



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Ferrostaal AG.
Doutora Sylvia de Olyveira Buosi.
Doutora Celso Luiz Simões Filho.

DATA: 05/01/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 7.203 – Perante o 4º Catório de Registro de Imóveis de Manaus-AM, penhorado nos autos do Processo nº 0113283-75.2012.8.26.0100 (01), em trâmite perante a 37ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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 Janeiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Daniel Sevalho, nº 239-A - Casa A - Raiz, Manaus, AM - CEP 69068-110.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 7.203 - 4º Catório de Registro de Imóveis de Manaus-AM – Inscrição Municipal: 1.30.0014.5.11.05.0001.0 – De acordo com sua Certidão de Cadastro Imobiliário, o imóvel possui 462,96m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Atualmente se trata de um imóvel comercial, localizado à Rua Daniel Sevalho, sob nº 239, com a área construída de 462,96m², mas anteriormente se tratava de um terreno situado na Rua Daniel Sevalho, nº 239, Bairro Raiz, quarto distrito da cidade de Manaus-AM, com uma área de cento e vinte e seis metros quadrados (126,00m²), perímetro de cinquenta e quatro centímetros lineares (54,00mls), limitando-se: ao Norte com o terreno de Messias Pereira da Silva, por uma linha de vinte e um metros (21,00m); ao Sul com o imóvel de Waldemar Pessoa Cintra, por uma linha de vinte e um metros (21,00); a Leste com propriedade



de Fernando Moreria, por uma linha de seis metros (6,00m); e, a Oeste para onde faz frente com a referida Rua Daniel Sevalho, por uma linha de seis metros (6,00m); (desmembrado de uma área maior).

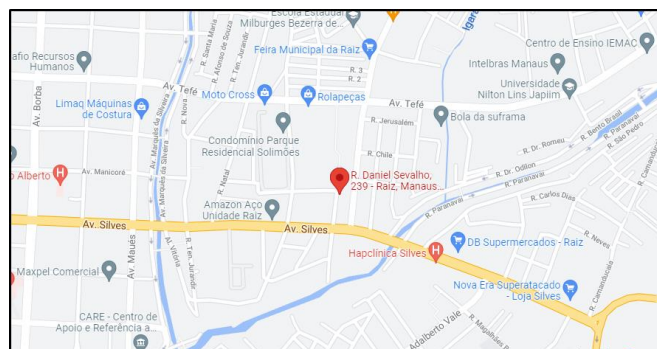
OBS 1: O Número de Inscrição Municipal foi obtido mediante contato com a prefeitura de Manaus-AM.

OBS 2: Na averbação 02 de sua Certidão de Matrícula, consta que houve a construção do imóvel comercial.

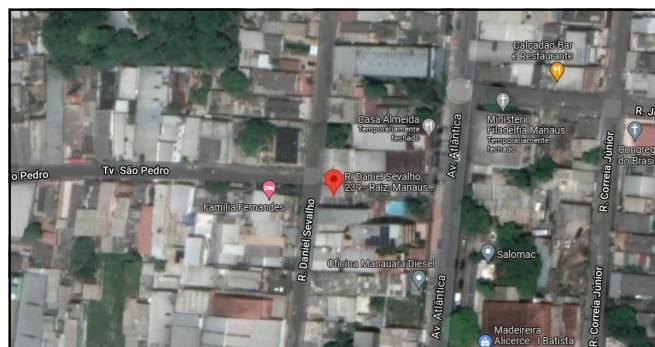
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Daniel Sevalho, nº 239-A - Casa A - Raiz, Manaus, AM - CEP 69068-110.**

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 Certidão de Cadastro Imobiliário, o imóvel possui as seguintes características:

