

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 2023)	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: Banco Bradesco S.A.
Doutor Bruno Henrique Gonçalves.

DATA: 04/03/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 3.373 – Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1018713-79.2021.8.26.0451, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro de Piracicaba.

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: Rodovia Carlos Moura - Chácara Amaral - São Pedro/SP.

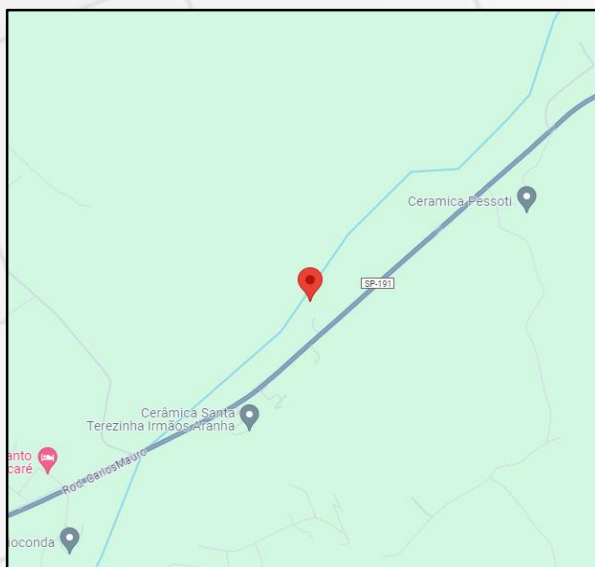
Dados de Registro: Matrícula nº 3.373 - Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro/SP – Código do Imóvel Rural: 623.091.000.264-0 – De acordo com seu Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, o imóvel possui 131516,01m² de área total.

Descrição do bem: Uma gleba de terras, destacada do imóvel rural denominado "Chácara Amaral", situada no município e comarca de São Pedro, com a área de 20,17ha, correspondentes a 201.740,01m².

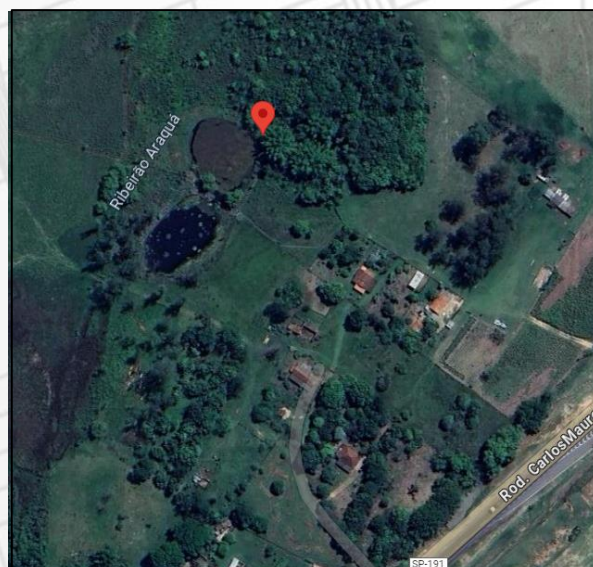
OBS: Conforme o Cadastro Ambiental Rural, o imóvel possui 3,5129ha de Reserva Legal e 3,1994ha de Áreas de Preservação Permanente (APP) e 0,3101ha de Área de Proteção ambiental, por serem áreas protegidas pela legislação ambiental brasileira, deverão ser conservadas, sendo assim, retiramos essas porcentagens desta análise.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rodovia)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem estradas de terra, pouca movimentação e baixa densidade de população. Território atrativo à exploração extrativa agrícola, pecuária, criação de animais e outras ações voltadas ao campo da agroindústria.

Além disso, a região conta com um clima aconchegante, fácil acesso para as rodovias locais, boa localização, áreas verdes e pouca concentração de construções.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, o imóvel possui as seguintes características:

 MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA INSTITUTO FEDERAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR EMIÇÃO EXERCÍCIO 2023																																																					
DADOS DO IMÓVEL RURAL CONJUNTO DO IMÓVEL RURAL: 623,091,000,264-0 ÁREA TOTAL (m²): 20,1700 INDICAÇÃO PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL: Rod. São Pedro Charrada Bairo Da Gramma IMÓVEL RURAL (m²): 40,6565 SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS): SP/SAO PEDRO RECONHECIMENTO DO IMÓVEL RURAL Chácara Amaral CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL: Pequena Propriedade Produtiva DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO: 22/06/2023 NÚMERO DO IMÓVEL RURAL: SÃO PEDRO Nº MÓDULOS RURAIS: 0,41 MÓDULO FISCAL (m²): 16,0000 Nº MÓDULOS FISCAL: 1,2806 PRORATAÇÃO DE PARCELAMENTO (m²): 2,00 ÁREA CERTIFICADA 0,0000 SP																																																					
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²) 20,1700 POSSUIR A JUSTO TÍTULO 0,0000 ÁREA MÉDIA 20,1700																																																					
DADOS DO DECLARANTE NOME: Mario Amaral NACIONALIDADE: BRASILEIRA CPF: 129,550,828-68 TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS NO IMÓVEL: 10																																																					
DADOS DOS TITULARES <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>CPF</th> <th>NOME</th> <th>CONDIÇÃO</th> <th>DETENÇÃO (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>129,550,828-68</td> <td>Mario Amaral</td> <td>Proprietário Ou Possuidor Comum</td> <td>50,00</td> </tr> <tr> <td>050,817,735-84</td> <td>Angelo Donizeti Amaral</td> <td>Proprietário Ou Possuidor Comum</td> <td>7,15</td> </tr> <tr> <td>067,305,955-00</td> <td>Elisabete de Fatima Amaral Arana</td> <td>Proprietário Ou Possuidor Comum</td> <td>7,15</td> </tr> <tr> <td>112,751,579-70</td> <td>Israel Cristiano Amaral Braga</td> <td>Proprietário Ou Possuidor Comum</td> <td>7,14</td> </tr> <tr> <td>88,944,989-60</td> <td>Maria Helena Amaral Gonçalves</td> <td>Proprietário Ou Possuidor Comum</td> <td>7,14</td> </tr> <tr> <td>775,009,796-15</td> <td>Mario Jose Carlos De Amaral</td> <td>Proprietário Ou Possuidor Comum</td> <td>7,14</td> </tr> <tr> <td>846,344,045-20</td> <td>Milton Antonio Amaral</td> <td>Proprietário Ou Possuidor Comum</td> <td>7,14</td> </tr> <tr> <td>348,633,469-39</td> <td>Ana Paula Amaral Fagundes</td> <td>Proprietário Ou Possuidor Comum</td> <td>2,38</td> </tr> <tr> <td>315,330,735-56</td> <td>Gustavo Amaral</td> <td>Proprietário Ou Possuidor Comum</td> <td>2,38</td> </tr> <tr> <td>298,485,519-86</td> <td>Juliana Amaral Zandoni</td> <td>Proprietário Ou Possuidor Comum</td> <td>2,38</td> </tr> </tbody> </table>										CPF	NOME	CONDIÇÃO	DETENÇÃO (%)	129,550,828-68	Mario Amaral	Proprietário Ou Possuidor Comum	50,00	050,817,735-84	Angelo Donizeti Amaral	Proprietário Ou Possuidor Comum	7,15	067,305,955-00	Elisabete de Fatima Amaral Arana	Proprietário Ou Possuidor Comum	7,15	112,751,579-70	Israel Cristiano Amaral Braga	Proprietário Ou Possuidor Comum	7,14	88,944,989-60	Maria Helena Amaral Gonçalves	Proprietário Ou Possuidor Comum	7,14	775,009,796-15	Mario Jose Carlos De Amaral	Proprietário Ou Possuidor Comum	7,14	846,344,045-20	Milton Antonio Amaral	Proprietário Ou Possuidor Comum	7,14	348,633,469-39	Ana Paula Amaral Fagundes	Proprietário Ou Possuidor Comum	2,38	315,330,735-56	Gustavo Amaral	Proprietário Ou Possuidor Comum	2,38	298,485,519-86	Juliana Amaral Zandoni	Proprietário Ou Possuidor Comum	2,38
CPF	NOME	CONDIÇÃO	DETENÇÃO (%)																																																		
129,550,828-68	Mario Amaral	Proprietário Ou Possuidor Comum	50,00																																																		
050,817,735-84	Angelo Donizeti Amaral	Proprietário Ou Possuidor Comum	7,15																																																		
067,305,955-00	Elisabete de Fatima Amaral Arana	Proprietário Ou Possuidor Comum	7,15																																																		
112,751,579-70	Israel Cristiano Amaral Braga	Proprietário Ou Possuidor Comum	7,14																																																		
88,944,989-60	Maria Helena Amaral Gonçalves	Proprietário Ou Possuidor Comum	7,14																																																		
775,009,796-15	Mario Jose Carlos De Amaral	Proprietário Ou Possuidor Comum	7,14																																																		
846,344,045-20	Milton Antonio Amaral	Proprietário Ou Possuidor Comum	7,14																																																		
348,633,469-39	Ana Paula Amaral Fagundes	Proprietário Ou Possuidor Comum	2,38																																																		
315,330,735-56	Gustavo Amaral	Proprietário Ou Possuidor Comum	2,38																																																		
298,485,519-86	Juliana Amaral Zandoni	Proprietário Ou Possuidor Comum	2,38																																																		
DADOS DE CONTROLE DATA DE EMISSÃO: 18/06/2023 NÚMERO DO CCIR: 56916435232 DATA DE REGISTRAÇÃO DO CCIR: 21/08/2023 DATA DE VENCIMENTO: ***/****																																																					
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$) DEBITOS ANTERIORES: 0,00 TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS: 10,30 VALOR COBRADO: 10,30 MULTA: 1,03 JUROS: 0,10 VALOR TOTAL: *** QUITADO ***																																																					
OBSERVAÇÕES O presente documento não tem validade jurídica e não pode ser usado para fins de comprovação de propriedade ou de qualquer outro direito. A validade do presente documento depende da validade do registro no cartório de registro de imóveis. A validade do presente documento depende da validade do registro no cartório de registro de imóveis. A validade do presente documento depende da validade do registro no cartório de registro de imóveis.																																																					
DECLARAÇÕES GERAIS O declarante declara sob as penas da lei que as informações prestadas são verdadeiras e corretas. O declarante declara sob as penas da lei que as informações prestadas são verdadeiras e corretas. O declarante declara sob as penas da lei que as informações prestadas são verdadeiras e corretas. O declarante declara sob as penas da lei que as informações prestadas são verdadeiras e corretas.																																																					
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS O presente documento não tem validade jurídica e não pode ser usado para fins de comprovação de propriedade ou de qualquer outro direito. A validade do presente documento depende da validade do registro no cartório de registro de imóveis. A validade do presente documento depende da validade do registro no cartório de registro de imóveis. A validade do presente documento depende da validade do registro no cartório de registro de imóveis.																																																					

