

**ALFA LEILÕES**
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Durvalina Benedicta Negrão.
Doutor Cesar Cintra.

DATA: 18/07/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 1.517 – Perante o Registro Geral de Imóveis de Mangueirinha - PR, penhorado nos autos do Processo nº 0009215-53.2010.8.16.0058, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Campo Mourão.

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 julho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Sítio São Benedito - Baixada Schmidt - Mangueirinha - PR.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 1.517 - Registro Geral de Imóveis de Mangueirinha - PR – CCIR: 724.050.015.725-5 – De acordo com seu Certificado de Imóvel Rural, o imóvel possui 9000,00m² de área total.

Descrição do Imóvel: Imóvel Rural denominado "Iguaçu", situado no município e comarca de Mangueirinha, estado do Paraná, contendo a área superficial de 9.540,00m² ou 0,95ha de terras, sem benfeitorias.



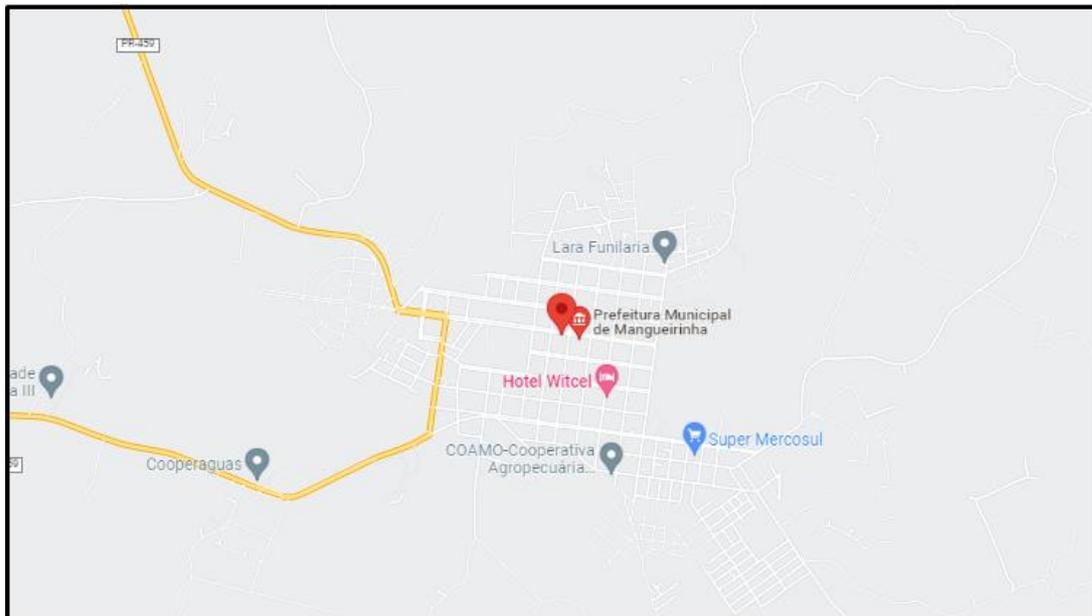


ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

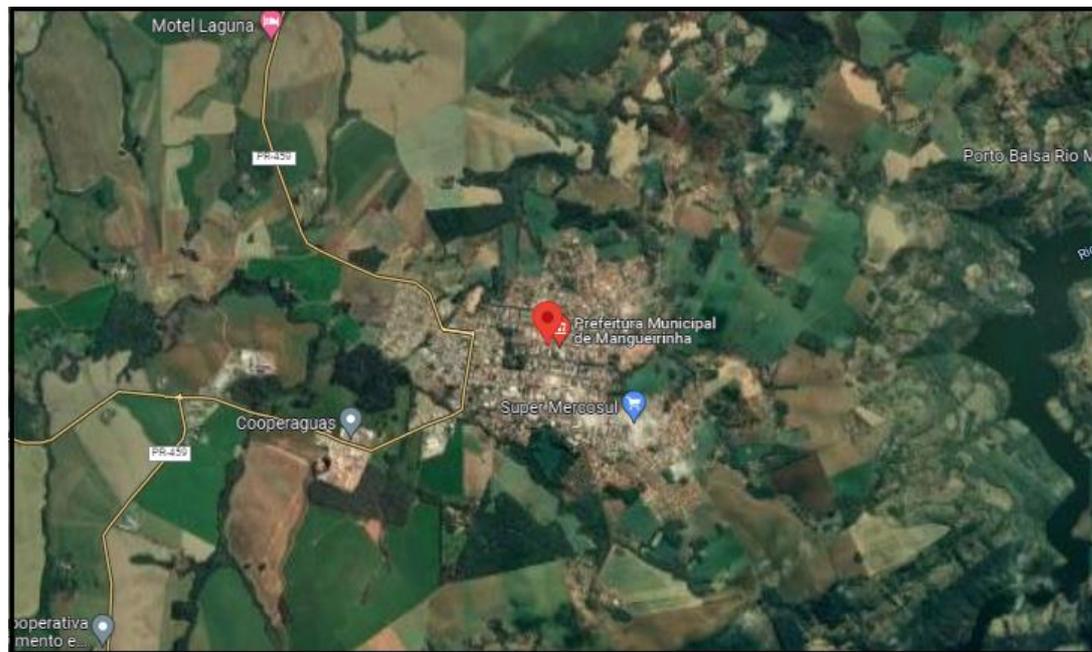
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Sítio São Benedito - Baixada Schmidt - Mangueirinha - PR.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4 – Planta Genérica de Valores

