

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: Associação dos Moradores do Residencial Terras da Fazenda Santana.
Doutor Alexandre Calle.

DATA: 13/04/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 97.881 – Registro de Imóveis de Atibaia, penhorado nos autos do Processo nº 0000412-49.2021.8.26.0048, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro de Atibaia.

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

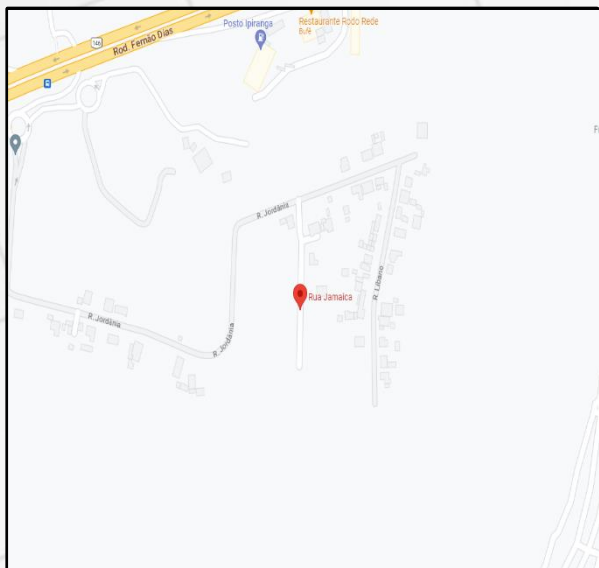
Localização: Rua Jamaica - Lote 04 da Quadra F - Loteamento Fazenda Santana I - Atibaia - São Paulo - CEP: 12954-672.

Dados de Registro: Matrícula nº 97.881 - Registro de Imóveis de Atibaia – Inscrição Municipal: 17.125.004.00-0116172 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 1.490,70m² de área total.

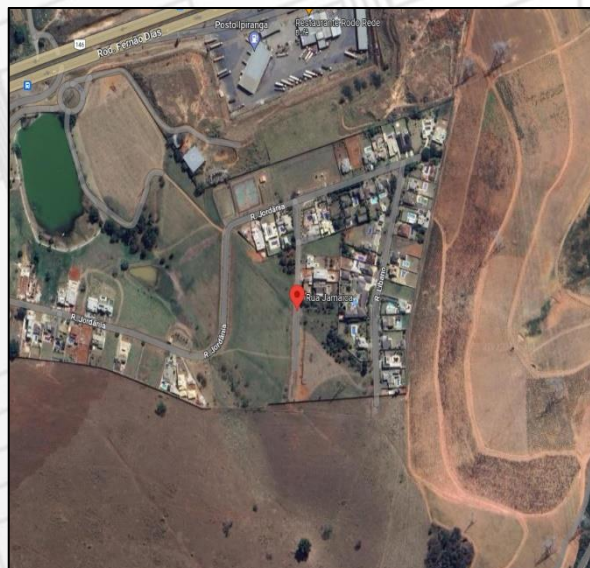
Descrição do bem: Lote 4 da Quadra F, com área de 1.490,70m², do loteamento Terras da Fazenda Santana I, polo urbano III, do Município de Atibaia, medindo de área total 1.490,70m²

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região possui trânsito descomplicado, áreas verdes, menor custo de vida, assim como promete uma rotina mais leve, com locais para lazer e maior segurança, onde se preserva os recursos naturais

Além disso, possui em suas proximidades locais para passeios, e atrativos naturais como parques ecológicos.

4 – Planta Genérica de Valores

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

 PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESTADO DE SÃO PAULO CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL Nº: 286534/2023			
SITUAÇÃO CADASTRAL			
Inscrição:	17.125.004.00-0116172	Matrícula:	97881 R8
Proprietário:	JULIANO DE SOUZA BRITO		
Compromissário:			
Endereço:	RUA JAMAICA, 0		
Complemento:			
Lote:	04	Quadra:	F
Bairro:	TANQUE	Testada Principal:	15
Loteamento:	TERRAS DA FAZENDA SANTANA I	Cidade:	ATIBAIA
		CEP:	12954-672
		UF:	SP
VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2023			
Área do Terreno:	1.490,70	Terreno	R\$ 236.750,32
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$ 0,00
Área Construída:	0,00	Construção:	R\$ 0,00
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$ 0,00
Terreno Excedente:	0,00	Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00
Área Global:	1.490,70	Valor Venal Total:	R\$ 236.750,32
A Prefeitura da Estância de Atibaia, através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para lançamento do exercício de 2023.			

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-tanque-bairros-atibaia-1000m2-venda-RS350000-id-2607816623/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tanque-bairros-atibaia-1000m2-venda-RS350000-id-2607816496/>

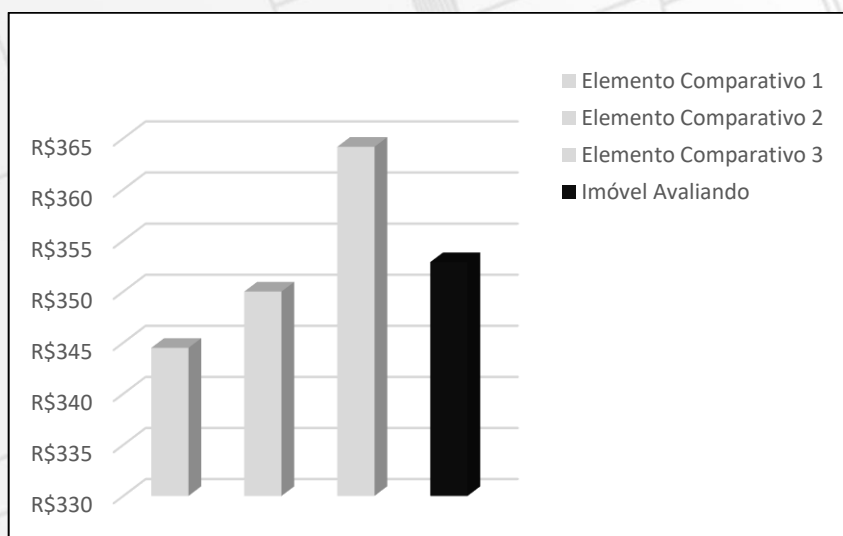
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tanque-bairros-atibaia-1016m2-venda-RS370000-id-2582367561/>

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\$ 344,49** (trezentos e quarenta e quatro Reais e quarenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 350,00** (trezentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 364,17** (trezentos e sessenta e quatro Reais e dezessete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 352,89** (trezentos e cinquenta e dois Reais e oitenta e nove 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:

(1490,70m² de área total x R\$ 352,89)
=
<u>R\$ 526.048,86</u>
(quinhentos e vinte e seis mil e quarenta e oito Reais e oitenta e seis 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\$ 352,89**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 526.048,86**.

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

