



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Conjunto Residencial Mirante de Poá.
Doutor Roberto Rivelino Marmo.

DATA: 02/03/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 72.699 – Perante o Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Poá-SP, penhorado nos autos do Processo nº 1002043-64.2020.8.26.0462, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Poá.

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 Março.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Doutor Luiz Pereira Barreto, nº 220 - Apartamento 63, Bloco A - Vila Júlia, Poá, SP - CEP 08551-347.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 72.699 - Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Poá-SP – Inscrição Municipal: 43213.31.73.0001.02.027 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 54,83m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: O apartamento nº 63, localizado no 6º andar do Bloco A do Conjunto Residencial Mirante de Poá, com entrada pela Rua Doutor Luiz Pereira Barreto, nº 220, em perímetro urbano do Município e Comarca de Poá-SP, contendo a área privativa de 54,83m² e área comum de 18,8675m² (nesta incluída a área de garagem de 11,25m²), com a área total de 73,6975m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,5668% no terreno condominial, cabendo a este apartamento o direito a uma vaga no estacionamento do condomínio, destinada a um veículo de passeio ou utilitário, de tamanho médio ou pequeno, em local indeterminado.

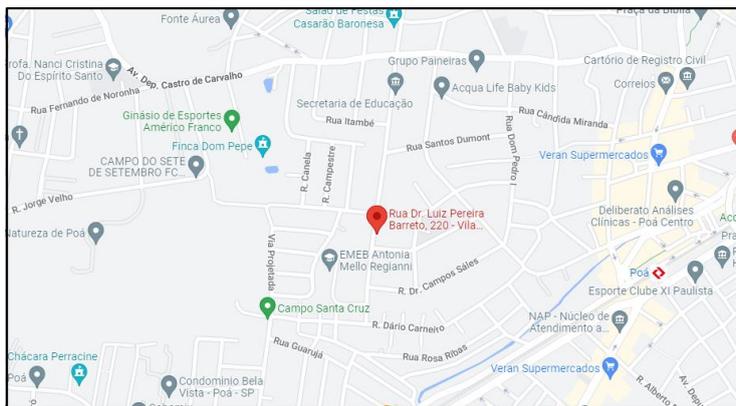


OBS: No Registro 3 de sua Certidão de Matrícula, consta que a executada deu o imóvel, em primeira única e especial hipoteca, a Caixa Econômica Federal.

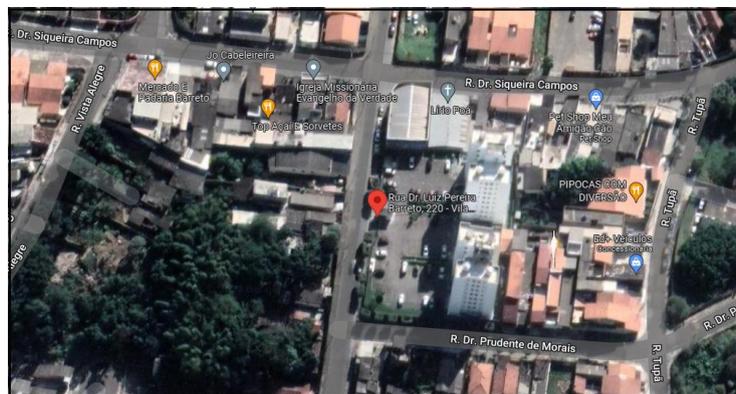
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Doutor Luiz Pereira Barreto, nº 220 - Apartamento 63, Bloco A - Vila Júlia, Poá, SP - CEP 08551-347.**

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



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Poá / Vila Júlia / Rua Doutor Luiz Pereira Barreto

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$ 210.000 COD. AP055

Rua Doutor Luiz Pereira Barreto - Vila Júlia, Poá - SP. VER NO MAPA

58m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	R\$ 210.000
Condomínio	R\$ 430
IPTU	R\$ 50

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-julia-bairros-poa-com-garagem-58m2-venda-RS210000-id-2548347274/>

Elemento comparativo nº 2

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Poá / Vila Júlia / Rua Doutor Luiz Pereira Barreto

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 215.000 COD. 2001

Condomínio Conjunto Residencial Mirante de Poá - Rua Doutor Luiz Pereira Barreto, 220 - Vila Júlia, Poá - SP. VER NO MAPA

54m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	R\$ 215.000
Condomínio	R\$ 250
IPTU	R\$ 1.000

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-julia-bairros-poa-com-garagem-54m2-venda-RS215000-id-2506309775/>

Elemento comparativo nº 3

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Poá / Vila Júlia / Rua Doutor Luiz Pereira Barreto

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 240.000 COD. AP1017

Condomínio Conjunto Residencial Mirante de Poá - Rua Doutor Luiz Pereira Barreto, 220 - Vila Júlia, Poá - SP. VER NO MAPA

54m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	R\$ 240.000
Condomínio	R\$ 438
IPTU	R\$ 44

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-julia-bairros-poa-com-garagem-54m2-venda-RS240000-id-2504577721/>

Elemento comparativo nº 4

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Poá / Vila Júlia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 240.000 COD. AP00990

Vila Júlia, Poá - SP. VER NO MAPA

54m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	R\$ 240.000
Condomínio	R\$ 430
IPTU	R\$ 403

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-julia-bairros-poa-com-garagem-54m2-venda-RS240000-id-2541808704/>



Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-julia-bairros-poa-com-garagem-62m2-venda-RS260000-id-2527466535/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.620,69** (três mil, seiscentos e vinte Reais e sessenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.981,48** (três mil, novecentos e oitenta e um Reais e quarenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.444,44** (quatro mil, quatrocentos e quarenta e quatro Reais e quarenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.444,44** (quatro mil, quatrocentos e quarenta e quatro Reais e quarenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.193,55** (quatro mil, cento e noventa e três Reais e cinquenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.136,92 (quatro mil, cento e trinta e seis Reais e noventa e dois 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:

(54,83m² de área privativa x R\$ 4.136,92)
=
R\$ 226.827,42
(duzentos e vinte e seis mil, oitocentos e vinte e sete Reais e quarenta e dois centavos)
Março 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\$ 4.136,92**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 226.827,42**.

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