



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Luciana Martelletti.
Doutora Carla Andreia Alcantara Coelho Prado.
Doutor Rodrigo Heluany Alabi.

DATA: 14/07/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 253.804 – Perante o 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0005971-06.2018.8.26.0011, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro Regional XI - Pinheiros.

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 Julho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Doutor Rubens Meireles, 99 – Apartamento 1708, Várzea da Barra Funda - São Paulo, SP - CEP 01141-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 253.804 - 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 197.019.2269-6 – De acordo com sua certidão de matrícula, o imóvel possui 45,40m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: Apartamento nº 1708, localizado no 17º pavimento do condomínio denominado "Ph.D - Personal Home Design", situado na Rua Dr. Rubens Meirelles, nº 99, no 35º Subdistrito, Barra Funda, com a área privativa de 45,400m²; a área comum de 36,861m²., (já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga de garagem para veículo, indeterminada, localizada na garagem coletiva do condomínio, e a área total de 82,261m²., equivalente a uma fração ideal de 11,345m²., no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; e o coeficiente de proporcionalidade de 0,36540%.

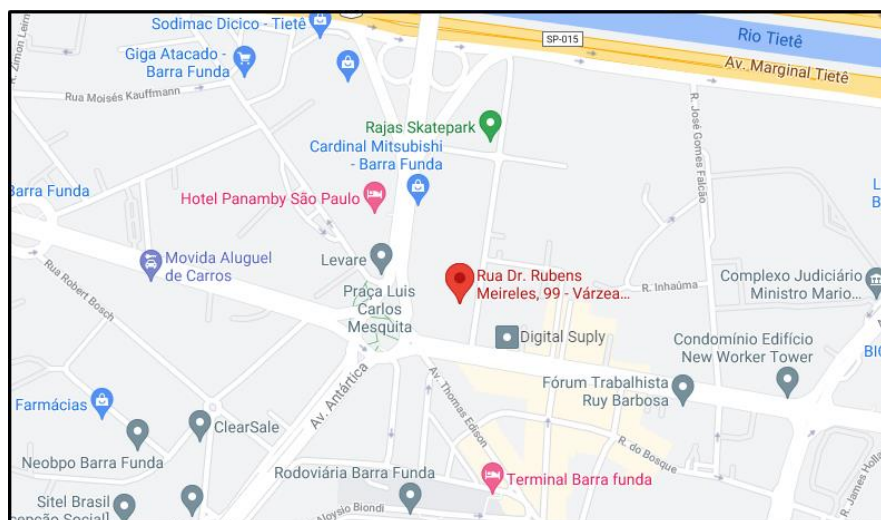


OBS: Segundo a averbação de número 3, da certidão de matrícula, o imóvel teve seu número de inscrição municipal atualizado para o número 197.019.2269-6.

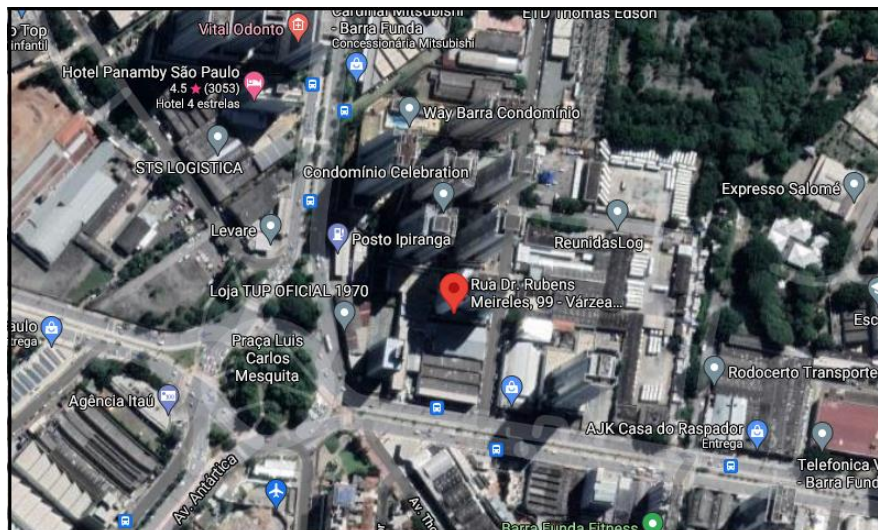
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Doutor Rubens Meireles, 99 – Apartamento 1708, Várzea da Barra Funda - São Paulo, SP - CEP 01141-000.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2020):



