



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	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 2021)	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 Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: E. de Oliveira Comércio e Artigos Em Geral Me.
Doutor Luis César Tavares dos Santos.

DATA: 31/03/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 44.079 e 180.906 – Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0006391-59.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 18ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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 Março.

2 – Estudo do Imóvel

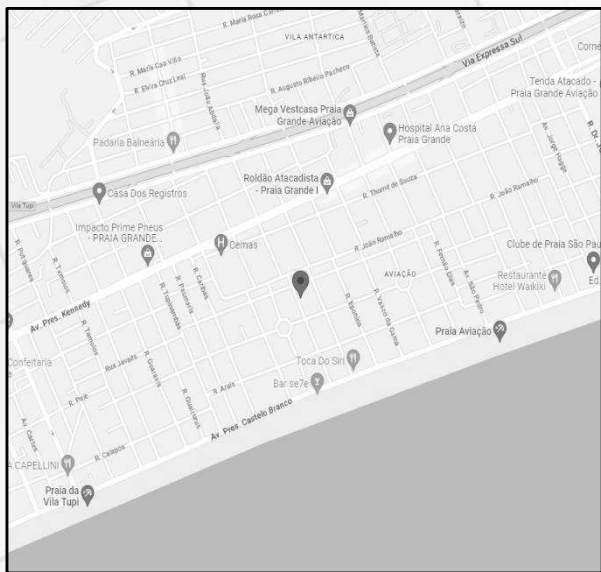
Localização: Rua Monte Castelo, nº 326 - Lotes 7 e 8 - Aviação - Praia Grande, SP - CEP: 11702-720.

Dados de Registro: Matrícula nº 44.079 e 180.906 - Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP – Inscrição Municipal: 2.03.04.014.008.0000 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 700,00m² de área total.

Descrição do bem: Atualmente uma incorporação em fase de construção, sob os lotes nºs 7 e 8, da quadra N, da Vila Balneária Ipanema Guassú, na cidade de Praia Grande, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Monte Castelo, encerrando a área total de 700,00m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2021)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

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 Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

			Município da Estância Balneária de Praia Grande Estado de São Paulo		
Secretaria de Finanças - Diretoria da Receita Diretoria da Divisão de Receitas Imobiliárias					
Certidão de Valor Venal referente ao exercício de 2023					
Número: 008497/2023			Data de Emissão: 31/03/2023		
Local do Imóvel: V BAL IPAN GUASSU QN L 8E7					
Logradouro.....: R MONTE CASTELO			Nr. Oficial: 326		
Codificação.....: 2.03.04.014.008.0000			Inscrição Atual: 160.165.003		
Área Terreno.....: 700,00 m ²		Área Const.: 220,76 m ²		Testada: 20,00 ml	
Valor Venal Territorial: R\$ 343.820,19 (TREZENTOS E QUARENTA E TRES MIL OITOCENTOS E VINTE REAIS E DEZENOVE CENTAVOS).					
Valor Venal Predial.....: R\$ 172.879,12 (CENTO E SETENTA E DOIS MIL OITOCENTOS E SETENTA E NOVE REAIS E DOZE CENTAVOS).					
Valor Venal Total.....: R\$ 516.699,31 (QUINHENTOS E DEZESSEIS MIL SEISCENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E TRINTA E UM CENTAVOS).					
Observação: VALORES EXPRESSOS EM REAIS REFERENTES AO EXERCÍCIO DE 2023					
Conferência Obrigatória: O agente recebedor deve conferir esta certidão no endereço da Internet: http://www.praiagrande.sp.gov.br no tocante a sua veracidade.					
Rasura: Qualquer rasura invalidará este documento.					
*** Certidão emitida via INTERNET ***					

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-jardim-esmeralda-bairros-praia-grande-504m2-venda-RS1000000-id-2580771641/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aviacao-bairros-praia-grande-500m2-venda-RS1100000-id-2452875376/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-imperador-bairros-praia-grande-748m2-venda-RS1250000-id-2568511724/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-solemar-bairros-praia-grande-702m2-venda-RS1500000-id-2606438504/>

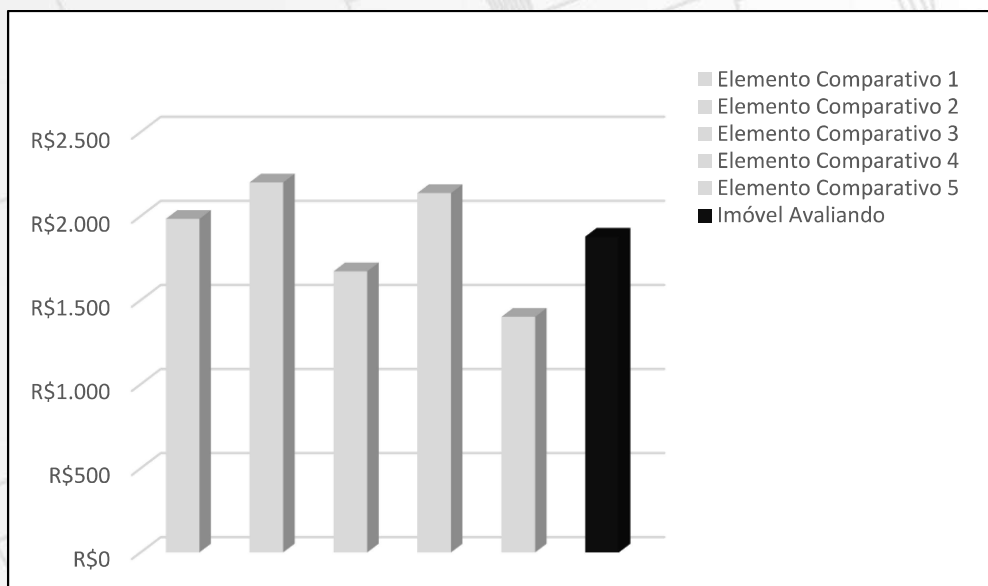
Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ribeiropolis-bairros-praia-grande-535m2-venda-RS750000-id-2606911019/>

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\$ 1.984,13** (um mil, novecentos e oitenta e quatro Reais e treze centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.200,00** (dois mil e duzentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.671,12** (um mil, seiscentos e setenta e um Reais e doze centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.136,75** (dois mil, cento e trinta e seis Reais e setenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 1.401,87** (um mil, quatrocentos e um Reais e oitenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.878,77** (um mil, oitocentos e setenta e oito Reais e setenta 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:

(700,00m² de área total x R\$ 1.878,77)
=
<u>R\$ 1.315.141,98</u>
(um milhão, trezentos e quinze mil, cento e quarenta e um Reais e noventa e oito centavos)
Março 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\$ 1.878,77**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.315.141,98**.

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

