



São Paulo, 03 de Março de 2023.

A/C

Sr. Francisco Paulo Uras

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Francisco Paulo Uras.

Primeiramente, agradecemos o interesse de V.Sa. em nosso trabalho.

A Alfa Leilões é uma empresa leiloeira inovadora e diferenciada. Trabalhamos **especialmente com leilões de bens imóveis**.

Nossa expertise focada no mercado imobiliário proporciona aos Comitentes a certeza de que a condução do leilão será realizada com observância da legislação pertinente e de forma irretocável.

Posto isso, encaminhamos um relatório de avaliação que contém informações detalhadas sobre imóvel que V.Sa. deseja expor à leilão, que inclui também sua precificação com base em uma análise comparativa mercadológica.

Aguardaremos retorno e nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos.

Ao dispor,

Alfa Leilões - Especialista em Imóveis.



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 03/03/2023.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 5.236 e 5.238 – Perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

1 - Considerações iniciais

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 Março.

2 – Objeto de Estudo

Localização dos Imóveis: Rua Baffin, nº 293 - Sala nº 35 - Vaga de Garagem nº 15 - Edifício Barão do Rio Branco - Condomínio Detroit - Jardim do Mar - São Bernardo do Campo, SP - CEP: 09750-620.

Dados dos Imóveis: Matrículas nº 5.236 e nº 5.238 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – Inscrições Municipais: 007.040.031.118 e 007.040.031.134.

Descrição da Sala: Trata-se de uma sala sob nº 35 localizado no 3º andar do Edifício Barão do Rio Branco, do Condomínio Detroit, situado a Rua Baffin nº 293, confronta-se pela frente com o hall de entrada; pelo lado direito com o corredor que separa o Edifício do Edifício Duque de Caixas; pelo lado esquerdo com a sala nº 33, com uma área privativa de 74,83m², área comum de 18,97m², totalizando 93,80m², cabendo no terreno a fração ideal de 1,6896%.

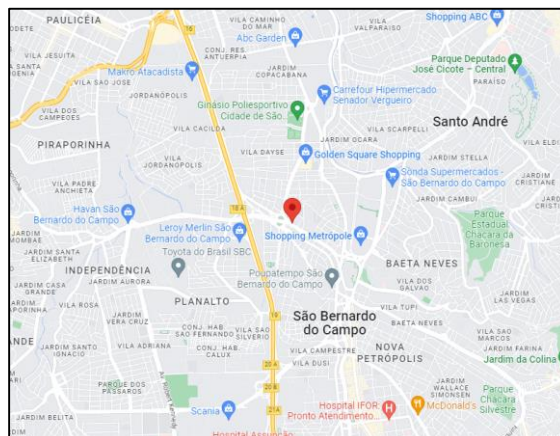
Descrição da Vaga de Garagem: Trata-se de uma vaga sob o nº 15 na garagem do Edifício Barão do Rio Branco, no Condomínio Detroit, situado a Rua Baffin nº 293, confrontando-se pela frente com a parede lateral esquerda externa do edifício; pelo lado direito com o pilar de sustentação do edifício e com a vaga nº 16; pelo lado esquerdo com a vaga nº 14 e pelos fundos com o espaço reservado a passagens e manobras, com uma área privativa de 11,06m²; área comum de 2,80m² totalizando a área de 13,86m²; tendo no terreno a fração ideal de 0,2497%.



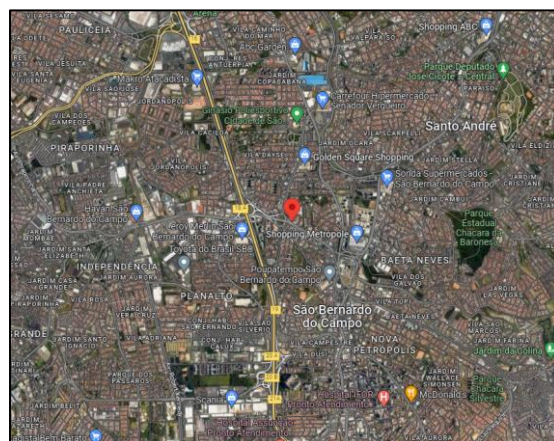
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente dos imóveis, estes se localizam no seguinte endereço: **Rua Baffin, nº 293 - Sala nº 35 - Vaga de Garagem nº 15 - Edifício Barão do Rio Branco - Condomínio Detroit - Jardim do Mar - São Bernardo do Campo, SP - CEP: 09750-620.**

