

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Idalina Florentina Keller.
Doutor Klaus Robert Sutherland Würzler.

DATA: 09/03/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 108.350 – Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0002720-05.2021.8.26.0292, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Jacareí.

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, com a data base de Março.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Avenida Giovani Attílio Tolaini, nº 30 - Apartamento, nº 31 - Bloco 1 - Edifício Cardeal - Condomínio Residencial Conviva em Barueri - Votupoca - Barueri, SP - CEP: 06445-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 108.350 - Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 66,20m² de área privativa.

Descrição do bem: Atualmente trata-se de um apartamento nº 31, localizado no 3º andar do Edifício Cardeal do Condomínio Residencial Conviva em Barueri, com sua área privativa de 66,200m². Situado na Avenida Giovani Atílio Tolaini nº 30, bairro de Votupoca, na cidade e comarca de Barueri.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(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-1-quartos-jardim-maria-helena-bairros-barueri-com-garagem-54m2-venda-RS250000-id-2613304760/#gallery>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-maria-helena-barueri-sp-66m2-id-2445975685/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-maria-helena-barueri-sp-66m2-id-2449409186/>

Elemento comparativo nº 4



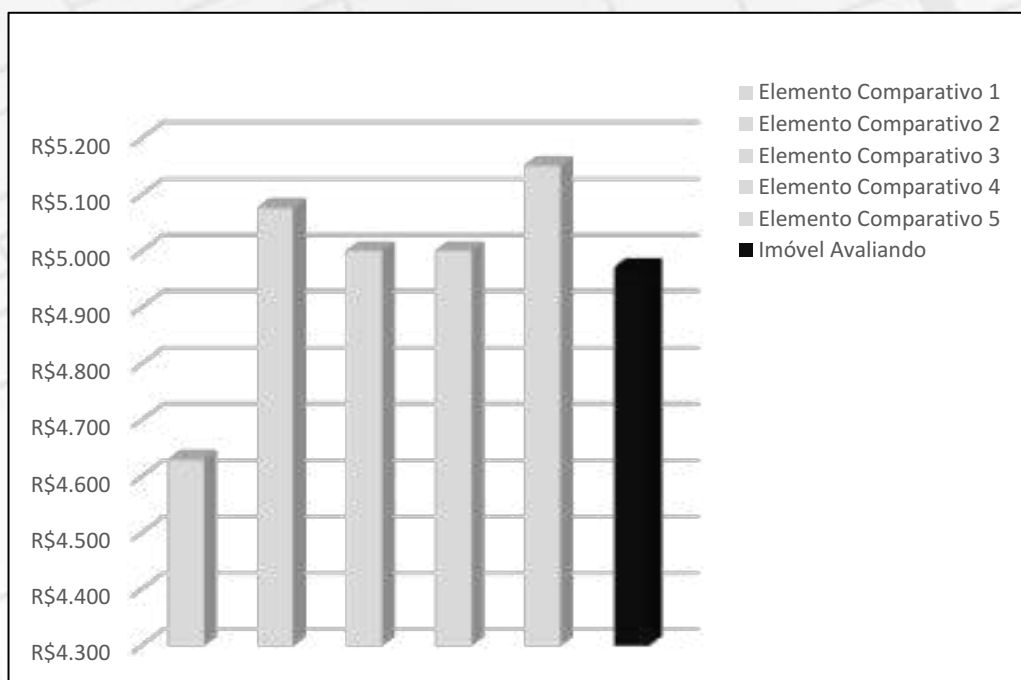
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-maria-helena-bairros-barueri-com-garagem-54m2-venda-RS270000-id-2613302661/>

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\$ 4.629,63** (quatro mil, seiscentos e vinte e nove Reais e sessenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.075,76** (cinco mil e setenta e cinco Reais e setenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.151,52** (cinco mil, cento e cinquenta e um Reais e cinquenta e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.971,38 (quatro mil, novecentos e setenta e um Reais e trinta e oito centavos)**.

4.4 – 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 do Imóvel

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

(66,20m² de área privativa x R\$ 4.971,38)
=
<u>R\$ 329.105,39</u>
(trezentos e vinte e nove mil, cento e cinco Reais e trinta e nove centavos)
Março de 2023

5 - 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\$ 4.971,38**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 329.105,39**.

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.

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Idalina Florentina Keller.
Doutor Klaus Robert Sutherland Würzler.

DATA: 09/03/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 108.350 – Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0002720-05.2021.8.26.0292, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Jacareí.

