



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Franklin Ferreira da Silva.
Doutor Samuel Rodrigues Epitácio.

DATA: 26/07/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 208.810 – Perante o Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0007513-14.2020.8.26.0068, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro de Barueri.

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: Rua Campos Sales, 1545 - Apartamento 12, Torre 01 - Vila Boa Vista, Barueri - SP, CEP 06411-150.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 208.810 - Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP – Inscrição Municipal: 24364.64.61.0200.01.008.2 – De acordo com sua certidão de matrícula, o imóvel possui 71,04m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: APARTAMENTO nº 12, localizado no 1º pavimento, do TORRE 01, integrante do empreendimento denominado "ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA" situado na Rua Campos Sales, nº 1.545, esquina da Estrada dos Romeiros, S/Nº, no Bairro Boa Vista, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa coberta edificada de 71,040m²; área comum coberta edificada de 34,067m²; área total edificada 105,107m²; área comum descoberta de 18,642m²; área total construída + descoberta de 123,749m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002077 ou 0,2077% com direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta na garagem coletiva do condomínio.

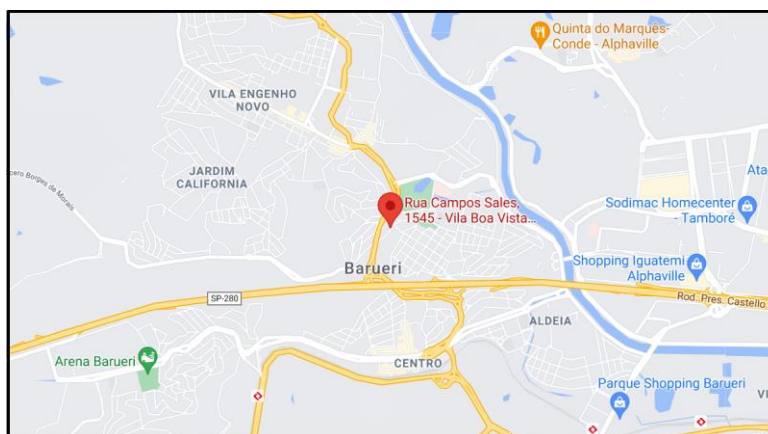


OBS: O número de cadastro municipal foi obtido mediante contato telefônico com a prefeitura de Barueri, sendo ele o nº 24364.64.61.0200.01.008.2.

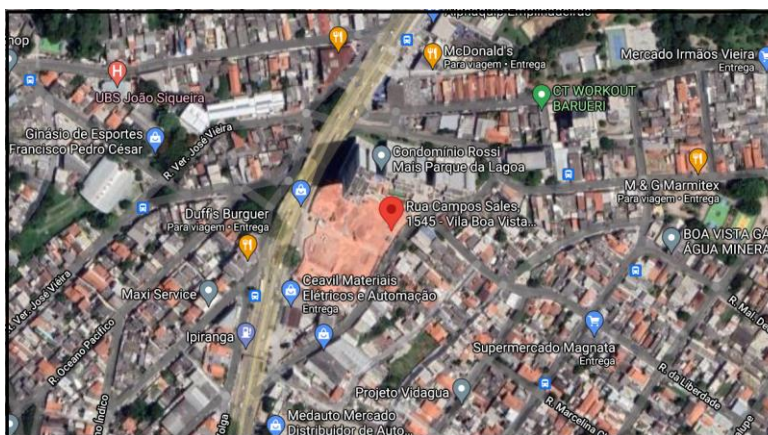
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Campos Sales, 1545 - Apartamento 12, Torre 01 - Vila Boa Vista, Barueri - SP, CEP 06411-150.**

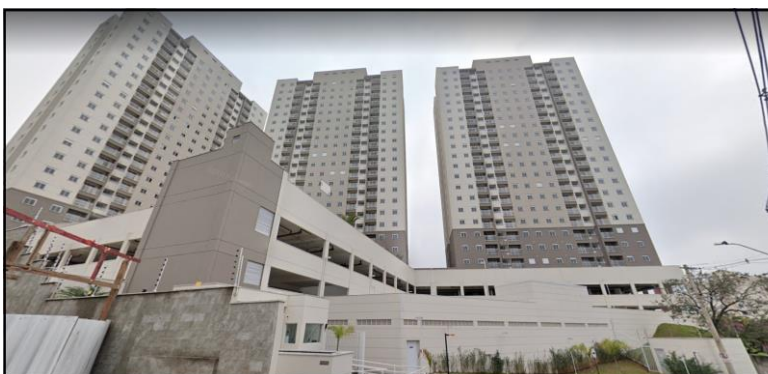
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2019):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

