

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 2022)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
4 – Precificação	2
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico	4
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel.....	5
5 - 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 33.646 – Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro, 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

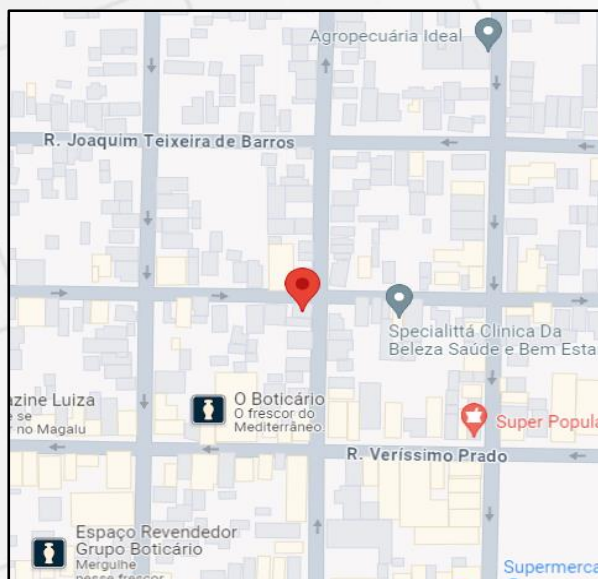
Localização: Rua Antonio Teixeira de Barros, nº 690 - Pallu - São Pedro - SP - CEP: 1352-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 33.646 - Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 76,00m² de área construída.

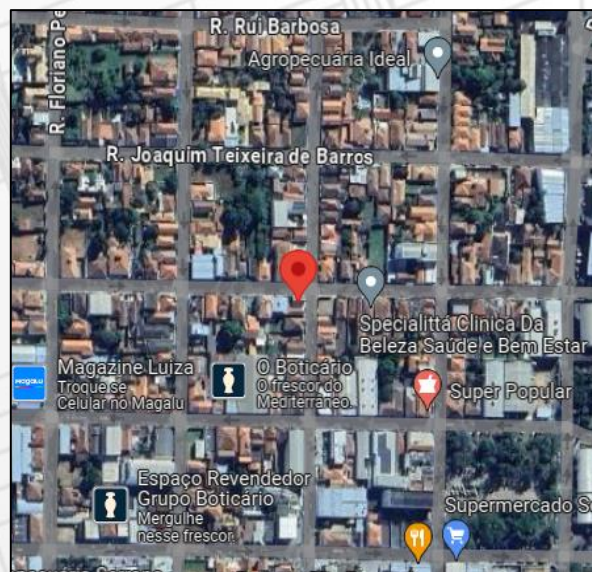
Descrição do bem: Uma casa localizada no município de São Pedro - SP, especificamente na Rua Antonio Teixeira de Barros, nº 690. Possui uma área total de 176,22 m², sendo 76,00 m² destinados a área construída.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



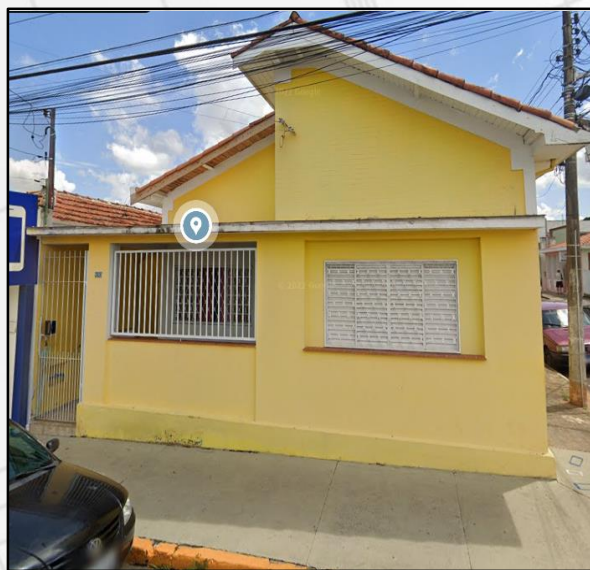
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