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



Fazenda/Sítio à Venda, 1452000 m² por R\$ 8.000.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-condominio-serra-verde-bairros-sao-pedro-1452000m2-venda-RS8000000-id-2624389827/>

Elemento comparativo nº 2



Fazenda/Sítio com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 471000 m² por R\$ 3.900.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-2-quartos-alpes-das-aguas-bairros-sao-pedro-471000m2-venda-RS3900000-id-2639913744/>

Elemento comparativo nº 3



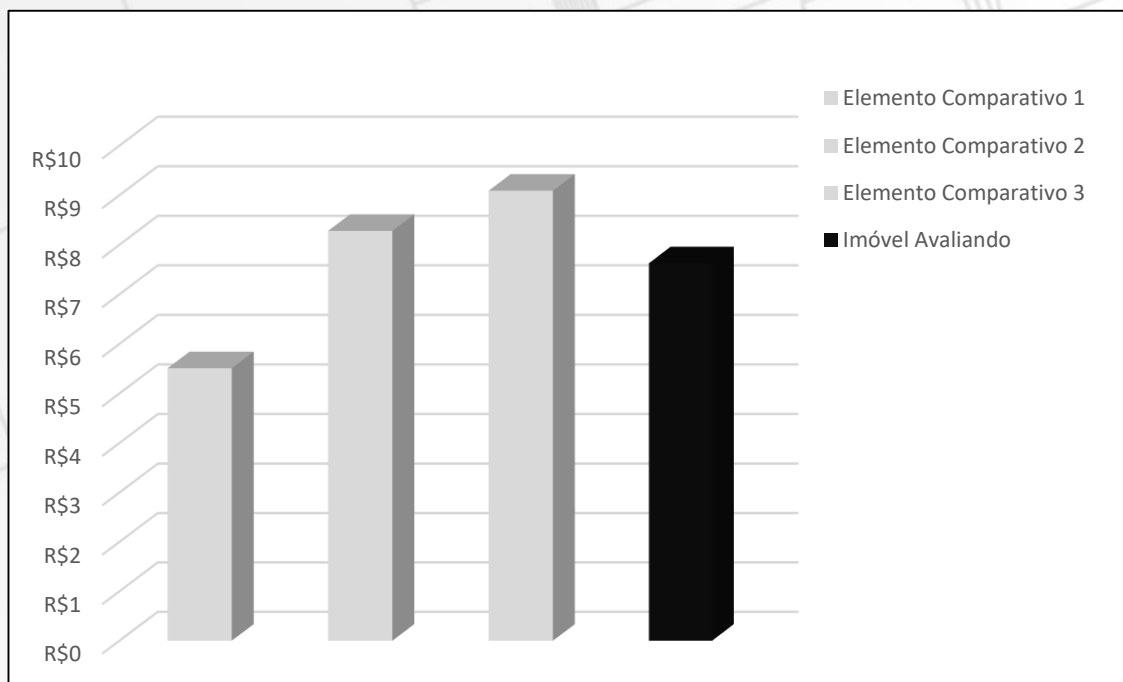
Fazenda/Sítio à Venda, 1274081 m² por R\$ 14.478.200

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-sao-pedro-1274081m2-venda-RS14478200-id-2675613593/>

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\$ 5,51** (cinco Reais e cinquenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 8,28** (oito Reais e vinte e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 9,09** (nove Reais e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 7,63** (sete Reais e sessenta e três 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:

(131516,01m² de área total x R\$ 7,63)
=
<u>R\$ 1.003.064,59</u>
(um milhão, três mil e sessenta e quatro Reais e cinquenta e nove centavos)
Março de 2024

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\$ 7,63**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.003.064,59**.

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

