



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 2019)	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: Komatsu Brasil Internacional LTDA.
Doutora Bruna Gonçalves Santos.

DATA: 20/03/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 237.488 – Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO, penhorado nos autos do Processo nº 1091658-89.2017.8.26.0100, em trâmite perante a 22ª 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

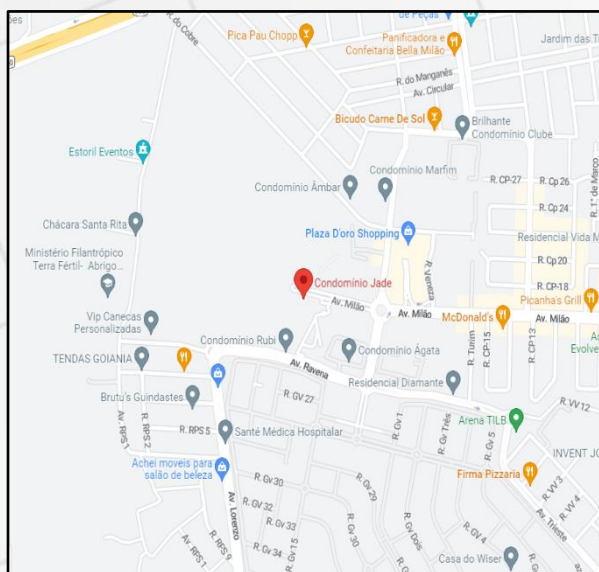
Localização: Avenida Milão, nº 2.415 - Apartamento 202 - Condomínio Jade - Residencial Eldorado - Goiânia, GO - CEP: 74367-635.

Dados de Registro: Matrícula nº 237.488 - Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 81,31m² de área privativa.

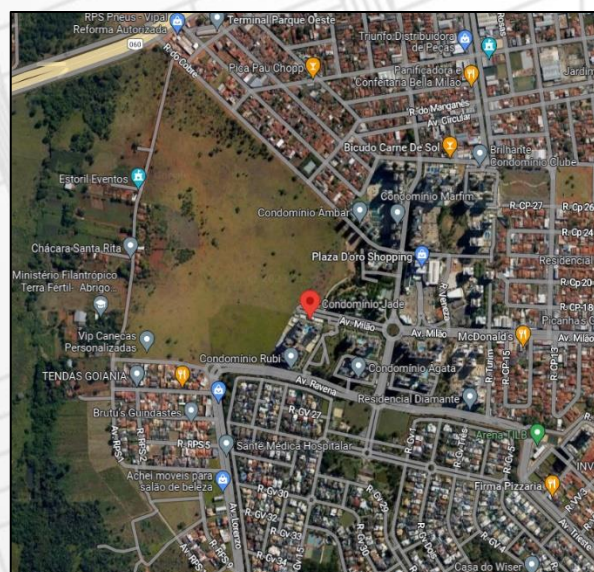
Descrição do bem: Apartamento nº 202, do Edifício 02 do Condomínio Jade, com a seguinte divisão interna: varanda na sala, sala de estar, hall de circulação, cozinha, área de serviço, lavabo, escritório, dormitório com banheiro privativo (tipo suíte americana) e uma suíte, com direito ao boxe de garagem nº 02, com área total de 146,80m², sendo 93,81m² de área total privativa (81,31m² do apartamento e 12,50m² de Boxe Coberto), 52,99m² de área comum e 120,84m² de área equivalente.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2019)



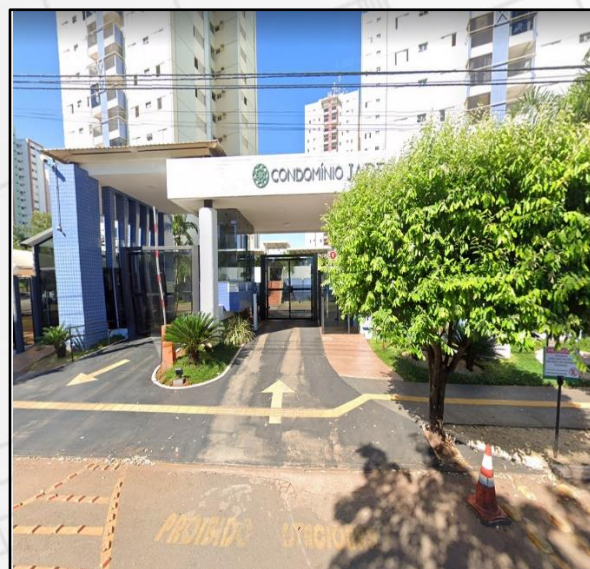
(Visão do Mapa)



