



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Ana Paula Bastos Das Neves e Outros.
Doutor Anderson Magalhães.

DATA: 02/09/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 9.512 – 12º Registro de Imóveis de São Paulo, em discussão nos autos do Processo nº 1012245-13.2020.8.26.0006, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro Regional VI - Penha de França.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel em discussão 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 Setembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Comendador Cantinho, nº 328 - Penha de França
- São Paulo - CEP: 03603-020.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 9.512 - 12º Registro de Imóveis de São Paulo
– Inscrição Municipal: 061.052.0073-0 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 400,00m² de área construída.

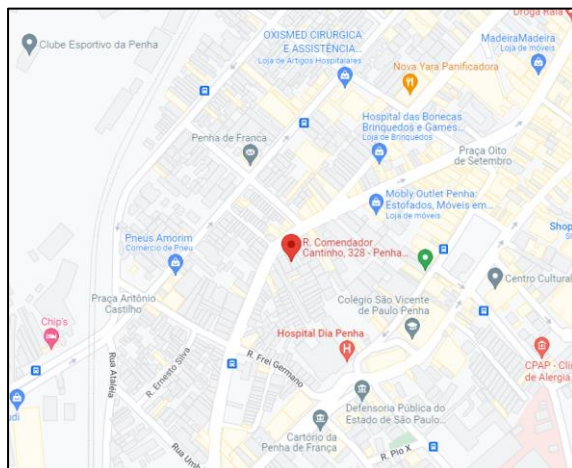
Descrição do Imóvel: Um imóvel Comercial situado à Rua Comendador Cantinho, nº 328, lado par, medindo 9,20m de frente, por 27,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confinando com o prédio de nºs 320/310 e 30,00m da frente, aos fundos do lado esquerdo de quem olha para o imóvel confinando com o prédio de nº 342, estando localizado na Penha de França em São Paulo, medindo 400,00m² de área construída e 300,00m² de área total.



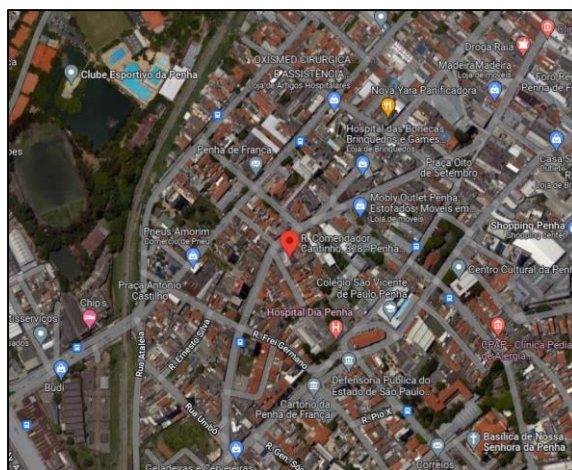
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Comendador Cantinho, nº 328 - Penha de França - São Paulo - CEP: 03603-020.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(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: 061.052.0073-0			
Local do Imóvel: R COMENDADOR CANTINHO, 328 PENHA CEP 03603-020 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV LUIS VIANA, 6462 - SALA 209 PARALELA SALVADOR CEP 41730-101			
Contribuinte(s): CPF 043.945.028-45 ROBERTO RODRIGUES CPF 107.385.638-03 ANA CRISTINA BASTOS DAS NEVES RODRIGUES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	9,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	300		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	400	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	250	Uso:	uso especial
Ano da construção corrigido:	1932		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.723,00		
- da construção:	1.982,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	516.900,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	158.560,00		
Base de cálculo do IPTU:	675.460,00		
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 22/11/2022, 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 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 / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Leste / Penha De Franca
/ Rua Arnaldo Vallardi Pontinho

Imóvel Comercial à Venda, 443 m² por R\$
1.500.000 (COD: 509074)

Rua Arnaldo Vallardi Pontinho - Penha De Franca, São Paulo - SP - VER NO MAPA

443m² Não informado Não informado Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-443m2-venda-RS1500000-id-2478334131/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Leste / Penha De Franca
/ Rua Capitão Aveirino Carneiro

Imóvel Comercial com 1 Quarto e 5 banheiros
à Venda, 371 m² por R\$ 850.000 (COD: 59K76)

Rua Capitão Aveirino Carneiro, 359 - Penha De Franca, São Paulo - SP - VER NO MAPA

371m² 1 quarto 5 banheiros Não informado

[vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-371m2-venda-RS850000-id-2555008154/](https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-371m2-venda-RS850000-id-2555008154/)

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Leste / Penha De Franca

Imóvel Comercial à Venda, 420 m² por R\$
1.500.000 (COD: 12418)

Penha De Franca, São Paulo - SP - VER NO MAPA

420m² Não informado Não informado Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-penha-de-franca-zona-leste-sao-paulo-420m2-venda-RS1500000-id-2524082381/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.821,67** (dois mil, oitocentos e vinte e um Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.291,11** (dois mil, duzentos e noventa e um Reais e onze centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.571,43** (três mil, quinhentos e setenta e um Reais e quarenta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.894,73 (dois mil, oitocentos e noventa e quatro Reais e setenta e três 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:

(400,00m² de área construída x R\$ 2.894,73)
=
<u>R\$ 1.157.893,88</u>
(um milhão, cento e cinquenta e sete mil, oitocentos e noventa e três Reais e oitenta e oito centavos)
Setembro 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\$ 2.894,73**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.157.893,88**.

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