



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Massa Falida de Salum Abdalla Construções Participações e Administração Ltda.
Alcântara, Coelho e Alabi Advogados Associados.

DATA: 04/02/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 6.789 – Perante o 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0026530-03.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo - 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 fevereiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua da Moóca, 1208 e 1212 - Moóca - São Paulo, SP
- CEP 03104-010.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 6.789 - 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Cadastral: 028.064.0004-1 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 386,00m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Uma casa comercial assobrada sob os nºs 1208 e 1212, com frente para a rua da Moóca, no 16º subdistrito - Mooca, medindo o seu terreno 6,10m de frente para a referida rua da Moóca, por 39,00m da frente aos fundos, confinando de um lado com Nicola de Noce, de outro lado com o Espólio de João Gonçalves Dente, e nos fundos com o prédio nº 54, da rua Conselheiro João Alfredo.

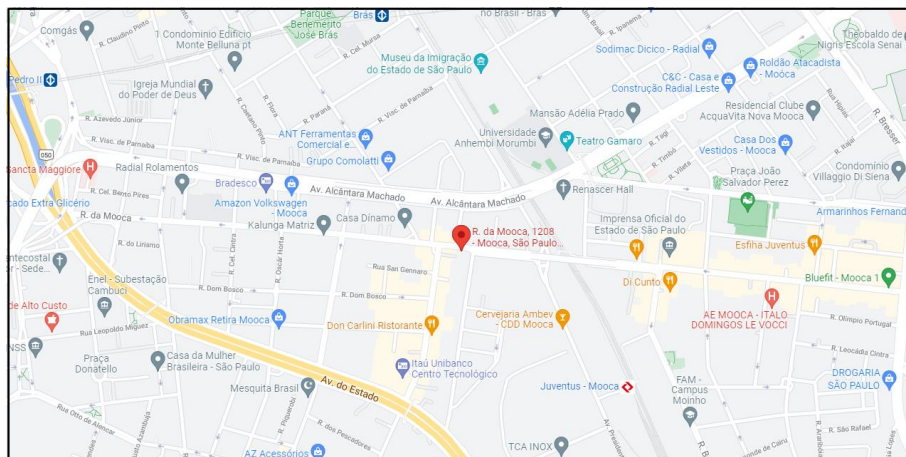
OBS: O número de inscrição cadastral completo esta localizado na averbação de número 4 da certidão de matrícula do imóvel.



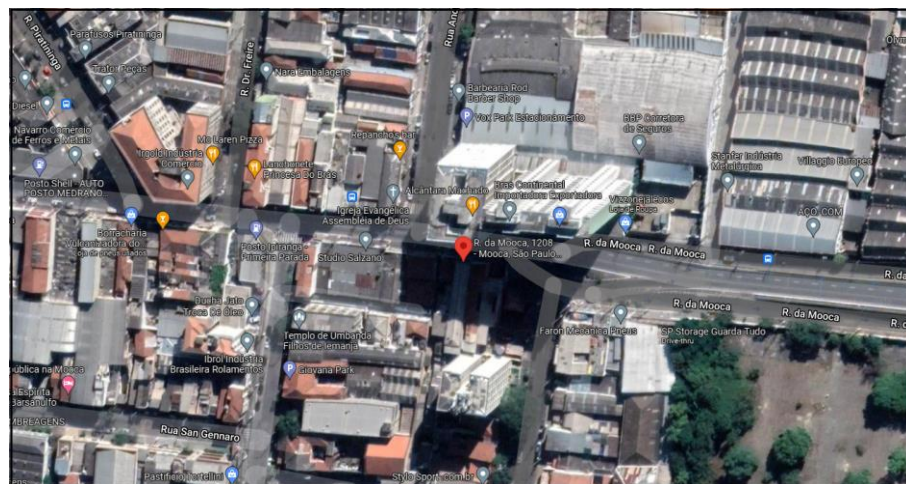
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua da Mooca, nº 1208 e 1212 - Mooca - São Paulo, SP - CEP 03104-010.**

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 2021	
		Cadastro do Imóvel: 028.064.0004-1	
Local do Imóvel: R DA MOOCA, 1208 - E 1212 MOOCA CEP 03104-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DA MOOCA, 1208 - E 1212 MOOCA CEP 03104-010			
Contribuinte(s): CNPJ 56.695.265/0001-06 JOLY CONSTRUCOES E PARTICIPACES LTDA CNPJ 56.764.764/0001-08 SDS CONSTRUCOES E PARTICIPACOES LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	230	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	230		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	386	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1974		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.393,00		
- da construção:	1.341,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	320.390,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	227.756,00		
Base de cálculo do IPTU:	548.146,00		

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 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



Viva Real · Venda · SP · Imóveis Comerciais à venda em São Paulo · Zona Leste · MÓOCA ·
Rua Araribóia

Imóvel Comercial à Venda, 319 m² por R\$

1.180.000 COD. 28855

Rua Araribóia - MÓOCA, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-mooca-zona-leste-sao-paulo-319m2-venda-RS1180000-id-2497039277/>

Elemento comparativo nº 2



Viva Real · Venda · SP · Imóveis Comerciais à venda em São Paulo · Zona Leste · MÓOCA ·
Rua Padre Raposo

Imóvel Comercial à Venda, 320 m² por R\$

1.100.000 COD. MO12786

Rua Padre Raposo - MÓOCA, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-mooca-zona-leste-sao-paulo-320m2-venda-RS1100000-id-2543439168/>

Elemento comparativo nº 3



Viva Real · Venda · SP · Imóveis Comerciais à venda em São Paulo · Zona Leste · MÓOCA ·
Rua Puris

Imóvel Comercial à Venda, 400 m² por R\$

1.000.000 COD. imo274n

Rua Puris - MÓOCA, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-mooca-zona-leste-sao-paulo-400m2-venda-RS1000000-id-2499968288/>

Elemento comparativo nº 4



Viva Real · Venda · SP · Imóveis Comerciais à venda em São Paulo · Zona Leste · MÓOCA ·

Imóvel Comercial à Venda, 300 m² por R\$

1.000.000 COD. 2417

MÓOCA, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-mooca-zona-leste-sao-paulo-300m2-venda-RS1000000-id-2548455664/>

Elemento comparativo nº 5



Viva Real · Venda · SP · Imóveis Comerciais à venda em São Paulo · Zona Leste · MÓOCA ·
Rua Capão Corrente

Imóvel Comercial e 4 banheiros à Venda, 378

m² por R\$ 1.500.000 COD. 28855

Rua Capão Corrente, 11 e 13 - MÓOCA, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

CODIGO:

R\$ 1.500.000

CONDICION:

SOLUCION:

PIU:

R\$ 200

ANUNCIANTE:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-378m2-venda-RS1500000-id-2485231179/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.699,06** (três mil, seiscentos e noventa e nove Reais e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.437,50** (três mil, quatrocentos e trinta e sete Reais e cinquenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.500,00** (dois mil e quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.333,33** (três mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.968,25** (três mil, novecentos e sessenta e oito Reais e vinte e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.387,63 (três mil, trezentos e oitenta e sete Reais e sessenta 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:

(386,00m² de área construída x R\$ 3.387,63)
=
<u>R\$ 1.307.624,94</u>
(um milhão, trezentos e sete mil, seiscentos e vinte e quatro Reais e noventa e quatro centavos)
Dezembro 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, 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\$ 3.387,63**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.307.624,94**.

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