



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Doutora Marlene Ferrari dos Santos.

DATA: 10/11/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 177.061 – 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1001277-18.2020.8.26.0007, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro Regional VII - Itaquera.

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 Novembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua São Teodoro, nº 432 - Apartamento 92 - Bloco D - Edifício Duomo - Condomínio Residencial San Teodoro - Vila Carmosina - São Paulo, SP - CEP: 08290-005.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 177.061 - 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 144.136.0685-9 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 52,68m² de área privativa.

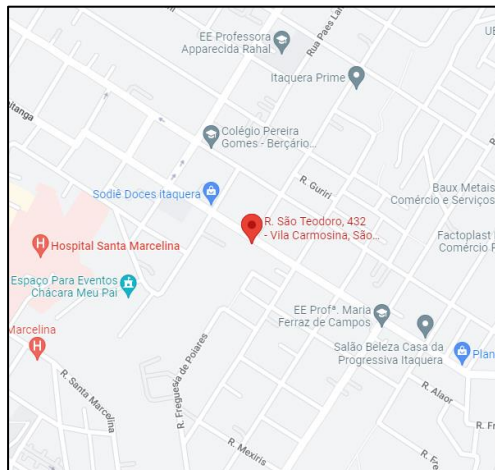
Descrição do Imóvel: Apartamento nº 92, do tipo "A", localizado no 9º andar do Edifício Duomo, bloco D, do Residencial San Teodoro, situado à Rua São Teodoro, nº 432, no distrito de Itaquera, contendo a área privativa de 52,68350m², área de 10,01315m², correspondente a uma vaga na garagem coletiva localizada nos subsolos do empreendimento, sujeita a manobras e ao uso de manobrista, área comum de 40,48204m², área total de 103,17869m² e uma fração ideal de 0,46413% no terreno e demais coisas e áreas comuns do condomínio.



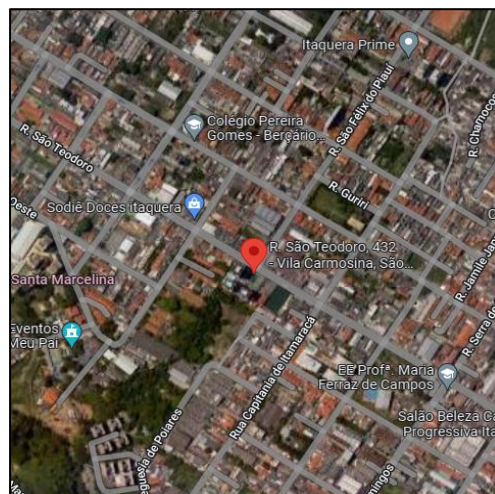
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua São Teodoro, nº 432 - Apartamento 92 - Bloco D - Edifício Duomo - Condomínio Residencial San Teodoro - Vila Carmosina - São Paulo, SP - CEP: 08290-005.**

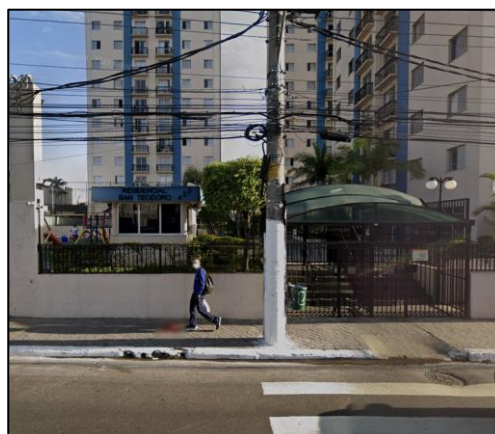
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(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: 144.136.0685-9	
Local do Imóvel: R. SÃO TEODORO, 432 - AP 92 E V/G RES. SAN TEODORO - ED. DUOMO BL. D - CEP 08290-005 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R. SÃO TEODORO, 432 - AP 92 E V/G RES. SAN TEODORO - ED. DUOMO BL. D - CEP 08290-005			
Contribuinte(s): CNPJ 15.380.290/0001-13 - ADBF EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3,080	Testada (m):	55,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0046
Área total (m²):	3,080		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	104	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	3,072	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2002		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.319,00		
- da construção:	1.643,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	26.062,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	140.116,00		
Base de cálculo do IPTU:	166.178,00		
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



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itaquera-zona-leste-sao-paulo-53m2-venda-RS299900-id-2580057395/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itaquera-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-57m2-venda-RS298000-id-2583427182/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itaquera-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS295000-id-2545340492/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-carminsina-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-58m2-venda-RS265000-id-2574443838/>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-carminsina-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS265000-id-2556723733/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.658,49** (cinco mil, seiscentos e cinquenta e oito Reais e quarenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.228,07** (cinco mil, duzentos e vinte e oito Reais e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.363,64** (cinco mil, trezentos e sessenta e três Reais e sessenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.568,97** (quatro mil, quinhentos e sessenta e oito Reais e noventa e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.818,18** (quatro mil, oitocentos e dezoito Reais e dezoito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.127,47 (cinco mil, cento e vinte e sete Reais e quarenta 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:

(52,68m² de área privativa x R\$ 5.127,47)
=
<u>R\$ 270.115,11</u>
(duzentos e setenta mil, cento e quinze Reais e onze centavos)
Novembro 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\$ 5.127,47**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 270.115,11**.

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