

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 2023)	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 Confeção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Certto Vila Curuçá - Lote 2 (Club).
Doutor Marcelo Luiz Toniolo dos Santos.

DATA: 08/08/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 193.299 – 12º Registro de Imóveis de São Paulo, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 0014413-76.2018.8.26.0005, em trâmite perante a 2ª 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, com a data base de Agosto.

2 – Estudo do Imóvel

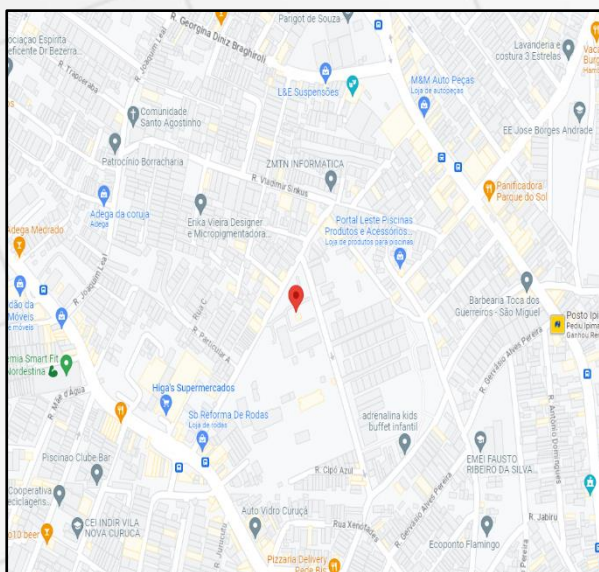
Localização: Rua Malva-Isco, nº 100 - Apartamento 43 - Torre 02, Torre Rouxinol - Condomínio Certto Villa Curuçá - Vila Nova Curuçá - São Paulo - CEP: 08031-440.

Dados de Registro: Matrícula nº 193.299 - 12º Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 139.030.0418-8 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 44,00m² de área privativa.

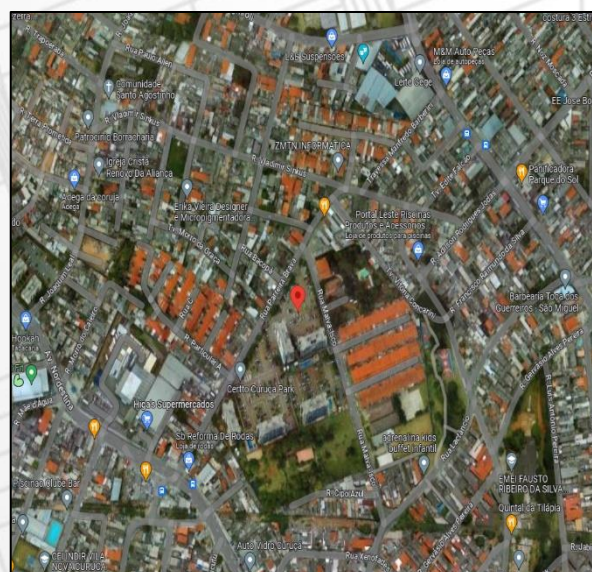
Descrição do bem: Um apartamento sob o nº 43, localizado no 4º pavimento, da Torre 02, Torre Rouxinol, integrante do Condomínio Certto Villa Curuçá – Lote 02 (club), possui uma área privativa de 44,00m², área comum de 27,834m², já incluído o direito ao uso de uma vaga de garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 71,834m².

3 – Detalhamento Regional

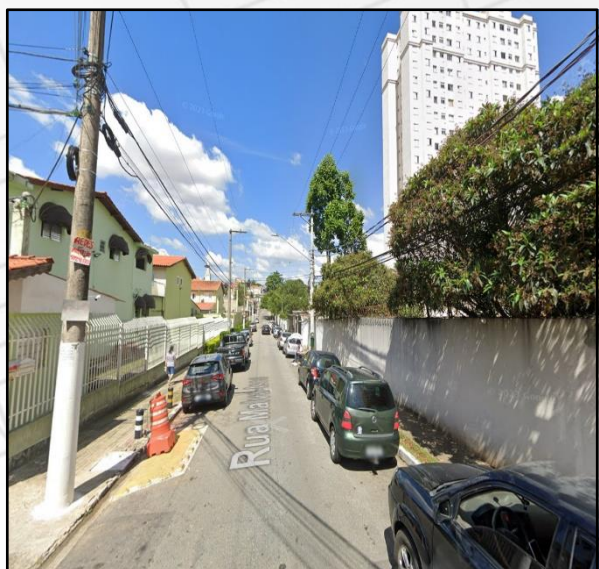
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



