



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Micael Goto Andrade.
Doutor Rafael Navarro Silva.

DATA: 09/06/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 35.384 – Perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca de Feira de Santana - Bahia, penhorado nos autos do Processo nº 0008869-43.2018.8.26.0576, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro de São José do Rio Preto.

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 junho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Rio Amazonas, 500 - Apartamento 701 - Edifício Palais de Versailles - Feira de Santana - BA, CEP 44076-300.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 35.384 - 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca de Feira de Santana - Bahia – Inscrição Municipal: 01.03.090.0248.013 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 178,02m² de área privativa.

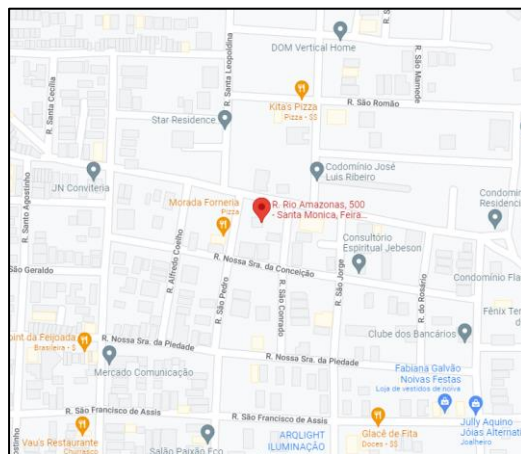
Descrição do Imóvel: Apartamento nº 701, no Edifício Palais de Versailles, situado na Rua Rio Amazonas nº 500, na cidade de Feira de Santana, composto de: 04 quartos, sendo 02 suítes, living, cozinha, sanitário social, área de circulação, vaga para 02 carros, quarto de empregada, sala de jantar, varanda, hall de serviço e social, com a área construída de 130m²; fração ideal de 178,02m², área privativa de 130,00m², área de uso comum 48,02m²; área total de 178,02m²; fração ideal de 178,02m² ou 4,09%.



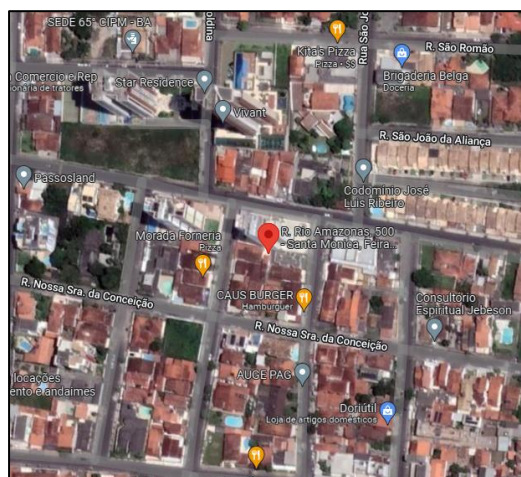
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Rio Amazonas, nº 500 - Apartamento 701 - Edifício Palais de Versailles - Feira de Santana - BA, CEP 44076-300.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2019):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Extrato de Débitos, o imóvel possui as seguintes características:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA SECRETARIA DA FAZENDA		Emissão: 07/06/2022 às 13:48 por joamala	
Extrato Fiscal Sintético			
UniSAT			
Inscrição:	19.519-7	Inscrição Física:	01.03.090.0248.013
Contribuinte:	MIRIAM DE OLIVEIRA MARQUES		
Situação:	Normal		
Área do Lote:	1.200,00	Área Construída:	149,00
		Total Unidades:	24,00
Localização:	RUA RIO AMAZONAS 500 ED P DE VERSALLES	, APTO 701 7 ANDAR FEIRA DE SANTANA - BA	
Destinatário:	RUA RIO AMAZONAS SANTA MONICA	500 FEIRA DE SANTANA - BA	APTO 701 7 ANDAR

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.

Elemento comparativo nº 1



Casa Mineira > Venda > Apartamento > Santa Mônica, Feira de Santana - BA > Apartamento com 3 quartos, 130 m² à venda em Santa Mônica

Apartamento com 3 quartos, 130 m² à venda em Santa Mônica

Apartamento com 130m² de área privativa, 4 quartos revertido para 3 quartos, sendo 2 suítes,

<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-santa-monica-feira-de-santana-ba/7820339>



Elemento comparativo nº 2



• Venda
R\$ 440.000
Apartamento · 100m² · **4 Quartos** · 2 Vagas

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-santa-monica-2949709398.html>

Elemento comparativo nº 3



• Venda
R\$ 690.000
+ R\$ 1155 Condomínio
IPTU R\$ 1.528
Apartamento · 160m² · **4 Quartos** · 3 Vagas

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-4-4-sendo-2-suites-no-maison-detoile-2964982253.html>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.769,23** (cinco mil, setecentos e sessenta e nove Reais e vinte e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.400,00** (quatro mil e quatrocentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.312,50** (quatro mil, trezentos e doze Reais e cinquenta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.827,24 (quatro mil, oitocentos e vinte e sete Reais e vinte e quatro 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:

(178,02m² de área privativa x R\$ 4.827,24)
=
<u>R\$ 859.345,90</u>
(oitocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e quarenta e cinco Reais e noventa centavos)
junho 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\$ 4.827,24**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 859.345,90**.

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