



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Dezenove de Novembro Empreendimentos S/A.
Doutor Jose Fernando de Santana.

DATA: 08/12/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 1.903 – Cartório de Registro de Imóveis de Cassilândia/MS, penhorado nos autos do Processo nº 0024520-83.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 6ª 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, para a data base de Dezembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: BR-158 até o KM 12 (dá 08 Km de asfalto), vira à direita em vicinais por mais 10 Km até a sede - Gleba de Terras encravada na Fazenda Barra ou Viradouro - Cassilândia, MS.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 1.903 - Cartório de Registro de Imóveis de Cassilândia/MS – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 127.500,00m² de área total.

Descrição do Imóvel: Uma gleba de terras, em cerrados e campos naturais, com a área de 12,75,00ha, situada no imóvel "Barra ou Viradouro", no município de Cassilândia.

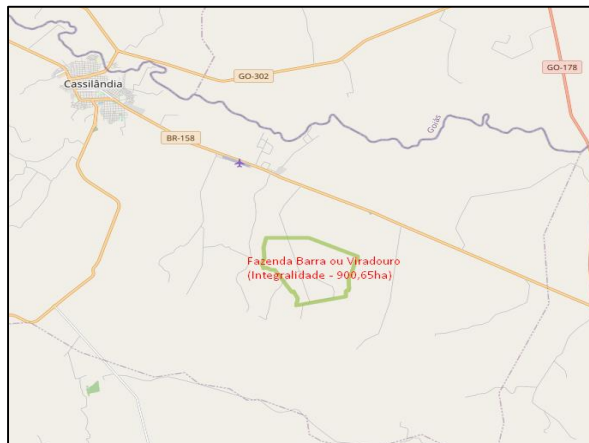
OBS: A fazenda da Barra ou Viradouro onde o imóvel está encravado possui 20% de reserva legal.



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **BR-158 até o KM 12 (dá 08 Km de asfalto), vira à direita em vicinais por mais 10 Km até a sede - Gleba de Terras encravada na Fazenda Barra ou Viradouro - Cassilândia, MS.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



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 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.

4.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



[https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-campo-grande-50000m2-venda-R\\$300000-id-2590598126/](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-campo-grande-50000m2-venda-R$300000-id-2590598126/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-chacara-das-mansoes-bairros-campo-grande-120000m2-venda-R\\$1100000-id-2459078136/](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-chacara-das-mansoes-bairros-campo-grande-120000m2-venda-R$1100000-id-2459078136/)

Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sítio-chacara-zona-rural-ribas-do-rio-pardo-ms-50000m2-id-2557931593/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 6,00** (seis Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 9,17** (nove Reais e dezessete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5,00** (cinco Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 6,72 (seis Reais e setenta e dois centavos)**.

4.3 – Valor do Imóvel

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

(127.500,00m² de área total x R\$ 6,72)
=
<u>R\$ 857.083,33</u>
(oitocentos e cinquenta e sete mil e oitenta e três Reais e trinta e três centavos)
Dezembro de 2022

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\$ 6,72**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 857.083,33**.

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