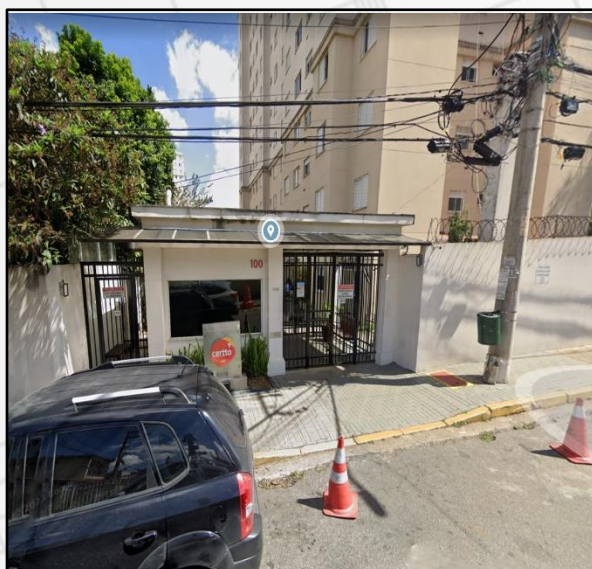
(Visão do Mapa)



(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 2023

Cadastro do Imóvel: 139.030.0418-8

Local do Imóvel:
R MALVA-ISCO, 100 - AP 43 T ROUXINOL
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 43 T ROUXINOL
CERTTO VL CURUCA LT2 CEP 08031-440

Contribuinte(s):
CNPJ 00.000.000/0001-91 BANCO DO BRASIL S A
CPF 348.601.498-66 EVERTON CARVALHO PAULINO

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

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	814,00
- da construção:	1.733,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	29.348,00
- da área não incorporada:	733,00
- da construção:	116.042,00
Base de cálculo do IPTU:	146.123,00

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 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



Imóvel / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Curuçã / Rua Malva-Rico

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 260.000 (COD: 001781075-13)

Rua Malva-Rico, 100 - Vila Curuçã, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRAR: R\$ 260.000

Condomínio: R\$ 450

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-curuca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS260000-id-2639962297/>

Elemento comparativo nº 2



Imóvel / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Curuçã / Rua Malva-Rico

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 260.000 (COD: AP12310)

Rua Malva-Rico, 130 - Vila Curuçã, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRAR: R\$ 260.000

Condomínio: Não informado

IPTU: Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-curuca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS260000-id-2596750239/>

Elemento comparativo nº 3



Imóvel / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Parada XV de Novembro / Rua Marinho Arango dos Santos

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 120.000 (COD: 13426)

Rua Marinho Arango dos Santos - Parada XV de Novembro, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRAR: R\$ 120.000

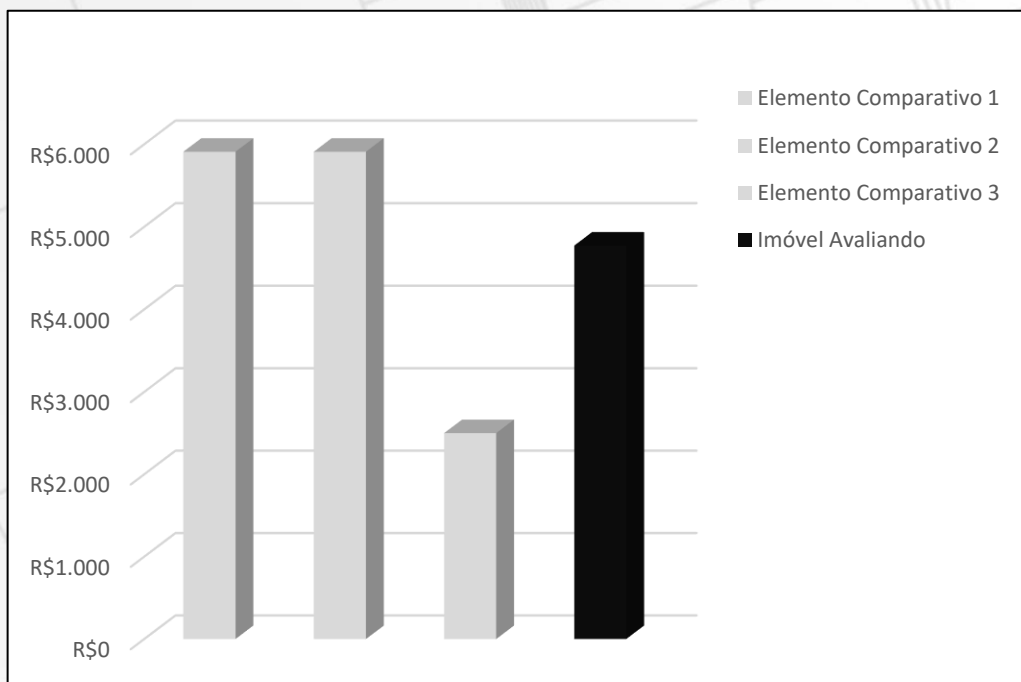
Condomínio: Não informado

IPTU: Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parada-xv-de-novembro-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS120000-id-2605186942/>

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\$ 5.909,09** (cinco mil, novecentos e nove Reais e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.909,09** (cinco mil, novecentos e nove Reais e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.500,00** (dois mil, quinhentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.772,73** (quatro mil, setecentos e setenta e dois Reais e setenta e três 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:

(44,00m² de área privativa x R\$ 4.772,73)
=
<u>R\$ 210.000,00</u>
(duzentos e dez mil, Reais)
Agosto 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\$ 4.772,73**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 210.000,00**.

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

