



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO DE SOUZA NOGUEIRA, protocolado em 01/02/2024 às 15:07. Sub o número 919985-04, 2021.8.26.0000. Para acessar o original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do> informe o processo 919985-04, 2021.8.26.0000 e clique em "pesquisar".

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 (data base de 2023)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas.....	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel	6
5 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Leonardo Carreira Batista.
Doutor Tiago de Souza Nogueira.
Doutora Danielle Pupin Ferreira de Souza Nogueira.

DATA: 18/12/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 129.228 – 2º Registro de Imóveis de Piracicaba, penhorado nos autos do Processo nº 0010985-04.2021.8.26.0451, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro de Piracicaba.

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 Dezembro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Frei Henrique de Coimbra, 46 - Nova América, Piracicaba - SP, 13417-560.

Dados de Registro: Matrícula nº 129.228 - 2º Registro de Imóveis de Piracicaba – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 67,59m² de área privativa.

Descrição do bem: Apartamento nº 04, localizado no 2º pavimento do Condomínio Edifício Prime América Residencial, situado na Rua Frei Henrique de Coimbra, nº 46, Nova América, Piracicaba, com área privativa de 67,59m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região possui trânsito descomplicado, áreas verdes, menor custo de vida, assim como promete uma rotina mais leve, com locais para lazer e maior segurança, onde se preserva os recursos naturais.

Além disso, possui em suas proximidades locais para passeios, e atrativos naturais como parques ecológicos.

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



Elemento comparativo nº 2



Elemento comparativo nº 3



Elemento comparativo nº 4

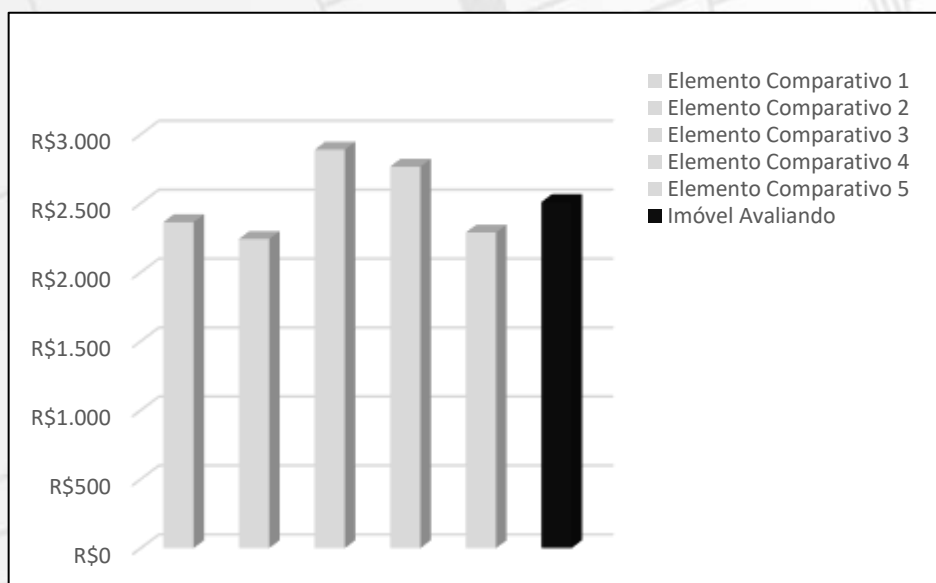


Elemento comparativo nº 5



4.3 – 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\$ 2.363,64** (dois mil, trezentos e sessenta e três Reais e sessenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.241,38** (dois mil, duzentos e quarenta e um Reais e trinta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.888,89** (dois mil, oitocentos e oitenta e oito Reais e oitenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.765,96** (dois mil, setecentos e sessenta e cinco Reais e noventa e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.288,14** (dois mil, duzentos e oitenta e oito Reais e quatorze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.509,60** (dois mil, quinhentos e nove Reais e sessenta centavos).

4.4 – 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.

4.5 – 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:

(67,59m ² de área privativa x R\$ 2.509,60)
=
R\$ 169.623,83
(cento e sessenta e nove mil, seiscentos e vinte e três Reais e oitenta e três centavos)
Dezembro de 2023

5 - 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\$ 2.509,60**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 169.623,83**.

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 Rua Frei Henrique de Coimbra, 46 - Nova América, Piracicaba - SP, 13417-560.

Solicitante: Leonardo Carreira Batista

CPF/CNPJ: 340.613.578-16

Endereço: Rua Dona Rosália, nº. 181, apartamento 121, Torre I, Bairro Paulicéia, Piracicaba/SP

Data Base: 18/12/2023

Processo: 0010985-04.2021.8.26.0451

Objeto de Estudo

Localizado no 2º pavimento do Condomínio Edifício Prime América Residencial, o apartamento nº 04 possui área privativa de 67,59m² e está situado na Rua Frei Henrique de Coimbra nº 46, no bairro Nova América, em Piracicaba.

O Imóvel está matriculado perante o 2º Registro de Imóveis de Piracicaba sob nº 129.228.

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\$ 2.459,41.

R\$ 67,59m² x R\$ 2.459,41/m²

Valor da Avaliação

R\$ 166.231,36



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 18/12/2023.

Solicitante do parecer técnico: Leonardo Carreira Batista.

Inscrito no CNPJ/CPF: 340.613.578-16.

Estabelecido: Rua Dona Rosália, nº. 181, apartamento 121, Torre I, Bairro Paulicéia, Piracicaba/SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 129.228 - 2º Registro de Imóveis de Piracicaba

Descrição: O apartamento nº 04, com área privativa de 67,59m², está situado no 2º pavimento do Condomínio Edifício Prime América Residencial, localizado na Rua Frei Henrique de Coimbra nº 46, Nova América, Piracicaba.

ANÁLISE UTILIZADA

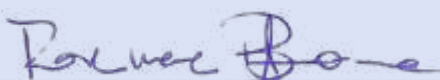
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

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\$ 164.535,12** para **Dezembro/2023**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0010985-04.2021.8.26.0451.

Solicitante: Leonardo Carreira Batista.

CPF/CNPJ: 340.613.578-16.

Endereço: Rua Dona Rosália, nº. 181, apartamento 121, Torre I, Bairro Paulicéia, Piracicaba/SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 174.712,55



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	18/12/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Frei Henrique de Coimbra, 46 - Nova América, Piracicaba - SP, 13417-560
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Situado na Rua Frei Henrique de Coimbra nº 46, Nova América, Piracicaba, o apartamento nº 04 está localizado no Condomínio Edifício Prime América Residencial, no 2º pavimento, e possui área privativa de 67,59m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 129.228 do 2º Registro de Imóveis de Piracicaba.
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\$ 2.584,89.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.584,89 x R\$ 67,59m² = R\$ 174.712,55