



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A
VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas.....	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	4
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel	5
5 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Fernanda Aparecida Gonçalves.
Doutor João Carlos Valim Fontoura.

DATA: 22/08/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 200.538, 200.554 e 190.068 – Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0012652-32.2022.8.26.0405, em trâmite perante a 6ª Vara Cível - Foro de Osasco.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação dos bens imóveis 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 os imóveis livres de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Agosto.

2 – Estudo dos Imóveis

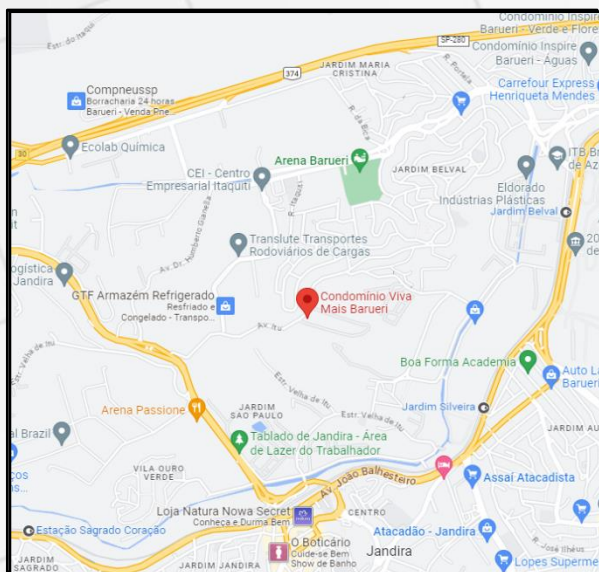
Localização: Avenida Henrique Gonçalves Baptista, nº 2245 - Apartamentos nº 42, 128 e 108 - Viva Mais Barueri Condomínio Clube - Jardim Belval - Barueri, SP - CEP: 06420-130.

Dados de Registro: Matrículas nº 200.538, 200.554 e 190.068 - Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP – De acordo com suas Certidões de Matrículas, cada imóvel possui 59,32m² de área privativa.

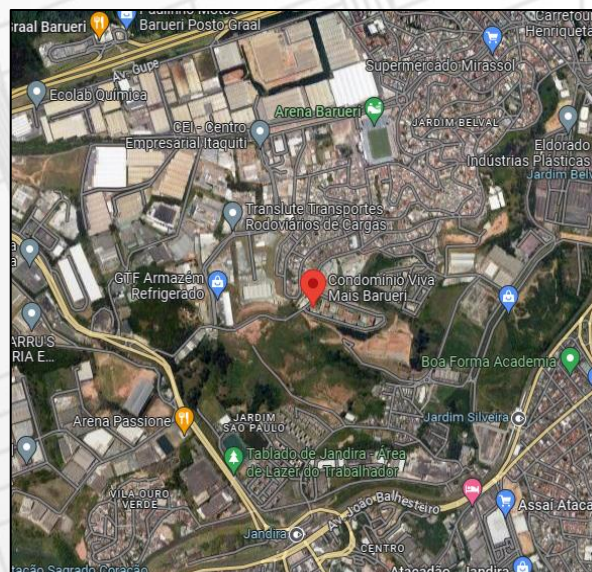
Descrição do bem: Apartamentos nº 42, 128 e 108, integrantes do empreendimento denominado "Viva Mais Barueri Condomínio Clube", situado na Avenida Henrique Gonçalves Baptista, nº 2.245, no Bairro Belval, no Distrito do Jardim Belva, Município e Comarca de Barueri, que assim descreve, com cada um possuindo uma área de 59,320m² e 1 vaga de garagem.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



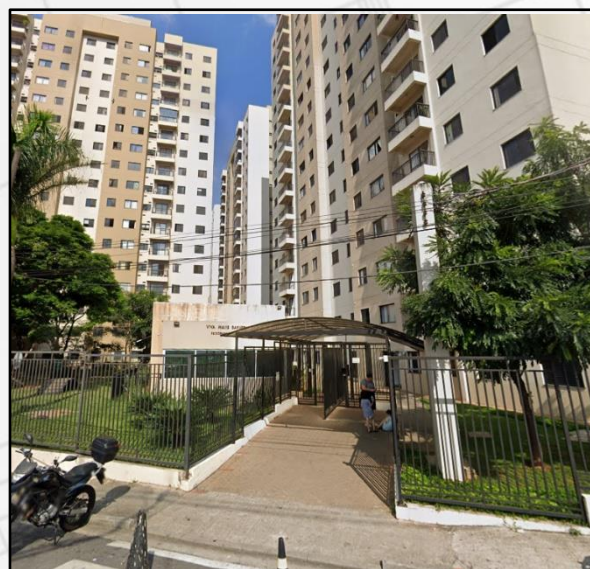
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 – Precificação

4.1 – 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 atributos mais semelhantes possíveis 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.