 Prefeitura Municipal de Barueri Estado de São Paulo	
SECRETARIA DE FINANÇAS Departamento de Tributos Imobiliários	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 64757/2021i	
Certificamos, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada, que revendo em nosso cadastro os registros de lançamentos referentes aos tributos imobiliários, constatamos que o valor venal atribuído para o exercício de 2021 ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 65.667,16 (SESSENTA E CINCO MIL E SEISCENTOS E SESENTA E SETE REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS):	
Lote.....	LOTE B
Quadra.....	
Logradouro.....	RUA CAMPOS SALES
Nº Atual.....	1545
Nº Anterior.....	
Complemento.....	APTO 012 - 1 ANDAR - TORRE 1 - ROSSI MAI
Bairro.....	CENTRO
Inscrição Atual.....	24364.64.61.0200.01.008.2
Inscrição Anterior..	
Valor Venal do Terreno..... R\$	1.362,44
Valor Venal da Construção... R\$	64.304,72
Valor Venal do Imóvel..... R\$	65.667,16

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 e assemelhados 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



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Barueri · Vila Boa Vista · Rua Campos Sales

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 71 m² por R\$ 358.000 COD: 914391

Condomínio Ressa Mais Parque da Lagoa · Rua Campos Sales, 1545 · Vila Boa Vista, Barueri - SP

[VER NO MAPA](#)

71m² 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

COMPRA	R\$ 358.000
Condomínio	R\$ 400
IPTU	R\$ 300

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-boa-vista-bairros-barueri-com-garagem-71m2-venda-RS358000-id-74313752/>

Elemento comparativo nº 2



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Barueri · Vila Boa Vista · Rua Campos Sales

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 71 m² por R\$ 415.000 COD: AP000003

Condomínio Ressa Mais Parque da Lagoa · Rua Campos Sales, 1545 · Vila Boa Vista, Barueri - SP

[VER NO MAPA](#)

71m² 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

COMPRA	R\$ 415.000
Condomínio	R\$ 450
IPTU	R\$ 150

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-boa-vista-bairros-barueri-com-garagem-71m2-venda-RS415000-id-2503044772/>

Elemento comparativo nº 3



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Barueri · Vila Boa Vista · Rua Campos Sales

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 71 m² por R\$ 358.000 COD: 917955

Condomínio Ressa Mais Parque da Lagoa · Rua Campos Sales, 1545 · Vila Boa Vista, Barueri - SP

[VER NO MAPA](#)

71m² 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

COMPRA	R\$ 358.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-boa-vista-bairros-barueri-com-garagem-71m2-venda-RS358000-id-92914008/>

Elemento comparativo nº 4



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Barueri · Centro

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 71 m² por R\$ 429.000 COD: AP000004

Centro, Barueri - SP [VER NO MAPA](#)

71m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	R\$ 429.000
Condomínio	R\$ 350
IPTU	R\$ 20

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-barueri-com-garagem-71m2-venda-RS429000-id-2502112237/>



Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-boa-vista-bairros-barueri-com-garagem-71m2-venda-RS477000-id-2511343229/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.042,25** (cinco mil e quarenta e dois Reais e vinte e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.845,07** (cinco mil, oitocentos e quarenta e cinco Reais e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.042,25** (cinco mil e quarenta e dois Reais e vinte e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 6.042,25** (seis mil e quarenta e dois Reais e vinte e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 6.718,31** (seis mil, setecentos e dezoito Reais e trinta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.738,03 (cinco mil, setecentos e trinta e oito Reais 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:

(71,04m² de área privativa x R\$ 5.738,03)
=
<u>R\$ 407.629,52</u>
(quatrocentos e sete mil, seiscentos e vinte e nove Reais e cinquenta e dois centavos)
Julho de 2021



6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, IV, do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 5.738,03**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 407.629,52**.

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