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 – 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

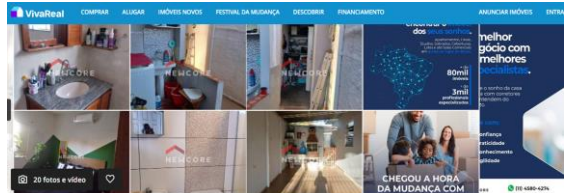
Elemento comparativo nº 1



Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 76 m² por R\$ 249.490

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pallu-bairros-sao-pedro-com-garagem-76m2-venda-RS249490-id-2695030406/>

Elemento comparativo nº 2



Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 80 m² por R\$ 279.620

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pallu-bairros-sao-pedro-com-garagem-80m2-venda-RS279620-id-2695036957/>

Elemento comparativo nº 3

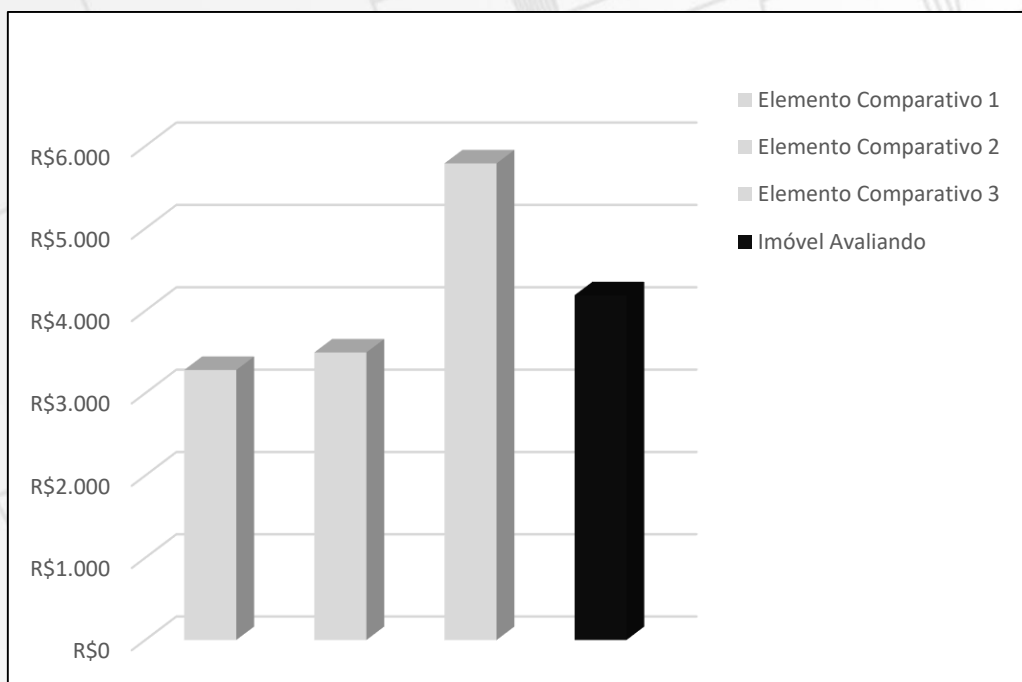


Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 289.530

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pallu-bairros-sao-pedro-com-garagem-50m2-venda-RS289530-id-2694688396/>

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\$ 3.282,76** (três mil e duzentos e oitenta e dois Reais e setenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.495,25** (três mil e quatrocentos e noventa e cinco Reais e vinte e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.790,60** (cinco mil e setecentos e noventa Reais e sessenta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.189,54** (quatro mil e cento e oitenta e nove Reais e cinquenta e quatro 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:

(76,00m ² de área construída x R\$ 4.189,54)
=
<u>R\$ 318.404,87</u>
(trezentos e dezoito mil e quatrocentos e quatro Reais e oitenta e sete centavos)
Março de 2024

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\$ 4.189,54**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 318.404,87**.

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

