



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 CLAYTON CESAR DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 02/04/2021 às 14:26:58. Para autenticar o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do> informe o processo 01693987-7/2021 e o código 85852.

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 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia.....	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confeção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Joaquim Everaldo Ferraz de Andrade.
Doutor Clayton Cesar de Oliveira.

DATA: 25/04/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 67.428 – Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0009861-79.2021.8.26.003, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Araçatuba.

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 Abril.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Eduardo Antônio Francisco, S/N - Lote 02 - Quadra W - Jardim Universo - Araçatuba, SP - CEP: 16056-843.

Dados de Registro: Matrícula nº 67.428 - Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP – Inscrição Municipal: 76481 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 250,06m² de área total.

Descrição do bem: Lote de terreno sob nº 02, da quadra W, situado na Rua Eduardo Antônio Francisco, no loteamento denominado Jardim Residencial Universo, na cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, encerrando a área total de 250,06m².

4 – Planta Genérica de Valores

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Municipal

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Código	76481
Cadastro Imobiliário	1-12-00-02-0098-0037-00-00
Proprietário	HELIO TELLES DE CASTRO
Compromissário	
Local do Imóvel	RUA EDUARDO ANTONIO FRANCISCO,
Bairro	JARDIM UNIVERSO
Bloco/Apartamento	/
Complemento	
Loteamento	JARDIM RESIDENCIAL UNIVERSO
Quadra	W
Lote	0002
Endereço de Entrega	PERU 483
Bairro de Entrega	VILA NOVA
Área do Terreno	250,06
Área Edificada	0,00
Exercício de cálculo	2023

ÁREAS EDIFICADAS					
Edificação	Nº do Habite se	Data do Habite se	Ano	Área Construída	Fração Ideal
1		//	0	0,00	1.000000

FATOR CONSERVAÇÃO 0,00 (ZERO)
PRÉDIO
1-12-00-02-0098-0037-00-00 3,50 (TRÊS INTEIROS E CINQUENTA CENTÉSIMOS)
ÁREA CONSTRUÍDA 0,00 (ZERO)
M2 TERRENO R\$ 10,51 (DEZ REAIS E CINQUENTA E UM CENTAVOS)
M2 CONSTRUÇÃO R\$ 0,00 (ZERO)
Valor Venal Territorial R\$ 2.628,13 (DOIS MIL SEISCENTOS E VINTE E OITO REAIS E TREZE CENTAVOS)
Valor Venal Predial R\$ 0,00 (ZERO)
Valor Venal Imóvel R\$ 2.628,13 (DOIS MIL SEISCENTOS E VINTE E OITO REAIS E TREZE CENTAVOS)

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



Inicio / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em Aracatuba / Alvorada

Lote/Terreno à Venda, 250 m² por R\$ 86.000

(COD: CMB18606.5)

Alvorada, Aracatuba - SP VER NO MAPA

250m² Não informado Não informado Não informado

COMPRA R\$ 86.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alvorada-bairros-aracatuba-250m2-venda-RS86000-id-2626740081/>

Elemento comparativo nº 2



Inicio / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em Aracatuba / São José

Lote/Terreno à Venda, 250 m² por R\$ 95.000

(COD: CMB18606.5)

São José, Aracatuba - SP VER NO MAPA

250m² Não informado Não informado Não informado

COMPRA R\$ 95.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-jose-bairros-aracatuba-250m2-venda-RS95000-id-2628207562/>

Elemento comparativo nº 3



Inicio / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em Aracatuba / Aeroporto

Lote/Terreno à Venda, 225 m² por R\$ 145.000

(COD: CMB18606.5)

Rodovia Olegário Farras - Aeroporto, Aracatuba - SP VER NO MAPA

225m² Não informado Não informado Não informado

COMPRA R\$ 145.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aeroporto-bairros-aracatuba-225m2-venda-RS145000-id-2560683644/>

Elemento comparativo nº 4



Inicio / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em Aracatuba / Jardim Nova York / Rua Waldir Lopes

Lote/Terreno à Venda, 257 m² por R\$ 150.000

(COD: 23H808H)

Rua Waldir Lopes, quadra 0023 - Jardim Nova York, Aracatuba - SP VER NO MAPA

257m² Não informado Não informado Não informado

COMPRA R\$ 150.000

Condomínio Não informado IPTU R\$ 318

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-york-bairros-aracatuba-257m2-venda-RS150000-id-2500632397/>

Elemento comparativo nº 5



Inicio / Venda / SP / Lote/Terrenos à venda em Aracatuba / Bandeiras

Lote/Terreno à Venda, 255 m² por R\$ 150.000

(COD: 1486.1.2001078)

Bandeiras, Aracatuba - SP VER NO MAPA

255m² Não informado Não informado Não informado

COMPRA R\$ 150.000

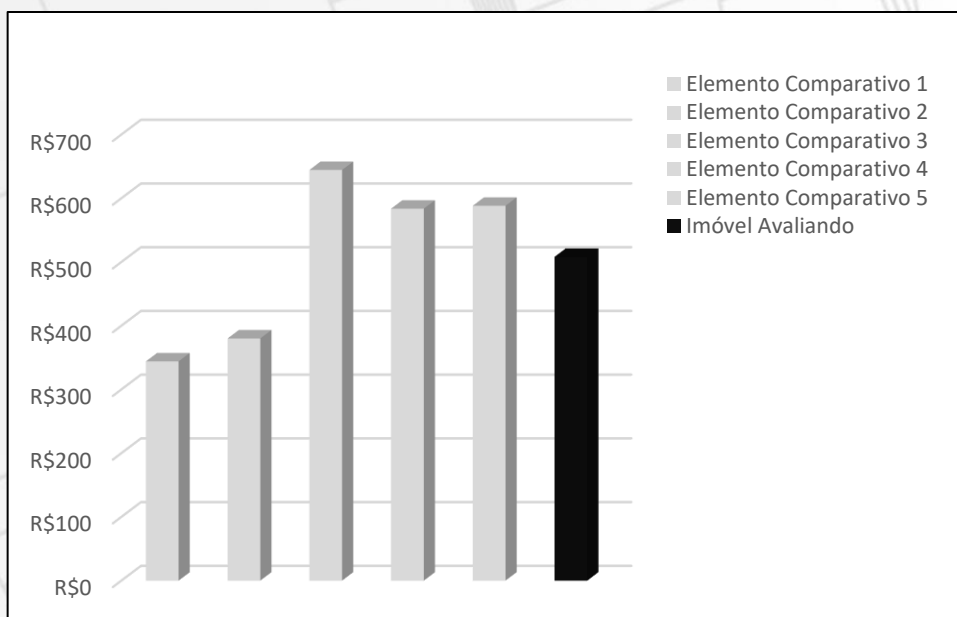
Condomínio Não informado IPTU R\$ 34

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bandeiras-bairros-aracatuba-255m2-venda-RS150000-id-2627529187/>

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\$ 344,00** (trezentos e quarenta e quatro Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 380,00** (trezentos e oitenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 644,44** (seiscentos e quarenta e quatro Reais e quarenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 583,66** (quinhentos e oitenta e três Reais e sessenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 588,24** (quinhentos e oitenta e oito Reais e vinte e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 508,07 (quinhentos e oito Reais e sete 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:

(250,06m² de área total x R\$ 508,07)
=
<u>R\$ 127.047,35</u>
(cento e vinte e sete mil e quarenta e sete Reais e trinta e cinco centavos)
Abril 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\$ 508,07**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 127.047,35**.

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

