



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Armênio Silvestre dos Santos.
Doutor Jorge Paparelli.
Doutora Luciane Conceição Alves.

DATA: 06/12/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 25.269 – Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 0739750-72.1994.8.26.0100, em trâmite perante a 16ª Vara Cível - Foro Central Cível.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel que teve seus direitos penhorados 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 Dezembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Estrada Doutor Cícero Borges de Moraes, S/N - Lote 56 e 57 - Quadra 24 - Vila Universal - Barueri, SP - CEP: 06407-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 25.269 - Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP – Inscrições Municipais: 23122.22.25.0283.00.000.1 e 23122.22.25.0294.00.000.1 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 1564,00m² de área total.

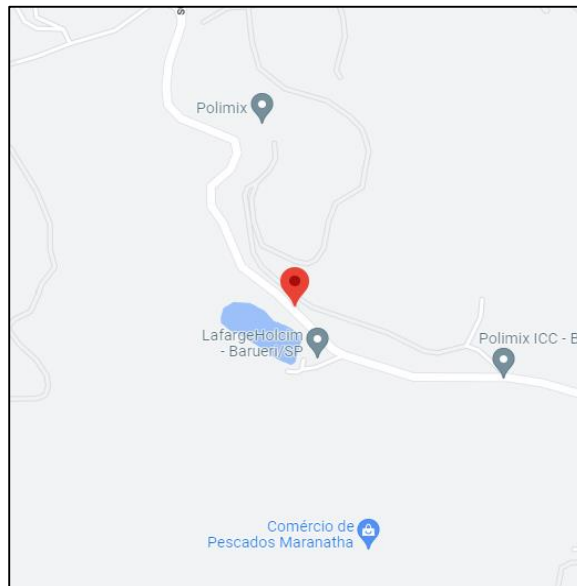
Descrição do Imóvel: Um terreno constituído pelos lotes 56 e 57, da quadra 24, do loteamento denominado Vila Nova, distrito de Jardim Belval, município e comarca de Barueri, medindo 22,00m de frente para a Rua Nove, atual Estrada Doutor Cícero Borges de Moraes, encerrando a área total de 1.564,00m².



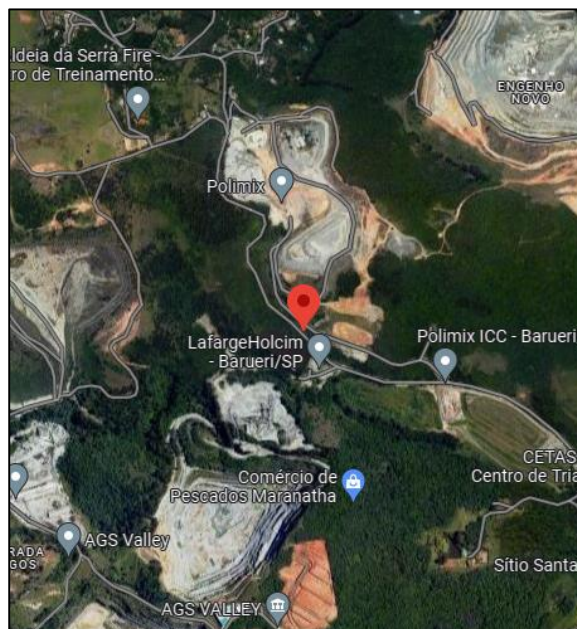
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Estrada Doutor Cícero Borges de Moraes, S/N - Lote 56 e 57 - Quadra 24 - Vila Universal - Barueri, SP - CEP: 06407-000.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidões de Dados Cadastrais, 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 064904/2022i

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 2022 ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 3.629,16 (TRÊS MIL E SEISCENTOS E VINTE E NOVE REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS):

Lote.....:	56
Quadra.....:	24
Logradouro.....:	ESTRADA DOUTOR CICERO BORGES DE MORAIS
Nº Atual.....:	0
Nº Anterior.....:	
Complemento.....:	
Bairro.....:	VILA NOVA / ALTOS
Inscrição Atual.....:	29122.22.25.0294.00.000.1
Inscrição Anterior.....:	29152.12.69.0294.00.000.1

Valor Venal do Terreno.....:	R\$	3.629,16
Valor Venal da Construção.....:	R\$	0,00

Valor Venal do Imóvel.....:	R\$	3.629,16
-----------------------------	-----	----------

(Lote 56)


Prefeitura Municipal de Barueri
Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS
Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 064910/2022i

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 2022 ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 7.380,83 (SETE MIL E TREZENTOS E OITENTA REAIS E OITENTA E TRÊS CENTAVOS):

Lote.....:	57
Quadra.....:	24
Logradouro.....:	ESTRADA DOUTOR CICERO BORGES DE MORAIS
Nº Atual.....:	0
Nº Anterior.....:	
Complemento.....:	
Bairro.....:	VILA NOVA / ALTOS
Inscrição Atual.....:	29122.22.25.0294.00.000.1
Inscrição Anterior.....:	29152.12.69.0294.00.000.1

Valor Venal do Terreno.....:	R\$	7.380,83
Valor Venal da Construção.....:	R\$	0,00

Valor Venal do Imóvel.....:	R\$	7.380,83
-----------------------------	-----	----------

(Lote 57)

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/lote-terreno-jardim-california-bairros-barueri-1588m2-venda-RS1250000-id-2572729514/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-california-bairros-barueri-1708m2-venda-RS1200000-id-2568571740/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-california-bairros-barueri-1437m2-venda-RS1063000-id-2584517632/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 787,15** (setecentos e oitenta e sete Reais e quinze centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 702,58** (setecentos e dois Reais e cinquenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 739,74** (setecentos e trinta e nove Reais e setenta e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 743,16 (setecentos e quarenta e três Reais e dezesseis 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:

(1.564,00m² de área total x R\$ 743,16)
=
<u>R\$ 1.162.294,59</u>
(um milhão, cento e sessenta e dois mil, duzentos e noventa e quatro Reais e cinquenta e nove centavos)
Dezembro 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\$ 743,16**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.162.294,59**.

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