



## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DE:** Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

**PARA:** Carlos Leoncio de Castro Neto.  
Ricardo Rebouças de Castro.  
Doutor Andre Cunha Assis.  
Doutor Antonio Carlos Mingrone Junior.

**DATA:** 04/06/2021.

**Ref.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 134.274 – Perante o 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0031309-06.2018.8.26.0100, em trâmite perante a 37ª 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, 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 Junho.

### 2 – Objeto de Estudo

**Localização do Imóvel:** Av. Mofarrej, 1130 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP - CEP 05311-000.

**Dados do Imóvel:** Matrícula nº 134.274 - 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP – Inscrição Municipal: 097.002.0258-5 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 9,45m² de área privativa.

**Descrição da Matrícula:** A VAGA AUTÔNOMA PEQUENA nº 206P, localizada no subsolo do “CONDOMÍNIO MAXHAUS VLA”, à Avenida MOFARREJ, nº 1.130, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa de 9,450m², área comum de 10,200m² (5,193m² coberta + 5,007m² descoberta), perfazendo a área total de 19,650m², sendo 14,643m² de área total edificada, cabendo-lhe a fração ideal de 0,000404 no terreno descrito na matrícula nº 18.399, na qual sob nº 17 foi registrada a instituição e especificação do condomínio.

**OBS:** O número de contribuinte que consta na matrícula refere-se a área maior (terreno), porém, em contato com a Prefeitura de São Paulo, foi



possível identificar o número de contribuinte referente apenas a vaga nº 206P (nº 097.002.0258-5).

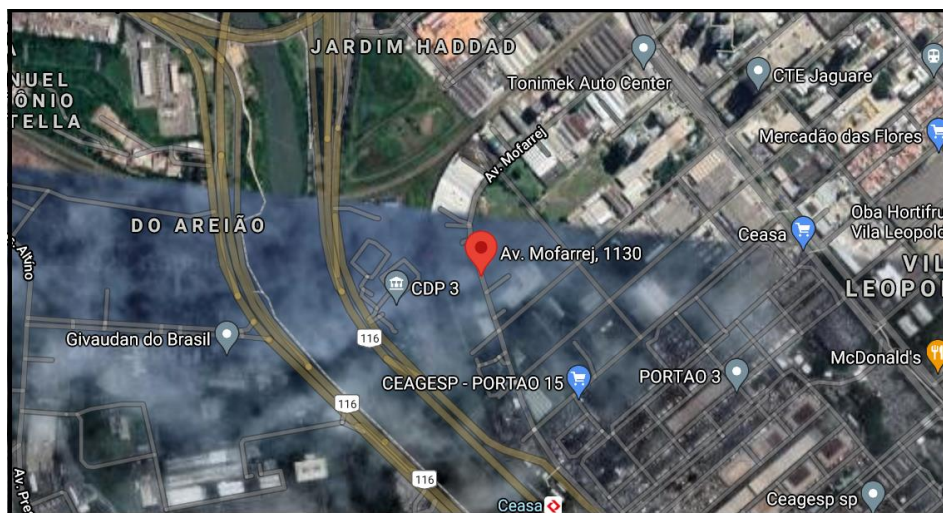
### 3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente ao imóvel, este se localiza no seguinte endereço:  
**Av. Mofarrej, 1130 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP - CEP 05311-000.**

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



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



#### 4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais a seguir, o imóvel possui as seguintes características:

| <br><b>PREFEITURA DE<br/>SÃO PAULO</b><br>FAZENDA             |           | <b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021</b> |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|---------|
|                                                                                                                                                |           | <b>Cadastro do Imóvel: 097.002.0258-5</b>                 |         |
| <b>Local do Imóvel:</b><br>AV MOFARREJ, 1130 - VAGA 206 P<br>CD MAXHAUS VLA CEP 05311-000<br>Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana |           |                                                           |         |
| <b>Endereço para entrega da notificação:</b><br>AV MOFARREJ, 1130 - VAGA 206 P<br>CD MAXHAUS VLA CEP 05311-000                                 |           |                                                           |         |
| <b>Contribuinte(s):</b><br>CNPJ 09.423.326/0001-04 MAXCASA XIII EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA                                              |           |                                                           |         |
| <b>Dados cadastrais do terreno:</b>                                                                                                            |           |                                                           |         |
| Área incorporada (m²):                                                                                                                         | 2.394     | Testada (m):                                              | 65,00   |
| Área não incorporada (m²):                                                                                                                     | 3.900     | Fração ideal:                                             | 0,0004  |
| Área total (m²):                                                                                                                               | 6.294     |                                                           |         |
| <b>Dados cadastrais da construção:</b>                                                                                                         |           |                                                           |         |
| Área construída (m²):                                                                                                                          | 15        | Padrão da construção:                                     | 2-C     |
| Área ocupada pela construção (m²):                                                                                                             | 399       | Uso:                                                      | garagem |
| Ano da construção corrigido:                                                                                                                   | 2013      |                                                           |         |
| <b>Valores de m² (R\$):</b>                                                                                                                    |           |                                                           |         |
| - de terreno:                                                                                                                                  | 1.631,00  |                                                           |         |
| - da construção:                                                                                                                               | 1.663,00  |                                                           |         |
| <b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>                                                                                             |           |                                                           |         |
| - da área incorporada:                                                                                                                         | 1.664,00  |                                                           |         |
| - da área não incorporada:                                                                                                                     | 2.710,00  |                                                           |         |
| - da construção:                                                                                                                               | 23.449,00 |                                                           |         |
| Base de cálculo do IPTU:                                                                                                                       | 27.823,00 |                                                           |         |

