativo nº 2



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/barracao-a-venda-por-r\\$270-mil-city-petropolis-2965589987.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/barracao-a-venda-por-r$270-mil-city-petropolis-2965589987.html)

Elemento comparativo nº 3



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/barracao-e-casa-no-julio-d-elia-por-r\\$220.000-2965813791.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/barracao-e-casa-no-julio-d-elia-por-r$220.000-2965813791.html)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.631,58** (dois mil, seiscentos e trinta e um Reais e cinquenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.956,52** (um mil, novecentos e cinquenta e seis Reais e cinquenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.333,33** (um mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.973,81 (um mil, novecentos e setenta e três Reais e oitenta e um 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:

(148,20m² de área construída x R\$ 1.973,81)
=
<u>R\$ 292.518,84</u>
(duzentos e noventa e dois mil, quinhentos e dezoito Reais e oitenta e quatro 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\$ 1.973,81**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 292.518,84**.

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