

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 2022)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Sibila Pacheco da Silva.
Doutora Ana Margarida Teixeira Kfourri Siqueira.

DATA: 12/04/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 123.703 – 2º Registro de Imóveis de São Paulo, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 0029507-65.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 29ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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 Abril.

2 – Estudo do Imóvel

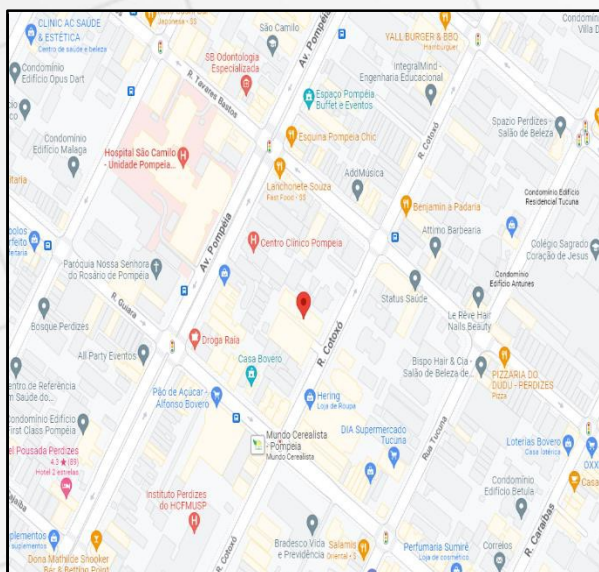
Localização: Rua Cotoxó, nº 970 - Conjunto 108 - Condomínio Perdizes Prime Office - Perdizes - São Paulo - CEP: 05021-001.

Dados de Registro: Matrícula nº 123.703 - 2º Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 012.044.0139-1 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 33,89m² de área privativa.

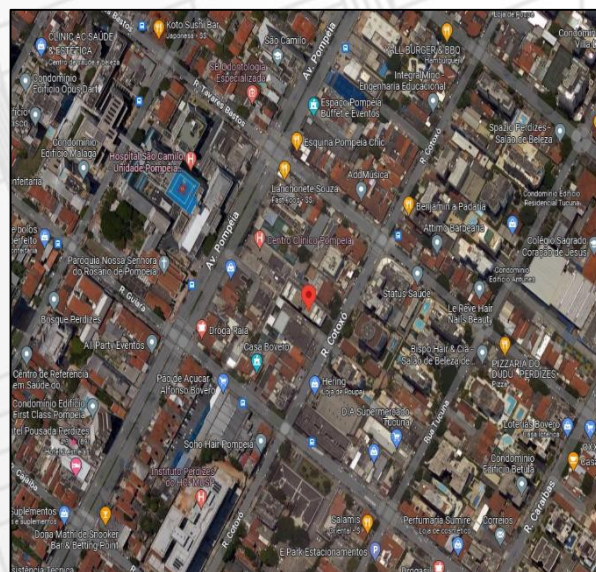
Descrição do bem: Escritório/Consultório nº 108, localizado no 1º andar do Condomínio Perdizes Prime Office, situado na Rua Cotoxó, nº 970, no 19º subdistrito – Perdizes, com área privativa de 33,890m², área comum de 36,901m² (coberta de 29,146m² + descoberta de 7,55m²), já tinha incluído o direito ao uso de uma vaga de veículo na garagem coletiva do edifício, perfazendo a área total de 70,791m².

3 – Detalhamento Regional

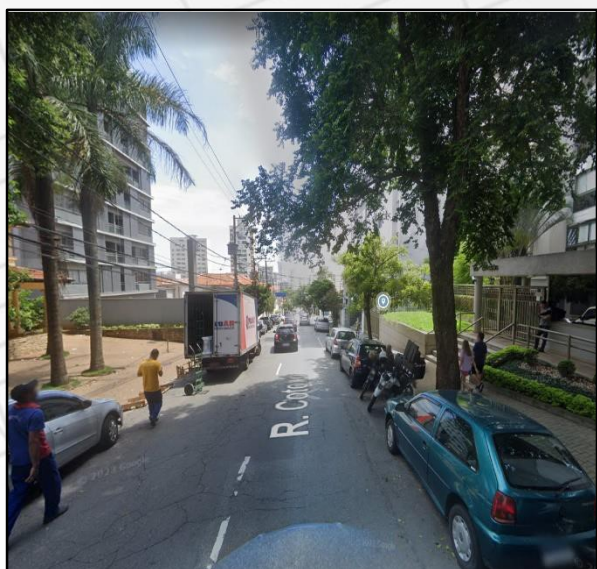
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(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 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastramento do Imóvel: 012.044.0139-1			
Local do Imóvel: R COTOXO, 970 - CJ 108 VILA POMPEIA CEP 05021-001 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R JOAO DE CANHA, 68 ALTO DA MOOCA - SAO PAULO CEP 03178-160			
Contribuinte(s): CPF 041.687.178-01 LUCIA CAMPOS DE OLIVERIA ZUCCHI			
Dados cadastrais do terreno: Área incorporada (m²): 850 Área não incorporada (m²): 0 Área total (m²): 850 Dados cadastrais da construção: Área construída (m²): 64 Área ocupada pela construção (m²): 647 Ano da construção corrigido: 2013			
Valores de m² (R\$): - de terreno: 4.517,00 - da construção: 2.821,00 Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): - da área incorporada: 108.240,00 - da área não incorporada: 0,00 - da construção: 167.906,00 Base de cálculo do IPTU: 276.146,00			
Testada (m): 17,00 Fração ideal: 0,0197 Padrão da construção: 4-C Uso: comercial			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/02/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

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 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.

