



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Roberta Guimarães Hernandez Brenner.
Doutor Tarley Max da Silva.
Doutor Fernando José Gonçalves Acunha.

DATA: 07/10/2022.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 106.143 – Perante o 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0047883-36.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 34ª 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 Outubro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Haddock Lobo, nº 1.310 - Apartamento 72 - Edifício Dina Claire - Cerqueira César, São Paulo - CEP 01414-002.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 106.143 - 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 014.002.0086-5 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 192,00m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: Apartamento nº 72, do 7º andar do "Edifício Dina Claire", situado na Rua Haddock Lobo nº 1310, no 34º Subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, ao qual corresponde uma quota parte ideal de 3,928% do terreno e das coisas de uso comum do condomínio, com a área total construída de 272,35m², sendo 192,00m², de área útil 80,35m² de área comum, estando localizado no 7º pavimento, acima do térreo.

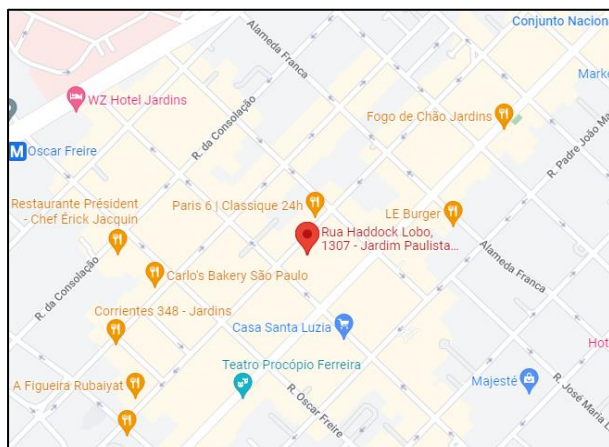
OBS: Os elementos comparativos nº 2 e 3 não apresentam o nome do condomínio onde os mesmos se encontram, todavia, conforme as pesquisas nas redes anunciantes os elementos pertencem ao condomínio Dina Claire.



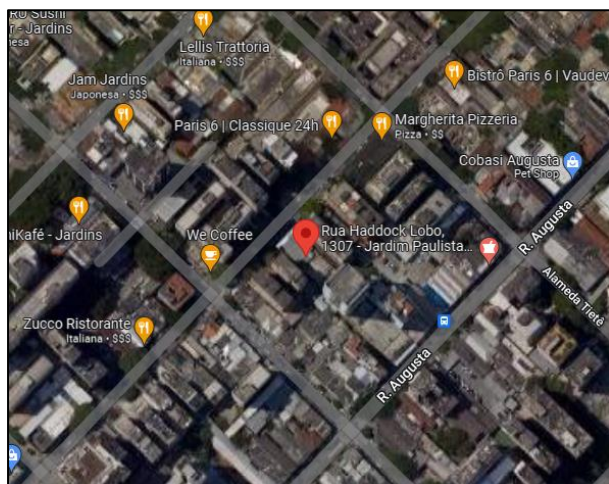
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Haddock Lobo, nº 1.310 - Apartamento 72 - Edifício Dina Claire - Cerqueira César, São Paulo - CEP 01414-002.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2019):



(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: 014.002.0086-5			
Local do Imóvel: R HADDOCK LOBO, 1310 - APTO 72 CERQUEIRA CESAR CEP 01414-002 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R HADDOCK LOBO, 1310 - APTO 72 CERQUEIRA CESAR CEP 01414-002			
Contribuinte(s): CPF 004.952.128-49 ELIEZER SCHEINMAN			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	864	Testada (m):	16,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0397
Área total (m²):	864		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	273	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	600	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1964		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	12.900,00		
- da construção:	3.043,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	567.456,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	199.378,00		
Base de cálculo do IPTU:	766.834,00		

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



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-196m2-venda-RS2127807-id-2581946883/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS2000000-id-2575201698/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-192m2-venda-RS2100000-id-2562350915/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 10.856,16** (dez mil, oitocentos e cinquenta e seis Reais e dezesseis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 10.000,00** (dez mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 10.937,50** (dez mil, novecentos e trinta e sete Reais e cinquenta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 10.597,89 (dez mil, quinhentos e noventa e sete Reais e oitenta e nove 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:

(192,00m ² de área privativa x R\$ 10.597,89)
=
<u>R\$ 2.034.794,12</u>
(dois milhões, trinta e quatro mil, setecentos e noventa e quatro Reais e doze centavos)
Outubro 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\$ 10.597,89**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 2.034.794,12**.

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