



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 JOAO PEDRO DAVID ROSETTI RIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Protocolo em 20/07/2024 às 15:26:56. Para acessar o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do> informe o processo 1123024-15.2019.8.26.0000

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 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas.....	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	4
4.4 – Fator de Homogeneização	4
4.5 – Valor do Imóvel	5
5 - Considerações finais	5
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Wellington Pereira do Nascimento.
Doutor João Carlos Rosetti Riva Filho.

DATA: 22/05/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 132.740 – Registro de Imóveis de Contagem - MG, penhorado nos autos do Processo nº 1128984-15.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 28ª 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 Maio.

2 – Estudo do Imóvel

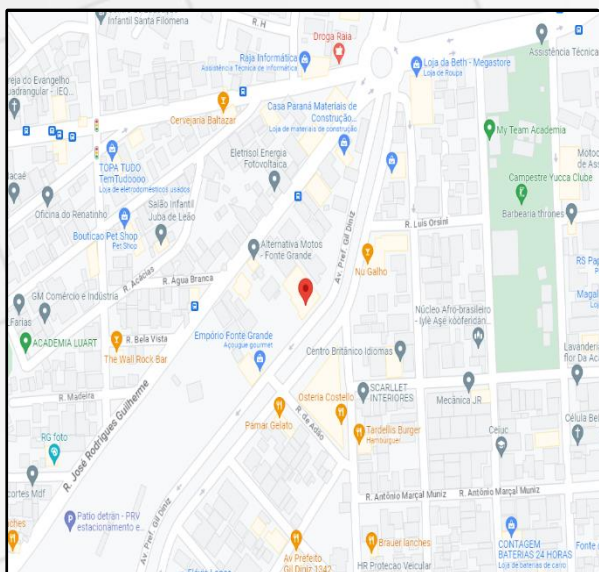
Localização: Avenida Prefeito Gil Diniz, nº 1.342 - Apartamento 201 - Condomínio Residencial Villagio Di Pérolas - Nossa Senhora do Carmo - Contagem - Minas Gerais - CEP: 32015-712.

Dados de Registro: Matrícula nº 132.740 - Registro de Imóveis de Contagem - MG – Inscrição Municipal: 103270156001 – De acordo com Sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 72,38m² de área privativa.

Descrição do bem: Um apartamento sob o nº 201, do Condomínio Residencial Villagio di Pérolas, situado à Avenida Prefeito Gil Diniz, nº 1.342, com área privativa real total de 236,97m², sendo 164,59m² de descoberta, área de uso comum real total de 75,77m², sendo 20,70m² de garagem correspondente a duas vagas para automóvel, área real total de 292,04m², área equivalente em área de custo padrão 160,98m².

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 Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

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



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fonte-grande-bairros-contagem-com-garagem-74m2-venda-RS419000-id-2626018963/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fonte-grande-bairros-contagem-com-garagem-50m2-venda-RS319610-id-2628465781/>

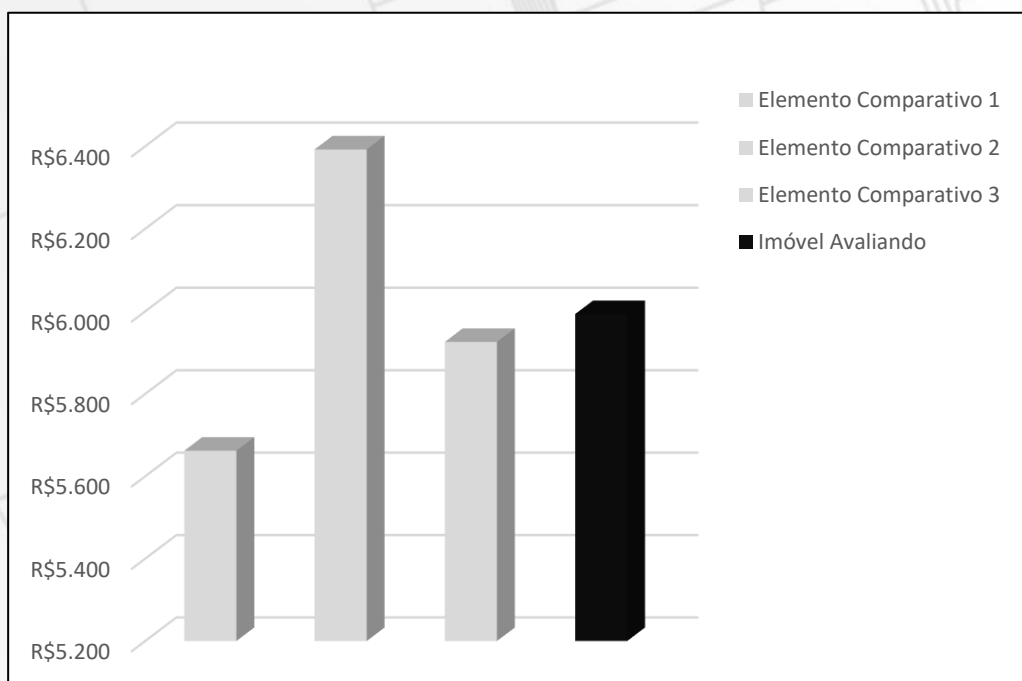
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fonte-grande-bairros-contagem-com-garagem-54m2-venda-RS320000-id-2630049537/>

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\$ 5.662,16** (cinco mil, seiscentos e sessenta e dois Reais e dezesseis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 6.392,20** (seis mil, trezentos e noventa e dois Reais e vinte centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.925,93** (cinco mil, novecentos e vinte e cinco Reais e noventa e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.993,43** (cinco mil, novecentos e noventa e três Reais e quarenta e três 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:

(72,38m² de área privativa x R\$ 5.993,43)
=
<u>R\$ 433.804,42</u>
(quatrocentos e trinta e três mil, oitocentos e quatro Reais e quarenta e dois centavos)
Maio 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\$ 5.993,43**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 433.804,42**.

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

