



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Guido Jorge Zanforlin.
Doutor Itamar Aparecido Gasparoto.

DATA: 26/09/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 21.294 – Perante o Oficial de Registro de Imóveis de Pirajuí, que teve seus direitos de aquisição penhorados nos autos do Processo nº 1017850-70.2019.8.26.0071, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro de Bauru.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel que teve seus direitos de aquisição penhorados 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 Setembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Cândido Forquim Pereira, Lote nº 179, Quadra 1 - Centro, Balbinos, SP - CEP 16640-041.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 21.294 - Oficial de Registro de Imóveis de Pirajuí – Inscrição Municipal: 000318 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 161,04m² de área total.

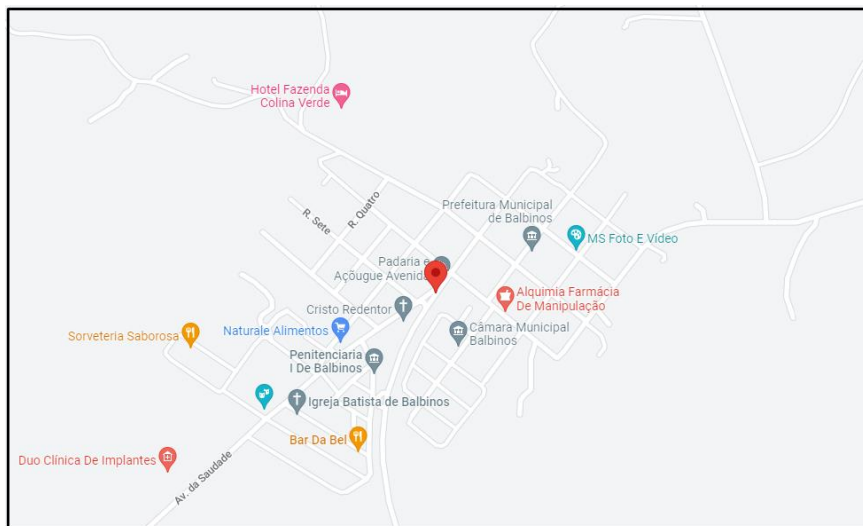
Descrição do Imóvel: Um lote de terreno, localizado à Rua Cândido Forquim Pereira, sob o Lote nº 179, da Quadra 1, setor 04, no Centro, no município de Balbinos-SP, da comarca de Pirajuí-SP, encerrando a área total de 161,04m².



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Cândido Forquim Pereira, Lote nº 179, Quadra 1 - Centro, Balbinos, SP - CEP 16640-041.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

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

		PREFEITURA MUNICIPAL DE BALBINOS PREFEITURA MUNICIPAL DE BALBINOS RUA 7 DE SETEMBRO, 4-81 - CENTRO - BALBINOS CNPJ: 44.553.790/0001-08			
EXERCÍCIO DE 2022					
Cadastro	Inscrição			Exercício	
000318	0000000314			2022	
Proprietário				CPF/CNPJ	
ARIANE MORAES RODRIGUES				452.491.008-56	
Compromissário				CPF/CNPJ	
ARIANE MORAES RODRIGUES				452.491.008-56	
Logradouro			Número	Lado	Complemento
- RUA CANDIDO FURQUIM PEREIRA			000	Par	CASA
Bairro			Cep	Setor	Quadra Lote Unidade
BAIRRO SAO JUDAS TADEU			16640-041	4	1 179
Loteamento			Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.) Unidade (lot.)
Áreas			Valores Venais		
Terreno	Edificada	Excedente	Testada	Territorial	Predial Imóvel
161,04m²	0,00m²	0,00m²	24,00m	R\$ 2.276,08	R\$ 0,00 R\$ 2.276,08
<i>Certifica em atenção a pessoa interessada, para os devidos fins, após a necessária verificação, foi constatado que o imóvel acima relacionado e situado nesta cidade e comarca de Pirajuí, foi atribuído o Valor Venal acima descrito</i>					

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 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.



5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1

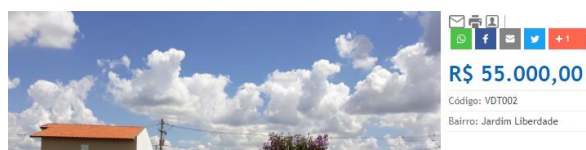
Terreno para Venda, Pirajuí / SP, bairro Vila Santa Brigida



<http://www.siqueira-imoveis-pirajui.com.br/imovel/1872361/terreno-venda-pirajui-sp-vila-santa-brigida>

Elemento comparativo nº 2

Terreno para Venda, Pirajuí / SP, bairro Jardim Liberdade



<http://www.siqueira-imoveis-pirajui.com.br/imovel/1389561/terreno-venda-pirajui-sp-jardim-liberdade>

Elemento comparativo nº 3

Terreno para Venda, Pirajuí / SP, bairro Vila Ortiz



<http://www.siqueira-imoveis-pirajui.com.br/imovel/1782937/terreno-venda-pirajui-sp-vila-ortiz>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 248,00** (duzentos e quarenta e oito Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 275,00** (duzentos e setenta e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 357,14** (trezentos e cinquenta e sete Reais e quatorze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 293,38 (duzentos e noventa e três Reais e trinta e oito centavos)**.



5.3 – Valor do Imóvel

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

(161,04m² de área total x R\$ 293,38)
=
<u>R\$ 47.246,07</u>
(quarenta e sete mil, duzentos e quarenta e seis Reais e sete centavos)
Setembro de 2022

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\$ 293,38**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 47.246,07**.

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