



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Certto Vila Curuçã.
Doutor Marcelo Luiz Toniolo dos Santos.

DATA: 12/05/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 193.259 – Perante o 12º Oficial de Registro de Imóveis Capital, penhorado nos autos do Processo nº 1003797-88.2019.8.26.0005, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional V - São Miguel Paulista.

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 Maio.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Malva Isco, nº 100 - Apartamento nº 171 - Torre 01 - Vila Nova Curaça - São Paulo/SP - CEP: 08031-440.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 193.259 - 12º Oficial de Registro de Imóveis Capital – Inscrição Municipal: 139.030.0378-5 – De acordo com sua Certidão Matrícula, o imóvel possui 44,30m² de área privativa.

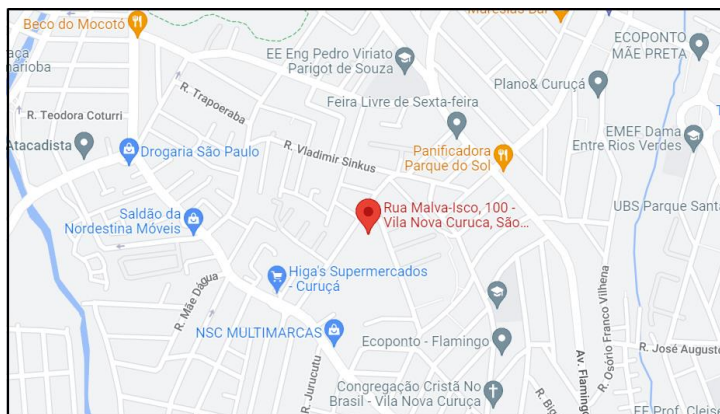
Descrição do Imóvel: Um apartamento nº 171, situado à Rua Malva-Isco, nº 100, Torre 01, Vila Nova Curaça, São Paulo/SP, integrante do "Condomínio Certto Villa Curaçá". Possui uma área construída de 44,300m², área comum de 27,957m², já incluído o direito ao uso de 01 vaga de garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 72,257m².



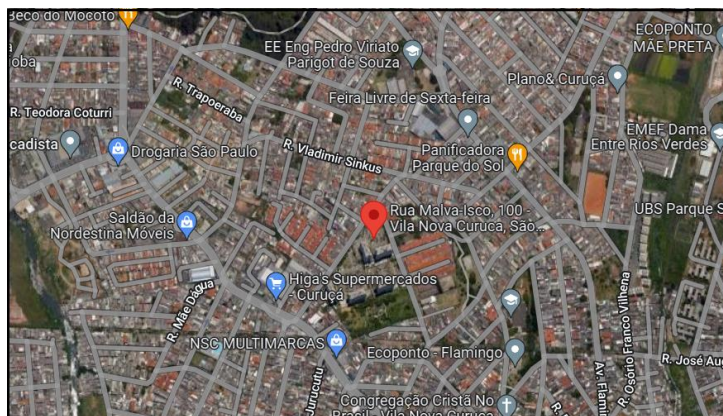
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Malva Isco, nº 100 - Apartamento nº 171 - Torre 01 - Vila Nova Curuçá - São Paulo/SP - CEP: 08031-440.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



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

Cadastro do Imóvel: 139.030.0378-5

Local do Imóvel:
R MALVA-ISCO, 100 - AP 171 T CARDEAL
CERTTO VL CURUCA LT2 CEP 08031-440
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MALVA-ISCO, 100 - AP 171 T CARDEAL
CERTTO VL CURUCA LT2 CEP 08031-440

Contribuinte(s):
CNPJ 00.000.000/6607-95 BANCO DO BRASIL SA
CPF 282.358.888-40 DIVANETE ALVES CAVALHEIRO ESTEVAM

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	9.570	Testada (m):	108,00
Área não incorporada (m²):	239	Fração ideal:	0,0035
Área total (m²):	9.809		

Dados cadastrais da construção:

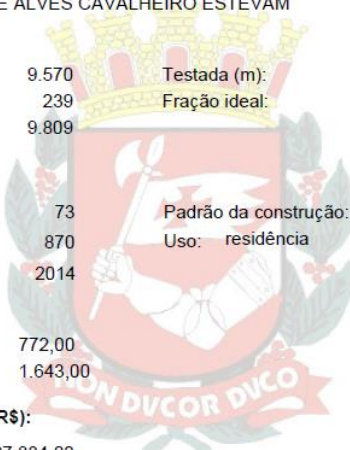
Área construída (m²):	73	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	870	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2014		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	772,00
- da construção:	1.643,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	27.834,00
- da área não incorporada:	696,00
- da construção:	112.743,00
Base de cálculo do IPTU:	141.273,00



5 – Precificação

5.1 – Metodologia

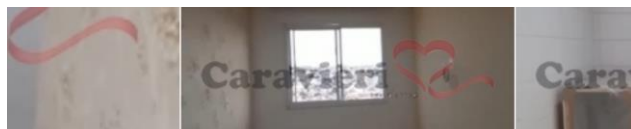
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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 São Paulo / Zona Leste / Vila Nova Curuçã

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 45 m² por R\$ 218.000 COD. 13064

Vila Nova Curuçã, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 218.000
ALUGUEL	R\$ 980/mês

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-curuca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS218000-id-2561470813/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Nova Curuçã / Rua Malva-Iso

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 320.000 COD. AP1097

Rua Malva-Iso, Vila Nova Curuçã, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 320.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado
SOLICITAR VALORES	

44m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-curuca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS320000-id-2556708785/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Nova Curuçã / Rua Malva-Iso

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 340.000 COD. 1/4 todo mobiliado Sp jai

Rua Malva-Iso, 1 - Vila Nova Curuçã, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 340.000
Condomínio	R\$ 400
IPTU	SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-nova-curuca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS340000-id-2554792333/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Nova Curuçã / Rua Malva-Iso

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 250.000 COD. AP0649

Rua Malva-Iso, Vila Nova Curuçã, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 250.000
Condomínio	R\$ 243
IPTU	SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-curuca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS250000-id-2539447902/>



Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-curuca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS235000-id-2546868400/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.844,44** (quatro mil, oitocentos e quarenta e quatro Reais e quarenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 7.272,73** (sete mil, duzentos e setenta e dois Reais e setenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 7.727,27** (sete mil, setecentos e vinte e sete Reais e vinte e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.555,56** (cinco mil, quinhentos e cinquenta e cinco Reais e cinquenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.222,22** (cinco mil, duzentos e vinte e dois Reais e vinte e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 6.124,44 (seis mil, cento e vinte e quatro Reais e quarenta e quatro 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:

(44,30m² de área privativa x R\$ 6.124,44)
=
<u>R\$ 271.312,89</u>
(duzentos e setenta e um mil, trezentos e doze Reais e oitenta e nove centavos)
Maio 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\$ 6.124,44**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 271.312,89**.

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