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, com a data base de Março.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Avenida Giovani Attílio Tolaini, nº 30 - Apartamento, nº 44 - Bloco 1 - Edifício Cardeal - Condomínio Residencial Conviva em Barueri - Votupoca - Barueri, SP - CEP: 06445-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 108.350 - Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 54,79m² de área privativa.

Descrição do bem: Atualmente trata-se de um apartamento nº 44, localizado no 4º andar do Edifício Cardeal do Condomínio Residencial Conviva em Barueri, com sua área privativa de 54,790m². Situado na Avenida Giovani Atílio Tolaini nº 30, bairro de Votupoca, na cidade e comarca de Barueri.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(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



Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda. 54 m² por R\$ 250.000

R\$ 250.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-maria-helena-bairros-barueri-com-garagem-54m2-venda-RS250000-id-2613304760/#gallery>

Elemento comparativo nº 2



Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda. 54 m² por R\$ 270.000

R\$ 270.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-maria-helena-bairros-barueri-com-garagem-54m2-venda-RS270000-id-2613302661/>

Elemento comparativo nº 3



Apartamento com 1 Quarto à venda, 52m² - Votupoca

R\$ 265.000

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-votupoca-barueri-sp-52m2-id-2575715768/>

Elemento comparativo nº 4



Apartamento com 1 Quarto à venda, 52m² - Jardim Maria Helena

R\$ 298.000

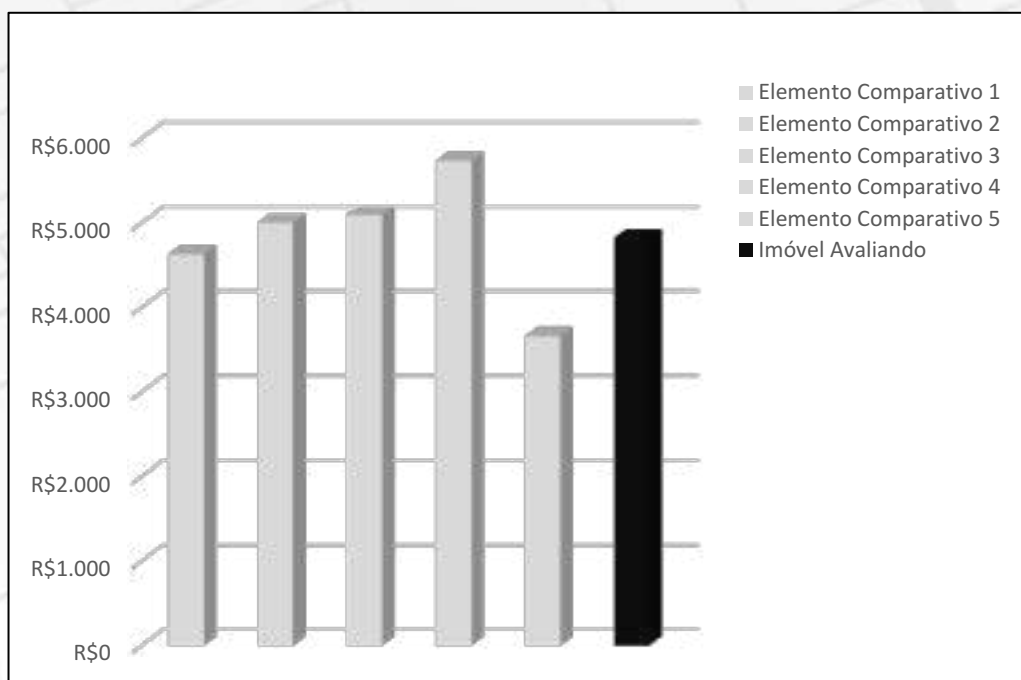
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-jardim-maria-helena-barueri-sp-52m2-id-2576888630/>

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\$ 4.629,63** (quatro mil, seiscentos e vinte e nove Reais e sessenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.096,15** (cinco mil e noventa e seis Reais e quinze centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.730,77** (cinco mil, setecentos e trinta Reais e setenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.653,85** (três mil, seiscentos e cinquenta e três Reais e oitenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.822,08 (quatro mil, oitocentos e vinte e dois Reais e oito centavos)**.

4.4 – 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 do Imóvel

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

(54,79m² de área privativa x R\$ 4.822,08) = <u>R\$ 264.201,75</u> (duzentos e sessenta e quatro mil, duzentos e um Reais e setenta e cinco centavos) Março de 2023
--

5 - 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\$ 4.822,08**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 264.201,75**.

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.

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Idalina Florentina Keller.
Doutor Klaus-robert Sutherland Würzler.

