



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.....	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4– Precificação.....	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas.....	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel	6
5 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Agromaia Industria e Comercio Importação Exportação de Produtos.
Doutora Maria Elisabete Marcondes Guimarães.

DATA: 28/11/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 14.946 – Registro de Imóveis Comarca de Castro Estado do Paraná, penhorado nos autos do Processo nº 0001937-70.2016.8.16.0161, em trâmite perante a Vara Cível - Foro de Sengés.

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 Novembro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Fazenda Nova Cunhaporanga, S/N - Quinhão 5-A - Castro - PR - CEP: 84193-850.

Dados de Registro: Matrícula nº 14.946 - Registro de Imóveis Comarca de Castro Estado do Paraná – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 201875,00m² de área total.

Descrição do bem: O terreno rural compreendendo o quinhão nº 5-A, da subdivisão do quinhão 3-A, constituído de parte dos quinhões nºs 3 e 4, do imóvel denominado Fazenda Nova Cunhaporanga, situado na Fazenda Cunhaporanga, neste município e comarca de Castro, com a área de 201.87,00m².



3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

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



Fazenda/Sítio à Venda, 4089800 m² por R\$ 10.000.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-socavao-bairros-castro-4089800m2-venda-RS10000000-id-2666573599/>

Elemento comparativo nº 2



Fazenda/Sítio com 1 Quarto à Venda por R\$ 650.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-1-quartos-centro-bairros-ponta-grossa-10m2-venda-RS650000-id-2614022926/>

Elemento comparativo nº 3



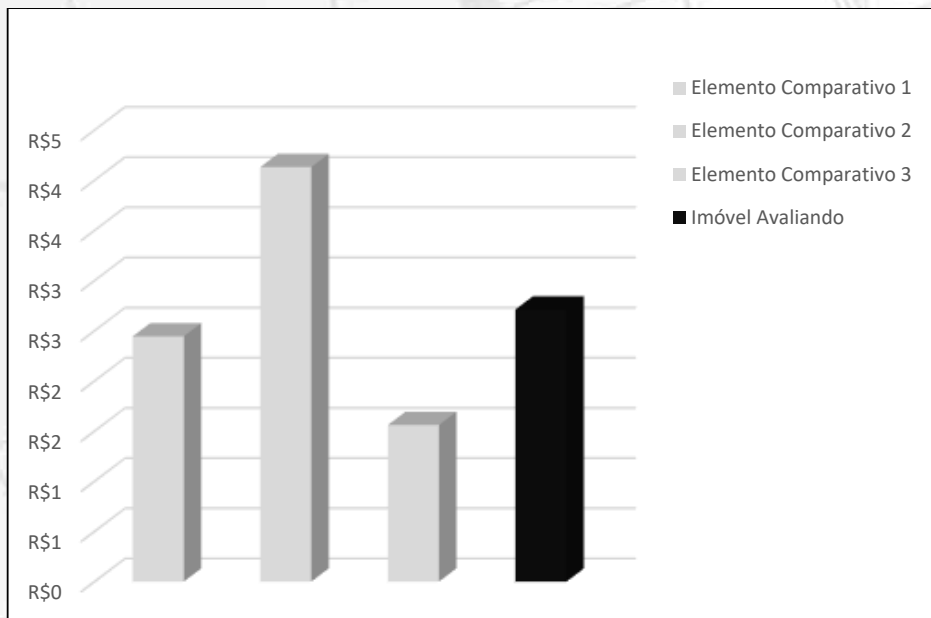
Fazenda/Sítio à Venda, 535400 m² por R\$ 850.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-itaiacoca-bairros-ponta-grossa-535400m2-venda-RS850000-id-2502200315/>



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\$ 2,45** (dois Reais e quarenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4,13** (quatro Reais e treze centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1,56** (um Real e cinquenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2,71** (dois Reais e setenta e um 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:

(201875,00m² de área total x R\$ 2,71)

=

R\$ 547.553,47

**(quinhentos e quarenta e sete mil, quinhentos e
cinquenta e três Reais e quarenta e sete
centavos)**

Novembro 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\$ 2,71**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 547.553,47**.

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 CONFEÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5YR YARMW 5NPKV YSVTB



Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Fazenda Nova Cunhaporanga, S/N - Quinhão 5-A - Castro - PR - CEP: 84193-850.

Solicitante: Agromaia Indústria e Comércio, Importação e Exportação de Produtos Agropecuários Ltda

CPF/CNPJ: 03.027.918/0001-12

Endereço: Avenida Presbítero Jovino Gomes Ribeiro, nº 50/60, Centro, CEP: 18.185-000 – Pilar do Sul/SP

Data Base: 28/11/2023

Processo: 0001937-70.2016.8.16.0161

Objeto de Estudo

O lote rural, identificado como quinhão 5-A na subdivisão do quinhão 3-A, é constituído pela parte dos quinhão 3 e 4, membros da propriedade conhecida como Fazenda Nova Cunhaporanga. Localizado na Fazenda Cunhaporanga, no âmbito do município e comarca de Castro, esse terreno abrange uma área de 201.87,00m².

O Imóvel está matriculado perante o Registro de Imóveis Comarca de Castro Estado do Paraná sob nº 14.946.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 2,66.

R\$ 201.875,00m² x R\$ 2,66/m²

Valor da Avaliação

R\$ 536.602,40

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 28/11/2023.

Solicitante do parecer técnico: Agromaia Indústria e Comércio, Importação e Exportação de Produtos Agropecuários Ltda.

Inscrito no CNPJ/CPF: 03.027.918/0001-12.

Estabelecido: Avenida Presbítero Jovino Gomes Ribeiro, nº 50/60, Centro, CEP: 18.185-000 – Pilar do Sul/SP.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 14.946 - Registro de Imóveis Comarca de Castro Estado do Paraná

Descrição: A parcela de terra rural, designada como lote 5-A na subdivisão do lote 3-A, compreende uma porção dos lotes 3 e 4, pertencentes à propriedade denominada Fazenda Nova Cunhaporanga. Essa área está localizada na Fazenda Cunhaporanga, no município e comarca de Castro, e possui uma extensão de 201.87,00m².

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 531.126,87** para **Novembro/2023**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0001937-70.2016.8.16.0161.

Solicitante: Agromaia Indústria e Comércio, Importação e Exportação de Produtos Agropecuários Ltda.

CPF/CNPJ: 03.027.918/0001-12.

Endereço: Avenida Presbítero Jovino Gomes Ribeiro, nº 50/60, Centro, CEP: 18.185-000 – Pilar do Sul/SP.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 563.980,08

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F



DATA DA AVALIAÇÃO	28/11/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Fazenda Nova Cunhaporanga, S/N - Quinhão 5-A - Castro - PR - CEP: 84193-850
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Na Fazenda Cunhaporanga, situada no município e comarca de Castro, encontra-se o terreno rural, especificamente o quinhão 5-A, resultante da subdivisão do quinhão 3-A. Este terreno compreende uma porção dos quinhões 3 e 4, totalizando uma área de 201,87,00m ² , no imóvel denominado Fazenda Nova Cunhaporanga.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 14.946 do Registro de Imóveis Comarca de Castro Estado do Paraná.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 2,79.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2,79 x R\$ 201.875,00m ² = R\$ 563.980,08

