



## 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 54,83m<sup>2</sup> 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 54,83m<sup>2</sup> e área comum de 18,8675m<sup>2</sup> (nesta incluída a área de garagem de 11,25m<sup>2</sup>), com a área total de 73,6975m<sup>2</sup>, 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.

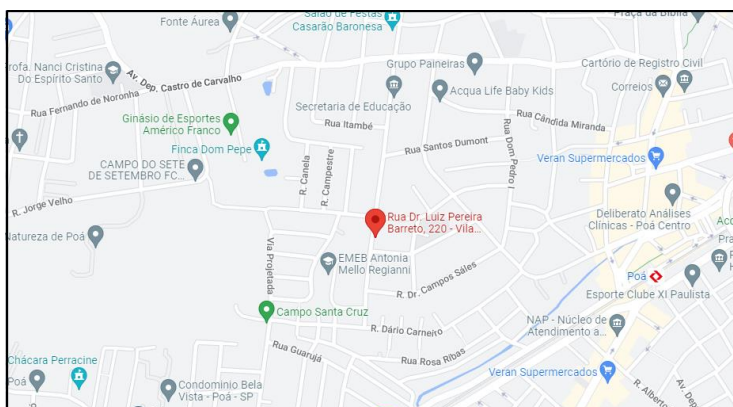


**OBS:** No Registro 3 de sua Certidão de Matrícula, consta que a executada deu o imóvel, em primeira única e especial hipoteca, a Caixa Econômica Federal.

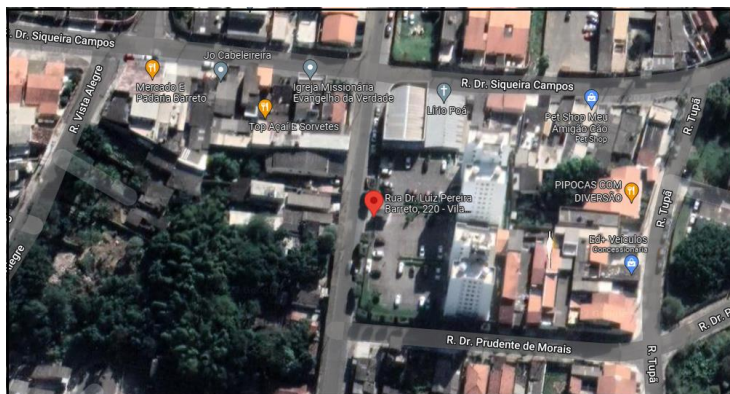
### 3 – Localização do Imóvel

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)

#### 4 – Planta Genérica de Valores

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

**Prefeitura da Estância Hidromineral de Poá**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**  
**DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS - DIVISÃO TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 805/2022**

O Departamento de Tributos, através da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA os valores Venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal.

**Exercício : 2022**

**Código Imobiliário 0045469    Inscrição Cadastral 43213.31.73.0001.02.027**

**Proprietário : ANA MARIA PENNA DE AZEVEDO**

**Compromissário :**

**Possuidor :**

**Local Imóvel : LUIZ PEREIRA BARRETO/RUA DR 00220 APT0. 63 BL.A 6 ANDAR C.J.RES.MIRANTE**

**Lote : 03 A 08**

**Quadra : 24**

**Loteamento : VILA JULIA**

**Área terreno : 3.075,00 m2**

**Área Construída : 62,27 m2**

**Valor Venal do Terreno : R\$ 9.413,19**

**Valor Venal do Excesso : R\$ 0,00**

**Valor Venal do Prédio : R\$ 32.588,76**

**Valor Venal do Imóvel : R\$ 42.001,95**

**Total do Valor Venal para efeito do Imposto Predial e Territorial Urbano :  
R\$ 42.001,95 ( QUARENTA E DOIS MIL, UM REAL E NOVENTA E CINCO CENTAVOS).**

## 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



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

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$ 210.000** COD. AP0555

Rua Doutor Luiz Pereira Barreto - Vila Julia, 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 Julia / Rua Doutor Luiz Pereira Barreto

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 215.000** COD. 2601

Condomínio Conjunto Residencial Mirante de Poá - Rua Doutor Luiz Pereira Barreto, 220 - Vila Julia, 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 Julia / 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 Julia, 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 Julia

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

Vila Julia, Poá - SP. VER NO MAPA

54m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	
R\$ 240.000	
Condomínio	R\$ 430
IPTU	R\$ 493

<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:

<b>(54,83m² de área privativa x R\$ 4.136,92)</b>
<b>=</b>
<b><u>R\$ 226.827,42</u></b>
<b>(duzentos e vinte e seis mil, oitocentos e vinte e sete Reais e quarenta e dois centavos)</b>
<b>Março de 2022</b>



## 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