



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Residencial Joaquim Carlos.
Doutor Luciano da Silva Rubino.

DATA: 21/07/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 126.433 – 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1131627-43.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 12ª Vara Cível - Foro Central Cível.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel que teve seus direitos penhorados 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 Joaquim Carlos, nº 76 - Apartamento 808 – Tipo S - Condomínio Joaquim Carlos - Brás - São Paulo, SP - CEP: 03019-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 126.433 - 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal:026.021.0169-9 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 59,81m² de área privativa.

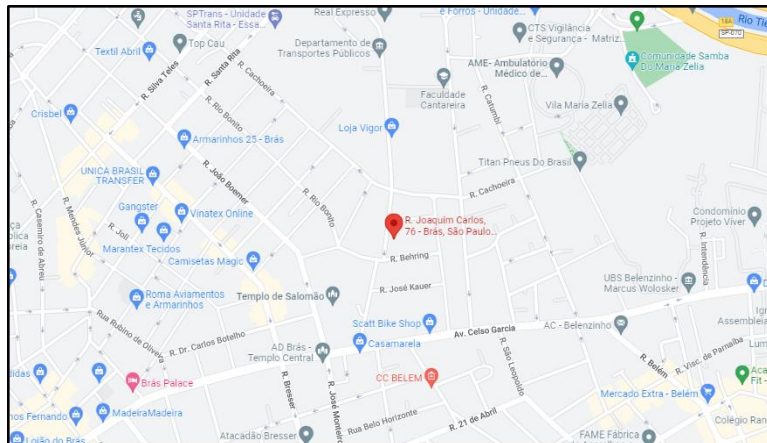
Descrição do Imóvel: Apartamento nº 808, tipo S, localizado no 8º andar do Condomínio Joaquim Carlos, com entrada pelo nº 76, da rua Joaquim Carlos, no 10º Subdistrito Belenzinho, contendo a área real privativa de 59,81m², a área comum de 11,77m², a área total de 71,58m² e a fração ideal de terreno de 0,01049.



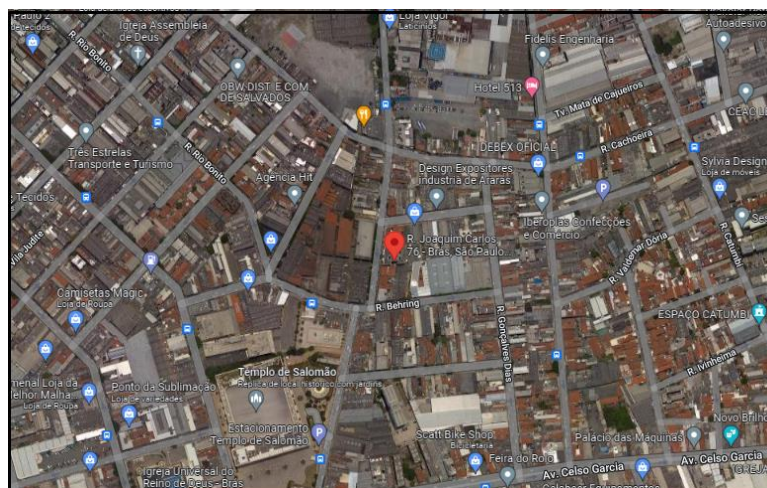
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Joaquim Carlos, nº 76 - Apartamento 808 - Tipo S - Condomínio Joaquim Carlos - Brás - São Paulo, SP - CEP: 03019-000.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do Condomínio)



4 – Planta Genérica de Valores

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

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
PREFEITURA DE SÃO PAULO		FAZENDA	
Cadastro do Imóvel: 026.021.0169-9			
Local do Imóvel: R JOAQUIM CARLOS, 76 - AP 808 COND JOAQUIM CARLOS CEP 03019-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R JOAQUIM CARLOS, 76 - AP 808 COND JOAQUIM CARLOS CEP 03019-000			
Contribuinte(s): CPF 021.558.908-42 MANOEL DOMINGOS GUIMARAES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	847	Testada (m):	25,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0105
Área total (m²):	847		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	72	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	738	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.405,00		
- da construção:	2.083,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	19.993,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	52.492,00		
Base de cálculo do IPTU:	72.485,00		
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.			

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



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Brás / Rua Joaquim Carlos

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 62 m² por R\$ 260.000 (COD: ap1241)

Rua Joaquim Carlos - Brás, São Paulo - SP VER NO MAPA

62m² 2 quartos 1 banheiro Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-62m2-venda-RS260000-id-2523637017/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Brás / Rua Joaquim Carlos

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à
Venda, 62 m² por R\$ 250.000 (COD: 316)

Condomínio Residencial Joaquim Carlos - Rua Joaquim Carlos, 76 - Brás, São Paulo - SP VER NO MAPA

62m² 1 quarto 1 banheiro Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-62m2-venda-RS250000-id-2437895411/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Brás / Rua Joaquim Carlos

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à
Venda, 60 m² por R\$ 240.000 (COD: 39954)

Rua Joaquim Carlos - Brás, São Paulo - SP VER NO MAPA

60m² 1 quarto 1 banheiro Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-60m2-venda-RS240000-id-2555745636/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Brás / Rua Joaquim Carlos

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 40 m² por R\$ 235.000 (COD: 2731)

Condomínio Residencial Joaquim Carlos - Rua Joaquim Carlos, 76 - Brás, São Paulo - SP VER NO MAPA

40m² 2 quartos 1 banheiro Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-40m2-venda-RS235000-id-2449565442/>

Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Brás / Rua Joaquim Carlos

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 49 m² por R\$ 225.000 (COD: 589370867)

Rua Joaquim Carlos - Brás, São Paulo - SP VER NO MAPA

49m² 2 quartos 1 banheiro Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-49m2-venda-RS225000-id-2570682149/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.193,55** (quatro mil, cento e noventa e três Reais e cinquenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.032,26** (quatro mil e trinta e dois Reais e vinte e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.000,00** (quatro mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.875,00** (cinco mil e oitocentos e setenta e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.591,84** (quatro mil, quinhentos e noventa e um Reais e oitenta e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.538,53 (quatro mil, quinhentos e trinta e oito Reais e cinquenta 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:

(59,81m² de área privativa x R\$ 4.538,53)
=
<u>R\$ 271.449,40</u>
(duzentos e setenta e um mil, quatrocentos e quarenta e nove Reais e quarenta centavos)
julho 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\$ 4.538,53**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 271.449,40**.

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