		PREFEITURA DE MANAUS - AM	
SEMEF			
BCI - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO			
Inscrição: 1.30.0014.5.1105.0001.0		Matrícula: 117966	
COD. CONTRIBUINTE 1041402		CPF / CNPJ 02.073.981/0001-22	CONTRIBUINTE PRINCIPAL GRAFINICK INDUSTRIA COM E REPRES LTDA
			RG 000063004577
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL			
TIPO IMÓVEL FUNDIAL	CATEGORIA TRIBUTAVEL PMM	INSCRIÇÃO ANTERIOR 1.30.001.4.5.1105.	HABITAÇÃO ECONÔMICA NÃO
CÓDIGO 51011	LOGRADOURO RUA - DANIEL SEVALDO	NÚMERO 239	CEP 69.068-110
COMPLEMENTO CASA A,	BAIRRO RAIZ	CIDADE / ESTADO MANAUS / AM	
LOTEAMENTO	CONDOMÍNIO		
SITUAÇÃO CADASTRAL			
ATIVO			
DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
ÁREA DO TERRENO (M²) 154,32	TESTADA PRINCIPAL (M) 6,81	Nº DE FRENTES 1	CÓDIGO FISCAL 02-FOI MEDIDO
ÁREA TOTAL EDIFICADA (M²) 462,96	PROFUNDIDADE (M) 21,70	TOTAL DE UNIDADES NO LOTE 1	
SITUAÇÃO DA QUADRA MEIO DA QUADRA	PATRIMÔNIO PARTICULAR		
OCUPAÇÃO DO TERRENO EDIFICADO	TOPOGRAFIA PLANO		
PEDOLOGIA NORMAL	LIMITAÇÃO MURADO		
CALÇADA COM CALÇADA			
DADOS E CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO			
UNIDADE A	ANO CONSTRUÇÃO 0	QUANTIDADE PAVIMENTO 3	ÁREA DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE 462,96
TIPO HABITE-SE NÃO	NÚMERO HABITE-SE	DATA HABITE-SE / /	
ESCOAMENTO SANITÁRIO REDE DE ESGOTO	SUBSOLO NÃO		
TERRAÇO NÃO	SITUAÇÃO DA UNIDADE CONSTR FRENTE		
TIPO DE CONSTRUÇÃO CASA	ALINHAMENTO RECUADA		
SITUAÇÃO RELATIVA AO LOTE CONJUGADA	ESTRUTURA CONCRETO		
PATRIMÔNIO PARTICULAR	USO DO IMÓVEL COMERCIAL		
REVESTIMENTO DA FACHADA REBOCO	COBERTURA METÁLICA		
PARADE ALVENARIA	PADRÃO CONSTRUTIVO MÉDIO		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO BOM	GRANDES GERADORES DE LIXO NÃO		
DADOS VALOR VENAL			
VALOR VENAL DO TERRENO (R\$) 5.886,70	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R\$) 254.338,73	VALOR VENAL DO IMÓVEL (R\$) 260.225,43	CAT* 80
			ALÍQUOTA (%)* 1,2000
SERVIÇOS URBANOS			
ESGOTO	LIMPEZA URBANA		
PAVIMENTAÇÃO	TRANSP. COLETIVO		
COLETA DE LIXO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
GALERIAS PLUVIAIS	GUÍAS E SARJETAS		
REDE TELEFÔNICA	ELETRIFICAÇÃO		
ÁGUA	DRENAGEM		

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.



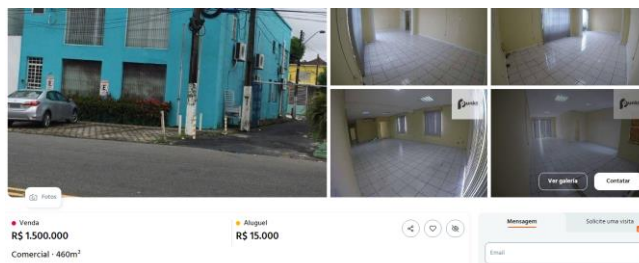
5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



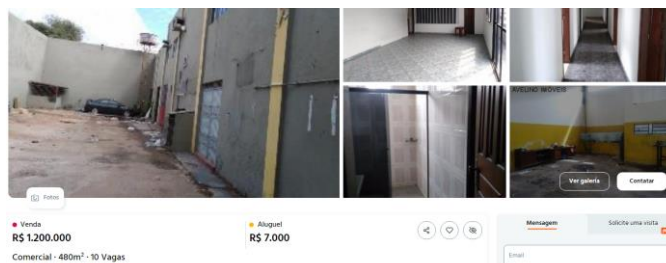
<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-cachoeirinha-bairros-manaus-com-garagem-476m2-venda-RS850000-id-2534826289/>

Elemento comparativo nº 2



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-460-m-sup2--venda-por-r\\$1.500.000ou-aluguel-2960225232.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-460-m-sup2--venda-por-r$1.500.000ou-aluguel-2960225232.html)