#### 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



[Imovelweb](#) > Comerciais > Comprar > São Paulo > São Paulo > Bela Vista > box à venda em Bela Vista

16 pessoas viram este imóvel nos últimos 30 dias

**Comercial · 20m<sup>2</sup> · 1 Quarto · 1 Vaga**

Avenida Brigadeiro Luís Antônio 52, Bela Vista, São Paulo

20 m<sup>2</sup> Total · 20 m<sup>2</sup> Útil · 1 Banheiro · 1 Vaga · 1 Quarto · 51 Idade do imóvel

**Venda**  
**R\$ 9.000**  
+ R\$ 200 Condomínio

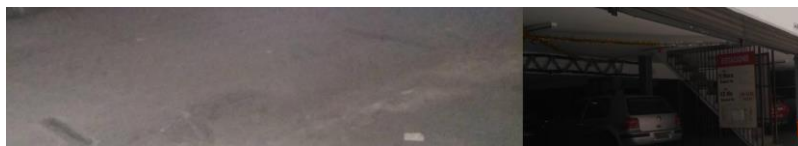
[Financiamento a partir de R\\$58](#)

Mensagem ao anunciante

Email

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-a-venda-em-bela-vista-2950740451.html>

### Elemento comparativo nº 2



[Imovelweb](#) > Comerciais > Comprar > São Paulo > São Paulo > Bela Vista > GARAGEM EM PONTO ESTRATÉGICO NA CONSOLAÇÃO

28 pessoas viram este imóvel nos últimos 30 dias

**Comercial · 20m<sup>2</sup> · 1 Vaga**

Rua Álvaro de Campos, n.551, Bela Vista, São Paulo

20 m<sup>2</sup> Total · 20 m<sup>2</sup> Útil · 1 Vaga · 50 Idade do imóvel

**Venda**  
**R\$ 10.000**  
+ R\$ 100 Condomínio

[Financiamento a partir de R\\$64](#)

Mensagem ao anunciante

Email

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-em-ponto-estrategico-na-consolacao-2953186833.html>

### Elemento comparativo nº 3



[Imovelweb](#) > Comerciais > Comprar > São Paulo > São Paulo > Bela Vista > box à venda em Bela Vista

16 pessoas viram este imóvel nos últimos 30 dias

**Comercial · 12m<sup>2</sup> · 1 Quarto · 1 Vaga**

Avenida Brigadeiro Luís Antônio 52, Bela Vista, São Paulo

20 m<sup>2</sup> Total · 12 m<sup>2</sup> Útil · 1 Banheiro · 1 Vaga · 1 Quarto · 51 Idade do imóvel

**Venda**  
**R\$ 9.000**  
+ R\$ 200 Condomínio

[Financiamento a partir de R\\$58](#)

Mensagem ao anunciante

Email

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-a-venda-em-bela-vista-2950740450.html>

### Elemento comparativo nº 4



[Imovelweb](#) > Comerciais > Comprar > São Paulo > São Paulo > Liberdade > Vaga com 15 m<sup>2</sup> na região da Liberdade

**Comercial · 15m<sup>2</sup>**

Rua Galvão Bueno, Liberdade, São Paulo

15 m<sup>2</sup> Total · 15 m<sup>2</sup> Útil

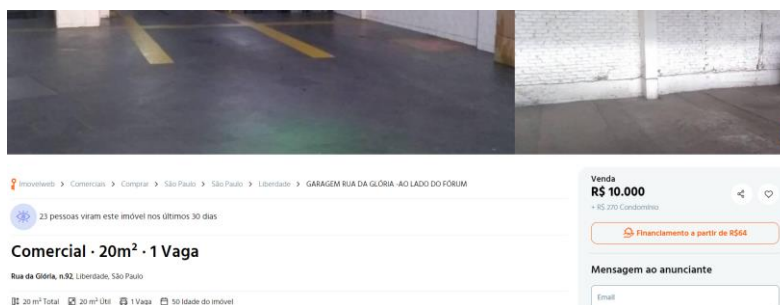
**Venda**  
**R\$ 20.000**  
+ R\$ 100 Condomínio  
IPTU R\$ 20

[Financiamento a partir de R\\$128](#)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-com-15-m-sup2--na-regiao-da-liberdade.-2955360548.html>



### Elemento comparativo nº 5



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-rua-da-gloria-ao-lado-do-forum-2953186805.html>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 450,00** (quatrocentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 500,00** (quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 750,00** (setecentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 1.333,33** (um mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 500,00** (quinhentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfazem a quantia de **R\$ 706,67 (setecentos e seis Reais e sessenta e sete 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:

|                                                      |
|------------------------------------------------------|
| <b>(9,45m² de área privativa x R\$ 706,67)</b>       |
| <b>=</b>                                             |
| <b><u>R\$ 6.678,00</u></b>                           |
| <b>(seis mil, seiscentos e setenta e oito Reais)</b> |
| <b>Junho de 2021</b>                                 |



## 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\$ 706,67**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 6.678,00**.

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