(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



● venda
R\$ 400.000
Apartamento - 89m² - 3 Quartos - 2 Vagas

https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-residencial-eldorado-goiania-go/2977254206?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=c022c.p.l

Elemento comparativo nº 2



● venda
R\$ 400.000
+ R\$ 370 Condomínio
IPTU R\$ 180
Apartamento - 81m² - 3 Quartos - 2 Vagas

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-no-condominio-jade-com-3-quartos-com-2975813555.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale

Elemento comparativo nº 3

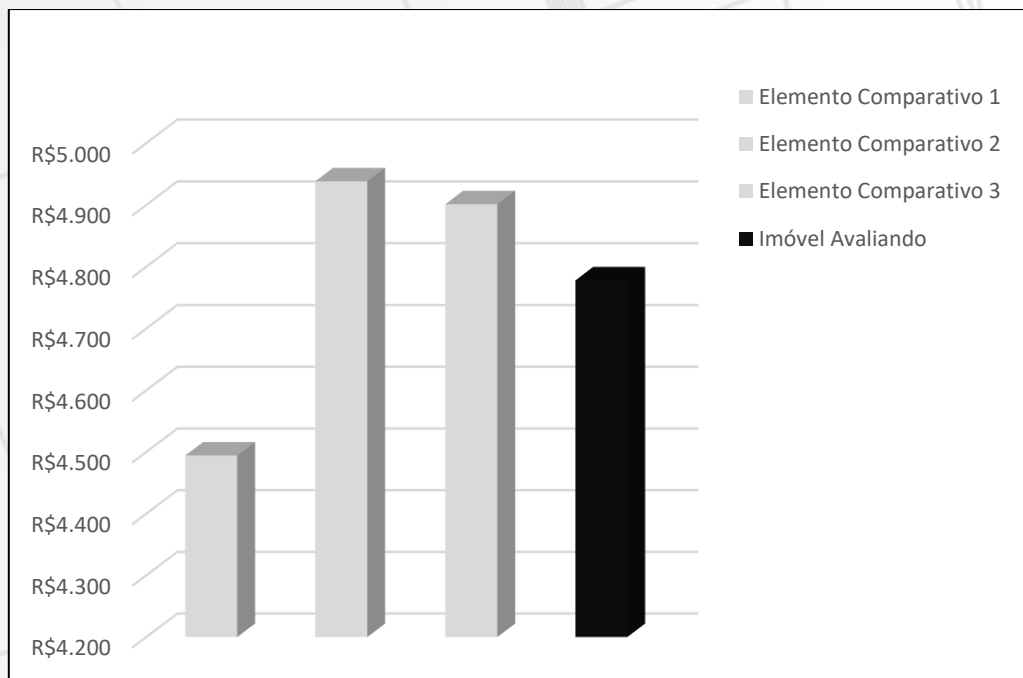


● venda
R\$ 397.000
+ R\$ 340 Condomínio
IPTU R\$ 36
Apartamento - 81m² - 3 Quartos - 1 Vaga

[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-81-m-sup2--por-r\\$397.000-2960691446.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-81-m-sup2--por-r$397.000-2960691446.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale)

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\$ 4.494,38** (quatro mil, quatrocentos e noventa e quatro Reais e trinta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.938,27** (quatro mil, novecentos e trinta e oito Reais e vinte e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.901,23** (quatro mil, novecentos e um Reais e vinte e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.777,96** (quatro mil, setecentos e setenta e sete Reais e noventa e seis 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:

(81,31m² de área privativa x R\$ 4.777,96)
=
<u>R\$ 388.496,15</u>
(trezentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e noventa e seis Reais e quinze centavos)
Março 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\$ 4.777,96**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 388.496,15**.

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