DATA: 09/03/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 108.350 – Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0002720-05.2021.8.26.0292, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Jacareí.

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, com a data base de Março.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Avenida Giovani Attílio Tolaini, nº 30 - Apartamento, nº 25 - Bloco 1 - Edifício Cardeal - Condomínio Residencial Conviva em Barueri - Votupoca - Barueri, SP - CEP: 06445-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 108.350 - Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 52,64m² de área privativa.

Descrição do bem: Atualmente trata-se de um apartamento nº 25, localizado no 2º andar do Edifício Cardeal do Condomínio Residencial Conviva em Barueri, com sua área privativa de 52,640m². Situado na Avenida Giovani Atílio Tolaini nº 30, bairro de Votupoca, na cidade e comarca de Barueri.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(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, eliminação 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-1-quartos-jardim-maria-helena-bairros-barueri-com-garagem-54m2-venda-RS250000-id-2613304760/#gallery>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-maria-helena-bairros-barueri-com-garagem-54m2-venda-RS270000-id-2613302661/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-votupoca-barueri-sp-52m2-id-2575715768/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-jardim-maria-helena-barueri-sp-52m2-id-2576888630/>

Elemento comparativo nº 5

Apartamento para compra em Jardim Maria Helena, Barueri, SP

R\$ 190.000

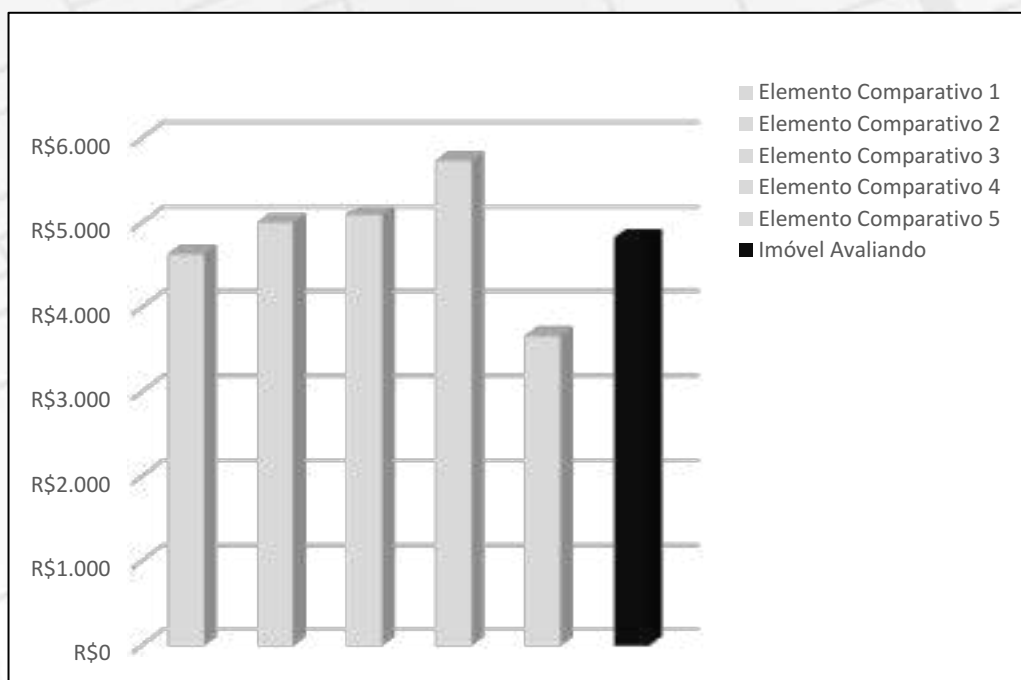
200 2 quartos 1 banheiro 100 m²



<https://imoveis.trovit.com.br/listing/apartamento-para-compra-em-jardim-maria-helena-barueri-sp.aR6lY1J13u>

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\$ 4.629,63** (quatro mil, seiscentos e vinte e nove Reais e sessenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.096,15** (cinco mil e noventa e seis Reais e quinze centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.730,77** (cinco mil, setecentos e trinta Reais e setenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.653,85** (três mil, seiscentos e cinquenta e três Reais e oitenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.822,08 (quatro mil, oitocentos e vinte e dois Reais e oito centavos)**.

4.4 – 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 do Imóvel

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

(52,64m² de área privativa x R\$ 4.822,08)

=

R\$ 253.834,28

(duzentos e cinquenta e três mil, oitocentos e trinta e quatro Reais e vinte e oito centavos)

Março de 2023

5 - 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\$ 4.822,08**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 253.834,28**.

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.