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 35 m² por R\$ 299.000 COD: 121181
Rua Cotia, 970 - Perdizes, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 299.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-35m2-venda-R\\$299000-id-2624056936/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-35m2-venda-R$299000-id-2624056936/)

Elemento comparativo nº 2



Sala Comercial à Venda, 32 m² por R\$ 300.000 COD: 120846
Perdizes, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 300.000

Condomínio: R\$ 602
IPTU: R\$ 222

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-32m2-venda-R\\$300000-id-2568092186/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-32m2-venda-R$300000-id-2568092186/)

Elemento comparativo nº 3



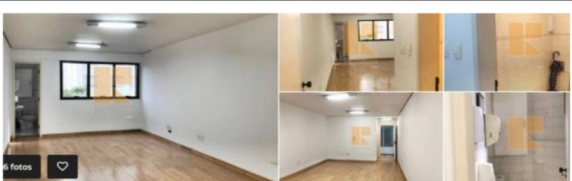
Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 32 m² por R\$ 300.000 COD: 120846
Rua Cotia, 970 - Perdizes, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 300.000

Condomínio: R\$ 736
IPTU: R\$ 2.940

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-32m2-venda-R\\$300000-id-2601036451/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-32m2-venda-R$300000-id-2601036451/)

Elemento comparativo nº 4



Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 36 m² por R\$ 300.000 COD: 120846
Rua Cotia, 970 - Perdizes, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 300.000

Condomínio: R\$ 615
IPTU: R\$ 283

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-36m2-venda-R\\$300000-id-2605383711/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-36m2-venda-R$300000-id-2605383711/)

Elemento comparativo nº 5



Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 32 m² por R\$ 361.000 COD: 120846
Rua Cotia, 970 - Perdizes, São Paulo - SP VER NO MAPA

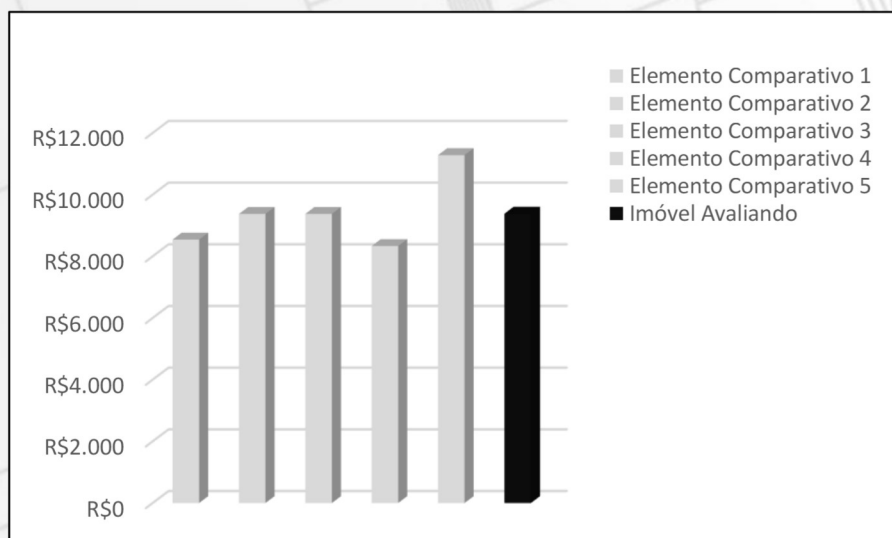
COMPRA
R\$ 361.000

Condomínio: R\$ 600
IPTU: R\$ 221

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-32m2-venda-R\\$361000-id-2543513777/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-32m2-venda-R$361000-id-2543513777/)

5.3 – 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\$ 8.542,86** (oito mil, quinhentos e quarenta e dois Reais e oitenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 9.375,00** (nove mil, trezentos e setenta e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 9.375,00** (nove mil, trezentos e setenta e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 8.333,33** (oito mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 11.281,25** (onze mil, duzentos e oitenta e um Reais e vinte e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 9.381,49** (nove mil, trezentos e oitenta e um Reais e quarenta e nove 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.

5.5 – 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:

(33,89m² de área privativa x R\$ 9.381,49)
=
<u>R\$ 317.938,63</u>
(trezentos e dezessete mil, novecentos e trinta e oito Reais e sessenta e três centavos)
Abril de 2023

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\$ 9.381,49**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 317.938,63**.

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.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

