



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

**PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A
VENDA DE IMÓVEIS.**



Este documento foi gerado pelo usuário 117.***.***-52 em 14/07/2026 16:53:44
Número do documento: 23060923362475800000382223479
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23060923362475800000382223479>
Assinado eletronicamente por: IGOR MACEDO RIBEIRO DE SANTANA - 09/06/2023 23:36:25

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica1

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 Confecção deste Documento.....



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Tânia Maria Barros de Oliveira ME.
Doutor Igor Macêdo Ribeiro de Santana.

DATA: 05/06/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 1.227 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itabuna, penhorado nos autos do Processo nº 0501350-44.2016.8.05.0113, em trâmite perante a 1ª Vara dos Feitos Relativo às Relações de Consumo, Cível, Comercial e Acidentes de Trabalho - Comarca de Itabuna.

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 Junho.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua F, nº 572 - Lote 27 - Quadra VII - Motel Hollywood - Nova Itabuna - Itabuna, BA - CEP: 45611-126.

Dados de Registro: Matrícula nº 1.227 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itabuna – Inscrição Municipal: 01022350213001 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 1.000,00m² de área total.

Descrição do bem: Um terreno localizado à Rua F nº 27, Quadra VII, Loteamento Nova Itabuna, terreno murado e com fundação para edificação, medindo 20 metros de frente por 50 metros de frente a fundo, possuindo uma benfeitoria, cujo trata-se de uma área comercial, denominada "Motel Hollywood", possuindo paredes de blocos, rebocadas e pintadas, piso de cerâmica, cobertura de laje, recepção, área de serviço, quatorze apartamentos padrões, com garagens, tendo uma suíte em cada apartamento, encerrando a área total de 1.000,00m² e 926,00m² de área construída.



3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(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 – Planta Genérica de Valores

Conforme Segunda Via de IPTU, o imóvel possui as seguintes características:

	PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA AVENIDA PRINCESA ISABEL, 678 - SAO CAETANO ITABUNA - BA CEP.: 45607-288 CNPJ :14.147.490/0001-68 EMAIL : tributos@prefeituradeitabuna.com.br TEL. FIXO :	DAM Documento de Arrecadação Municipal	Cálculos Gerais IPTU
Código Febraban: 2016	Exercicio: 2023	Controle Parcela: 00001661418	Parcela: Única
Inscrição Municipal : 01022350213001	Data Emissão: 22/05/2023 11:41	Vencimento Original: 31/03/2023	Data Vencimento: 31/05/2023
Identificação do Contribuinte: JOSE ALICIO SUZART CPF / CNPJ : 003.959.435-15 Rua F, 572 "MOTEL HOLLYWOOD" - NOVA ITABUNA - Itabuna - BA CEP.: 45611-126 INSCRIÇÃO: 01022350213001 - - -			 
Informações Adicionais : Cálculos Gerais PROCESSO N° : Parc.:0 Insc.:01022350213001 Agp:IPTU Ano: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

Venda - Comercial (Prédio Inteiro) - Centro - Itabuna/BA - Cod. IMOB04881



Venda

R\$ 2.500.000,00

Ano de Construção

001

Ano de Reforma

001

Andar

01º

Posição

Frente

https://hdimobiliaria.com.br/detalhes_imovel/696/Venda-Comercial-Predio-Inteiro-Centro-Itabuna-BA-IMOB04881

Elemento comparativo nº 2



Imóvel Comercial com 15 Quartos e 1 banheiro à Venda, 360 m² por R\$ 590.000

COD. 340077455

Avenida Roberto Santos - Centro, Itabuna - BA VER NO MARA

360m²

15 quartos

1 banheiro

3 vagas

COMPRA

R\$ 590.000

Condomínio

Não informado

PTU

Não informado

SOLICITAR VALORES

[https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-15-quartos-centro-bairros-itabuna-com-garagem-360m2-venda-R\\$590000-id-2558187946/](https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-15-quartos-centro-bairros-itabuna-com-garagem-360m2-venda-R$590000-id-2558187946/)

Elemento comparativo nº 5

Venda - Comercial (Prédio Inteiro) - Alto Maron - Itabuna/BA - Cod. IMOB4223



Venda

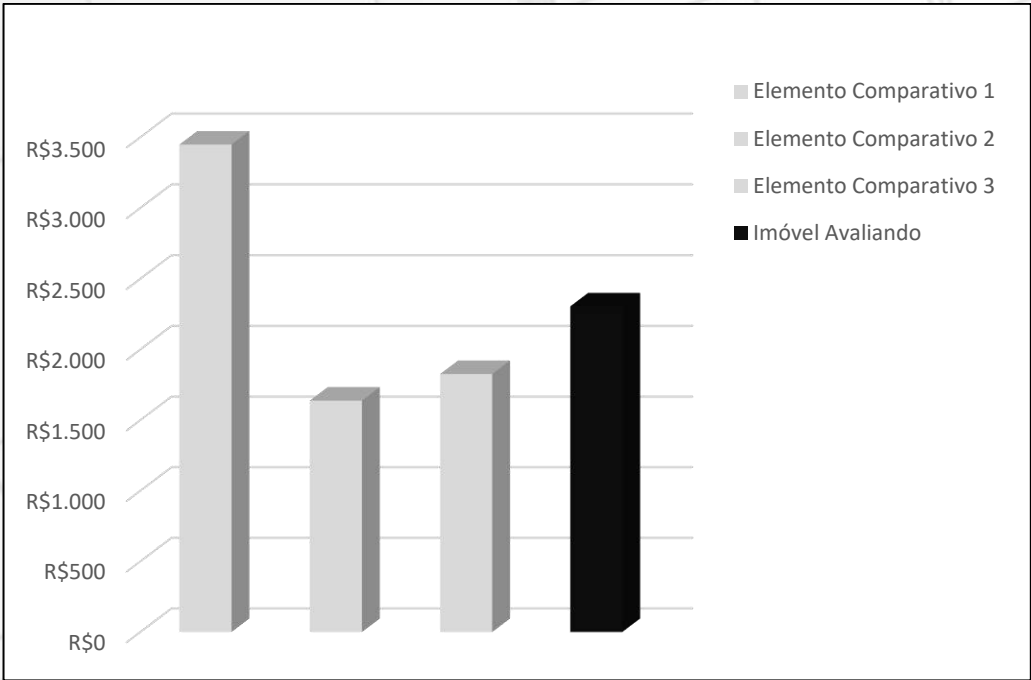
R\$ 1.600.000,00 - Quitado

https://hdimobiliaria.com.br/detalhes_imovel/715/Venda-Comercial-Predio-Inteiro-Alto-Maron-Itabuna-BA-IMOB4223



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\$ 3.448,28** (três mil, quatrocentos e quarenta e oito Reais e vinte e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.638,89** (um mil, seiscentos e trinta e oito Reais e oitenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.827,15** (um mil, oitocentos e vinte e sete Reais e quinze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.304,77 (dois mil, trezentos e quatro Reais e setenta e sete 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:

(1000,00m² de área total x R\$ 2.304,77)

=

R\$ 2.304.772,07

(dois milhões, trezentos e quatro mil, setecentos e setenta e dois Reais e sete centavos)

Junho 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\$ 2.304,77**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 2.304.772,07**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praceamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