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

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR EMISSÃO EXERCÍCIO 2021						
2ª VIA - PÁG.: 1 / 1						
DADOS DO IMÓVEL RURAL						
CODIGO DO IMÓVEL RURAL 724.050.015.725-5	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sítio São Benedito		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 15/02/2019		ÁREA CERTIFICADA ¹ 0,0000	
ÁREA TOTAL (ha) 16,1555	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Minifúndio		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL MANGUEIRINHA		UF PR	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Baixada Schmidt						
MÓDULO RURAL (ha) 23,5925	Nº MÓDULOS RURAIS 0,60	MÓDULO FISCAL (ha) 24,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 0,6731	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 3,00		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)						
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO PR/MANGUEIRINHA		DATA REGISTRO 05/10/2009	CNS OU OFÍCIO 85852	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 6493	REGISTRO -	LIVRO OU FICHA 2
PR/MANGUEIRINHA		01/07/1990	85852	1517	-	2
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)						
REGISTRADA 16,1555	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MÉDIA -			
DADOS DO DECLARANTE						
NOME Amadeu Custodio Do Amaral					CPF/CNPJ 306.546.029-72	
NACIONALIDADE BRASILEIRA					TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	
DADOS DOS TITULARES						
CPF/CNPJ 306.546.029-72	NOME Amadeu Custodio Do Amaral	CONDIÇÃO Proprietário Ou Posseso Individual			DETENÇÃO (%) 100,00	
DADOS DE CONTROLE						
DATA DE LANÇAMENTO 19/07/2021	NÚMERO DO CCIR 46489248223	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 12/07/2022	DATA DE VENCIMENTO: ***/**/****			
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)						
DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 4,40	VALOR COBRADO 4,40	MULTA 0,44	JUROS 0,04	VALOR TOTAL *** QUITADO ***	
OBSERVAÇÕES						
1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA. 2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADA. 3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEOGRÁFICOS CADASTRADOS NA BASE SIGEFINRA PARA APRESENTAR O CROQUI/PLANTA.						
ESCLARECIMENTOS GERAIS						
1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESEMPENHAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66. 2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DICI) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL. AS INFORMAÇÕES DESSE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECISITA O ARTIGO 9º DA LEI 4.947/66. 3. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTES LEGISLAÇÕES: LEI 4.947/66, DECRETO LEI 1.089/62, LEI 4.504/64, DECRETO 65.891/65 E DECRETOS LEI 57/66. 4. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 4.947/66. 5. FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 6º DA LEI 4.947/66. 6. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.						
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS						
1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL. 2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.026/66, 8.476/64 E 8.959/61. 3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA. 4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTES CRITÉRIOS: A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS; B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLuíDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO; C) O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CULM COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REQUERIDA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESSE CERTIFICADO.						

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.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



Início / Venda / PR / Fazendas/Sítios à venda em Mangueirinha / Centro

Fazenda/Sítio à Venda, 4573800 m² por R\$
40.000.000 COD. FA0096

Centro, Mangueirinha - PR [VER NO MAPA](#)

4573800m² Não informado Não informado Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-mangueirinha-4573800m2-venda-RS40000000-id-2538058839/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / PR / Fazendas/Sítios à venda em Mangueirinha

Fazenda/Sítio à Venda, 1936000 m² por R\$
27.000.000 COD. FA0015

Mangueirinha, Mangueirinha - PR [VER NO MAPA](#)

1936000m² Não informado Não informado Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-mangueirinha-1936000m2-venda-RS27000000-id-2557620721/>

Elemento comparativo nº 3

Chácara à venda, 14,1 alqueires por R\$ 4.000.000 - Mangueirinha -
Mangueirinha/PR

Publicado em 11/07 às 22:36 - cód 1019216963 - anúncio profissional



<https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/chacara-a-venda-14-1-alqueires-por-r-4-000-000-mangueirinha-mangueirinha-pr-1019216963>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 8,75** (oito Reais e setenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 13,95** (treze Reais e noventa e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 23,45** (vinte e três Reais e quarenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 15,38 (quinze Reais e trinta e oito centavos)**.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

<p>(9000,00m² de área total x R\$ 15,38)</p> <p style="text-align: center;">=</p> <p style="text-align: center;"><u>R\$ 138.411,08</u></p> <p>(cento e trinta e oito mil, quatrocentos e onze Reais e oito centavos)</p> <p style="text-align: center;">julho de 2022</p>
--

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\$ 15,38**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 138.411,08**.

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