Elemento comparativo nº 3



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-ou-alugo-predio-com-estacionamento-no-bairro-2946622143.html>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.785,71** (um mil, setecentos e oitenta e cinco Reais e setenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.260,87** (três mil, duzentos e sessenta Reais e oitenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.500,00** (dois mil e quinhentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.515,53 (dois mil, quinhentos e quinze Reais e cinquenta e três 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:

(462,96m² de área construída x R\$ 2.515,53)
=
<u>R\$ 1.164.588,82</u>
(um milhão, cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e oito Reais e oitenta e dois centavos)
Janeiro 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\$ 2.515,53**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.164.588,82**.

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

				PREFEITURA DE MANAUS - AM							
				SEMEF							
				BCI - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO							
				Inscrição: 1.30.0014.5.1105.0001.0				Matrícula: 117966			
CÓD. CONTRIBUINTE		CPF / CNPJ		CONTRIBUINTE PRINCIPAL				RG			
1041402		02.073.981/0001-22		GRAFINICK INDUSTRIA COM E REPRES LTDA				000063004577			
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL											
TIPO IMÓVEL			CATEGORIA			INSCRIÇÃO ANTERIOR		HABITAÇÃO ECONÔMICA			
PREDIAL			TRIBUTAVEL PMM			1..3.0.00.1.4.5..1105..		NÃO			
CÓDIGO		LOGRADOURO				NÚMERO		CEP			
51011		RUA - DANIEL SEVALHO				239		69.068-110			
COMPLEMENTO				BAIRRO		CIDADE / ESTADO					
CASA A,				RAIZ		MANAUS / AM					
LOTEAMENTO				CONDOMÍNIO							
SITUAÇÃO CADASTRAL											
SITUAÇÃO CADASTRAL											
ATIVO											
DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO											
ÁREA DO TERRENO (M²)		TESTADA PRINCIPAL (M)		Nº DE FRENTES		CÓDIGO FISCAL					
154,32		6,81		1		02-FOI MEDIDO					
ÁREA TOTAL EDIFICADA (M²)		PROFUNDIDADE (M)		TOTAL DE UNIDADES NO LOTE							
462,96		21,70		1							
SITUAÇÃO DA QUADRA		MEIO DA QUADRA		PATRIMÔNIO		PARTICULAR					
OCUPAÇÃO DO TERRENO		EDIFICADO		TOPOGRAFIA		PLANO					
PEDOLOGIA		NORMAL		LIMITAÇÃO		MURADO					
CALÇADA		COM CALÇADA									
DADOS E CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO											
UNIDADE	ANO CONSTRUÇÃO	QUANTIDADE PAVIMENTO		ÁREA DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE							
A	0	3		462,96							
TIPO HABITE-SE		NÚMERO HABITE-SE		DATA HABITE-SE							
NÃO				/ /							
ESCOAMENTO SANITÁRIO		REDE DE ESGOTO		SUBSOLO		NÃO					
TERRAÇO		NÃO		SITUAÇÃO DA UNIDADE CONSTR		FRENTE					
TIPO DE CONSTRUÇÃO		CASA		ALINHAMENTO		RECUADA					
SITUAÇÃO RELATIVA AO LOTE		CONJUGADA		ESTRUTURA		CONCRETO					
PATRIMÔNIO		PARTICULAR		USO DO IMÓVEL		COMERCIAL					
REVESTIMENTO DA FACHADA		REBOCO		COBERTURA		METÁLICA					
PAREDE		ALVENARIA		PADRÃO CONSTRUTIVO		MÉDIO					
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		BOM		GRANDES GERADORES DE LIXO		NÃO					
DADOS VALOR VENAL											
VALOR VENAL DO TERRENO (R\$)		VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R\$)		VALOR VENAL DO IMÓVEL (R\$)		CAT*		ALÍQUOTA (%)*			
5.886,70		254.338,73		260.225,43		80		1,2000			
SERVIÇOS URBANOS											
ESGOTO				LIMPEZA URBANA							
PAVIMENTACAO				TRANSP. COLETIVO							
COLETA DE LIXO				ILUMINACAO PUBLICA							
GALERIAS PLUVIAIS				GUIAS E SARJETAS							
REDE TELEFONICA				ELETRIFICACAO							
AGUA				DRENAGEM							