4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-belval-bairros-barueri-com-garagem-53m2-venda-RS219500-id-2427726732/>

Elemento comparativo nº 2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-belval-bairros-barueri-com-garagem-53m2-venda-RS250000-id-2427778121/>

Elemento comparativo nº 3

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-belval-bairros-barueri-com-garagem-56m2-venda-RS257000-id-2558389124/>

Elemento comparativo nº 4

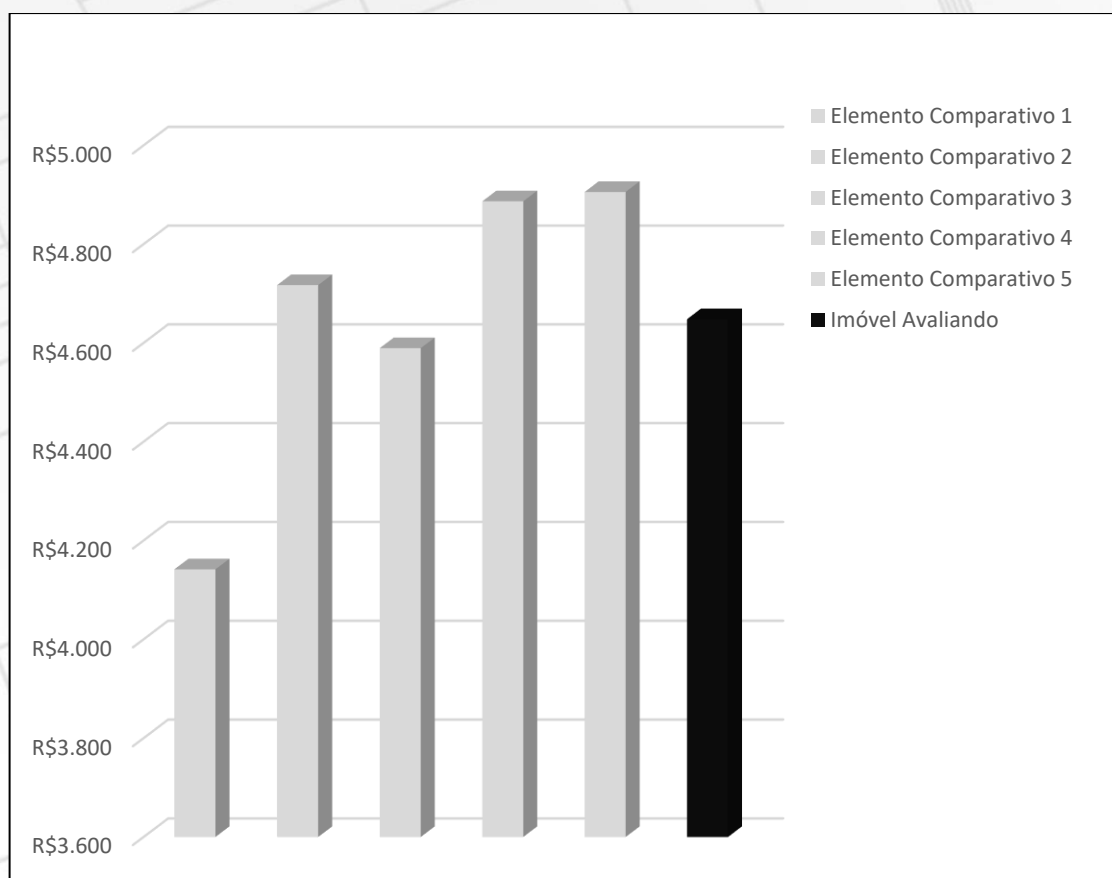
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-belval-bairros-barueri-com-garagem-53m2-venda-RS259000-id-2621372217/>

Elemento comparativo nº 5



4.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.141,51** (quatro mil, cento e quarenta e um reais e cinquenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.716,98** (quatro mil, setecentos e dezesseis reais e noventa e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.589,29** (quatro mil, quinhentos e oitenta e nove reais e vinte e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.886,79** (quatro mil, oitocentos e oitenta e seis reais e setenta e nove).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.905,66** (quatro mil, novecentos e cinco reais e sessenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.648,05** (quatro mil, seiscentos e quarenta e oito reais e cinco centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

4.5 – Valor dos Imóveis

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes aos imóveis de estudo, o valor atribuído para cada imóvel é de:

(59,32m² de área privativa x R\$ 4.648,05) = <u>R\$ 275.722,08</u> (Duzentos e setenta e cinco mil e setecentos e vinte e dois reais e oito centavos) Agosto de 2023

5 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação dos imóveis 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\$ 4.648,05**, de modo que cada imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 275.722,08**.

Por fim, uma vez fixado o valor dos bens imóveis em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir com seus praxeamentos.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

