



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Agro Pastoril Arari AS.
Doutor Nelson Eleuterio Neto.

DATA: 20/12/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 5.817 – Cartório de Registro de Imóveis de Capivari/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0000865-90.2018.8.26.0584, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de São Pedro.

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, para a data base de Dezembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Estrada Bairro dos Toledos, Sítio São Pedro - Mombuca, SP.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 5.817 - Cartório de Registro de Imóveis de Capivari/SP – CAFIR: 3.413.579-0 – De acordo com seu Cadastro de Imóvel Rural, o imóvel possui 131.100,00m² de área total.

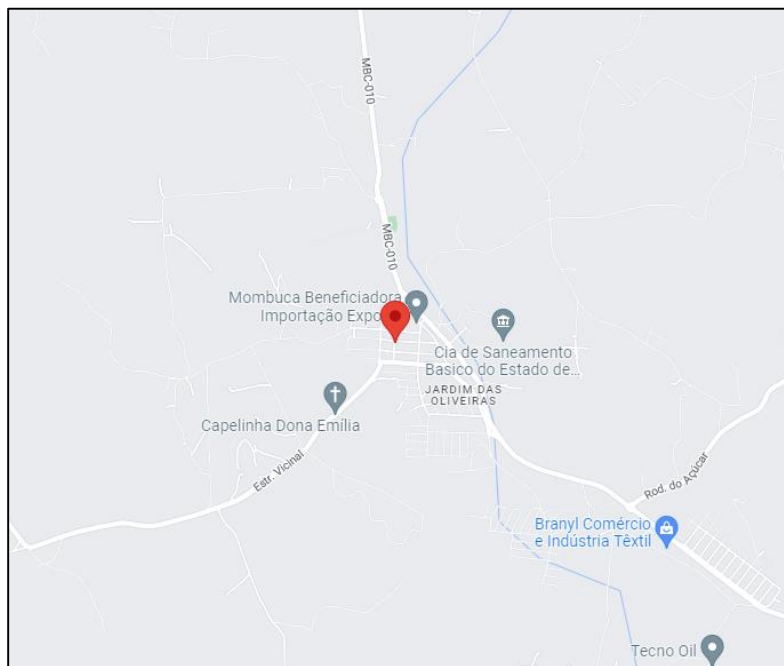
Descrição do Imóvel: Um terreno denominado Sítio São Pedro, com a área de 131.100,00m², ou seja, 13,11 hectares, com uma casa de morada de madeira, coberta de telhas, localizado no bairro dos Toledos, do Município e Comarca de Capivari/SP.



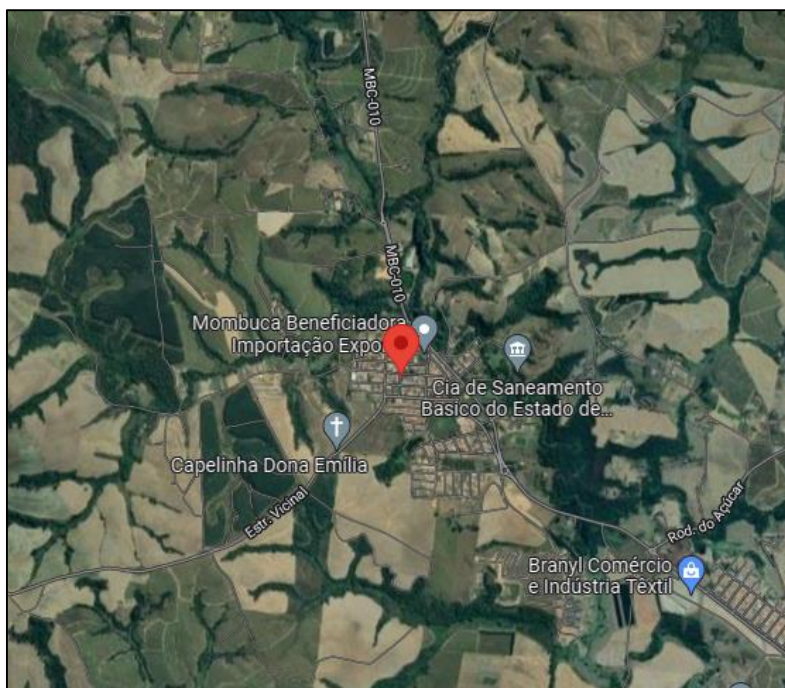
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Estrada Bairro dos Toledos, Sítio São Pedro - Mombuca, SP.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

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

CADASTRO DE IMÓVEIS RURAIS - CAFIR		
		
COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E SITUAÇÃO CADASTRAL - SIMPLIFICADO		
DADOS DO IMÓVEL		
CIB 3.413.579-0	NOME DO IMÓVEL SÍTIO SÃO PEDRO	ÁREA 13,1 ha
LOCALIZAÇÃO ESTRADA BAIRRO DOS TOLEDOS		
DISTRITO SEDE		CEP 13375-000
MUNICÍPIO MOMBUCA		UF SP
SITUAÇÃO ATIVO		CIB VINCULADO *****
CÓDIGO DO IMÓVEL NO INCRA 630047000043-6		
DADOS DO TITULAR		
CPF ***.300.138-**	NOME ANTONIO BRESSAN	

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



<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-centro-bairros-mombuca-250m2-venda-RS1200000-id-2546715982/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-4-quartos-vila-cesari-purgato-bairros-mombuca-com-garagem-2000m2-venda-RS2500000-id-2597651907/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-2-quartos-vila-cesari-purgato-bairros-mombuca-com-garagem-500m2-venda-RS2500000-id-2555543954/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 12,45** (doze Reais e quarenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 25,00** (vinte e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 13,96** (treze Reais e noventa e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 17,14 (dezesete Reais e quatorze 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:

(131.100,00m² de área total x R\$ 17,14)
=
<u>R\$ 2.246.777,41</u>
(dois milhões, duzentos e quarenta e seis mil, setecentos e setenta e sete Reais e quarenta centavos)
Dezembro 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\$ 17,14**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 2.246.777,41**.

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