



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício The Triumph.
Doutora Viviane Karina Martinelli Iglesias.
Doutora Mariana Gava Rigoni Sembongui.

DATA: 23/05/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 180.107 – Perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1026900-96.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 42ª 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, para a data base de Maio.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Fidencio Ramos, nº 160 - Sala 1108, Edifício The Triumph, Jardim Paulista, CEP: 04551-010.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 180.107 - 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 299.046.1678-5 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 36,17m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: Sala nº 1108, localizada no 11º pavimento - Tipo do Edifício The Triumph, situado na Rua Fidencio Ramos nº 160, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa de 36,170m², a área comum de 43,564m² e a área total de 79,734m².

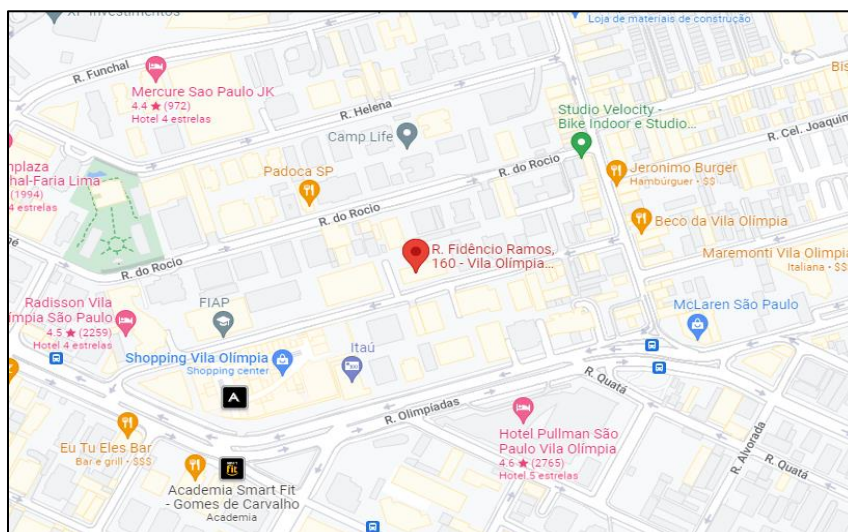
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Fidencio Ramos, nº 160 - Sala 1108, Edifício The Triumph, Jardim Paulista, CEP: 04551-010.**

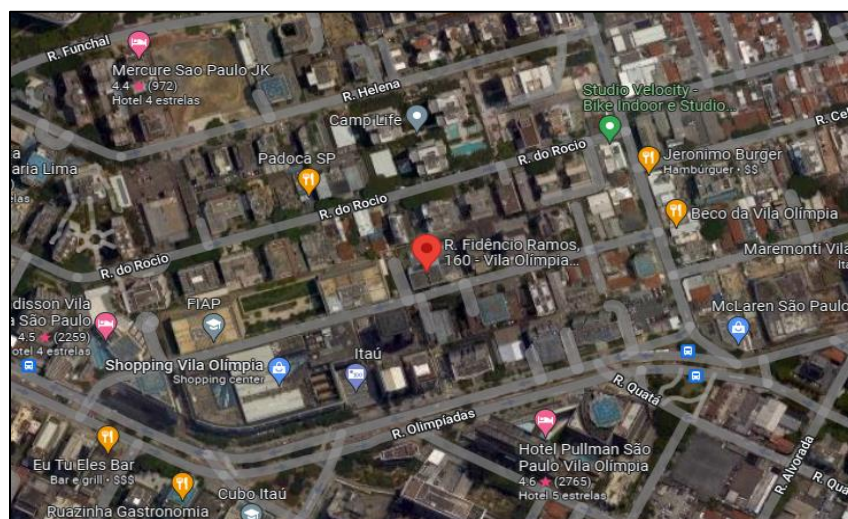


ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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: 299.046.1678-5	
Local do Imóvel: R FIDENCIO RAMOS, 160 - SL 1108 JD PAULISTA ED THE TRIUMPH CEP 04551-010 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ERNESTO NAZARE, 233 ALTO DE PINHEIROS SAO PAULO CEP 05462-000			
Contribuinte(s): CNPJ 07.317.724/0001-02 JEQUITIBA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S A			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.000	Testada (m):	50,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0050
Área total (m²):	2.000		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	80	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.540	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2010		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.771,00		
- da construção:	2.821,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	124.336,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	203.112,00		
Base de cálculo do IPTU:	327.448,00		
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 17/08/2022, 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



Foto 2 de 9

Casa Mineira > Venda > Sala-andar > Vila Olímpia, São Paulo - SP > Sala-andar com 32 m² à venda em Vila Olímpia

Sala-andar com 32 m² à venda em Vila Olímpia

Condomínio The Triumph
Rua Fidêncio Ramos, São Paulo - SP, 04551-010

32 m² 0 quartos 0 suítes 1 banheiro 1 vaga

<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/sala-andar-a-venda-no-vila-olimpia-sao-paulo-sp/4818110>

Elemento comparativo nº 2



Foto 2 de 9

Casa Mineira > Venda > Sala-andar > Vila Olímpia, São Paulo - SP > Sala-andar com 31 m² à venda em Vila Olímpia

Sala-andar com 31 m² à venda em Vila Olímpia

Condomínio The Triumph
Rua Fidêncio Ramos, São Paulo - SP, 04551-010

31 m² 0 quartos 0 suítes 1 banheiro 1 vaga

<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/sala-andar-a-venda-no-vila-olimpia-sao-paulo-sp/3970223>

Elemento comparativo nº 3



Foto 2 de 8

Casa Mineira > Venda > Sala-andar > Vila Olímpia, São Paulo - SP > Sala-andar com 36 m² à venda em Vila Olímpia

Sala-andar com 36 m² à venda em Vila Olímpia

Condomínio The Triumph
Vila Olímpia, São Paulo - SP

36 m² 0 quartos 0 suítes 2 banheiros 1 vaga Tem elevador

<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/sala-andar-a-venda-no-vila-olimpia-sao-paulo-sp/9357505>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 12.500,00** (doze mil e quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 16.451,61** (dezesesseis mil, quatrocentos e cinquenta e um Reais e sessenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 12.500,00** (doze mil e quinhentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 13.817,20 (treze mil, oitocentos e dezessete Reais e vinte 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:

(36,17m² de área privativa x R\$ 13.817,20)
=
<u>R\$ 499.768,28</u>
(quatrocentos e noventa e nove mil, setecentos e sessenta e oito Reais e vinte e oito 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\$ 13.817,20**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 499.768,28**.

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