(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 2021	
Cadastro do Imóvel: 197.019.2269-6			
Local do Imóvel: R DOUTOR RUBENS MEIRELES, 99 - AP 1708 E 1VG PERSONAL HOME DESIGN CEP 01141-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV BRIG FARIA LIMA, 1800 - 8 ANDAR JARDIM PAULISTANO SÃO PAULO CEP 01451-001			
Contribuinte(s): CPF 032.349.548-60 PAULO SERGIO GAGLIARDI PALERMO CPF 064.720.348-00 JORGE PINHEIRO CASTELO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.105	Testada (m):	41,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0037
Área total (m²):	3.105		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	83	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.396	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2016		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.932,00		
- da construção:	1.663,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	26.098,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	132.508,00		
Base de cálculo do IPTU:	158.606,00		

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

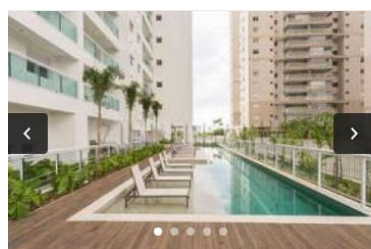
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes e assemelhados ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.



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



Rua Rubens Meireles, 99 - Barra Funda, São Paulo - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 45m²

45 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

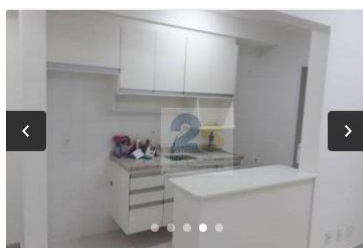
Piscina Churrasqueira Elevador Condomínio fechado Academia

R\$ 429.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS429000-id-2509817762/>

Elemento comparativo nº 2



Rua Rubens Porta Nova, 99 - Barra Funda, São Paulo - SP

Apartamento com Quarto para Venda/Aluguel 46m²

46 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Piscina Churrasqueira Elevador Quintal Área de serviço

R\$ 2.199 /mês

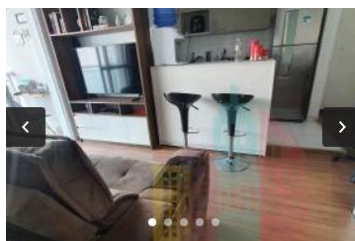
R\$ 429.000 /venda

Condomínio: R\$ 650

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-46m2-venda-RS429000-id-2493586026/>

Elemento comparativo nº 3



Rua Rubens Meireles, 99 - Barra Funda, São Paulo - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 45m²

45 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Piscina Churrasqueira Elevador Condomínio fechado Varanda

R\$ 450.000

Condomínio: R\$ 500

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS450000-id-2518580912/>



Elemento comparativo nº 4



Rua Adalberto Kemeny, 86 - Barra Funda, São Paulo - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 45m²

45 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Piscina Churrasqueira Elevador Varanda Área de serviço

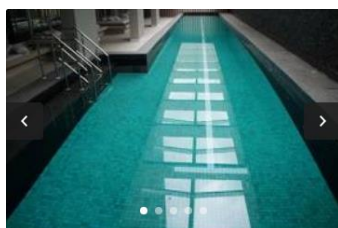
R\$ 480.000

Condomínio: R\$ 732



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS480000-id-2520569038/>

Elemento comparativo nº 5



Rua Adalberto Kemeny - Barra Funda, São Paulo - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 45m²

45 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Piscina Churrasqueira Elevador Varanda Interfone

R\$ 480.000

Condomínio: R\$ 732

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS480000-id-2513266107/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 9.533,33** (nove mil, quinhentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 9.326,09** (nove mil, trezentos e vinte e seis Reais e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 10.000,00** (dez mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 10.666,67** (dez mil, seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 10.666,67** (dez mil, seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 10.038,55 (dez mil e trinta e oito Reais e cinquenta e cinco 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:

(45,40m ² de área privativa x R\$ 10.038,55)
=
<u>R\$ 455.750,20</u>
(quatrocentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e cinquenta Reais e vinte centavos)
Julho de 2021

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, IV, do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 10.038,55**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 455.750,20**.

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