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 Certidões de Valor Venal, os imóveis possuem as seguintes características:

		
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DA RECEITA CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2023		
O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:		
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	007.040.031.118	
CONTRIBUINTE:	FRANCISCO PAULO URAS	
LOCAL DO IMÓVEL:	RUA BAFFIN	NÚMERO: 293
AP:	SL 35	
COMPLEMENTO:	ED. B. RIO BRANCO	
LOTE:	1 A 6	
QUADRA:	28	
ARRUAMENTO:	JARDIM DO MAR	
ÁREA DE TERRENO:	1.776,00 m²	
ÁREA PROPORCIONAL:	30,00 m²	
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	93,80 m²	
VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 83.660,50	R\$ 71.975,54	R\$ 155.636,04

		
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DA RECEITA CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2023		
O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:		
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	007.040.031.134	
CONTRIBUINTE:	FRANCISCO PAULO URAS	
LOCAL DO IMÓVEL:	RUA BAFFIN	NÚMERO: 145
AP:	BX 15SS	
COMPLEMENTO:	ED. B. RIO BRANCO	
LOTE:	1 A 6	
QUADRA:	28	
ARRUAMENTO:	JARDIM DO MAR	
ÁREA DE TERRENO:	1.776,00 m²	
ÁREA PROPORCIONAL:	4,43 m²	
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	13,86 m²	
VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 12.353,86	R\$ 10.635,19	R\$ 22.989,05

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 aos imóveis avaliados, 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.

Além disso, a precificação de vagas de garagem parcialmente se distingue da mera comparação de imóveis paradigmas semelhantes, pois há pequenos aspectos distintos que devem ser contabilizados. Pelo fato de ser um bem acessório, é necessário também ter como base de cálculo o valor das unidades principais as quais, comumente, as vagas de garagem são acompanhantes

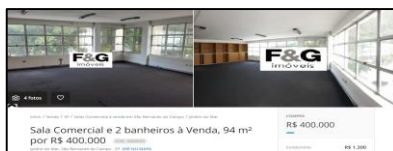
Portanto, após breves pesquisas em imobiliárias renomadas e sites de informações do Estado



de São Paulo, conclui-se que vagas de garagem equivalem em média a 10% do valor do imóvel¹.

5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-94m2-venda-RS400000-id-2520453781/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-68m2-venda-RS320000-id-2582833692/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-67m2-venda-RS265000-id-2567983138/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-67m2-venda-RS280000-id-2567898459/>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-136m2-venda-RS400000-id-2574815419/>

¹ 1 - <https://www.imovelweb.com.br/noticias/mercado-imobiliario/saiba-quanto-custa-vender-e-alugar-a-vaga-na-garagem/>

2 - <http://www.emasterelevadores.com.br/quanto-e-a-media-de-preco-de-aluguel-ou-compra-de-vaga-no-brasil/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.255,32** (quatro mil, duzentos e cinquenta e cinco Reais e trinta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.705,88** (quatro mil, setecentos e cinco Reais e oitenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.955,22** (três mil, novecentos e cinquenta e cinco Reais e vinte e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.179,10** (quatro mil, cento e setenta e nove Reais e dez centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.941,18** (dois mil, novecentos e quarenta e um Reais e dezoito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.007,34** (quatro mil e sete Reais e trinta e quatro centavos).

5.3 – Valor das unidades de forma individual

Deste modo, diante do exposto o custo da vaga de garagem será dez por cento do preço aferido ao bem principal, ou seja, da unidade residencial. Sendo assim, considerando o valor acima a vaga acessória perfaz o montante de:

Valor da Unidade Principal sem a Vaga de Garagem: **R\$ 272.608,50**

Valor da Vaga Acessória: R\$ 27.260,85

Porcentagem: **10,00% do valor da unidade principal.**

5.4 – Valor da Unidade com a Vaga de Garagem

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes aos imóveis de estudo, o valor atribuído é de:

(74,83m² de área privativa x R\$ 4.007,34)

=

R\$ 299.869,35

(duzentos e noventa e nove mil, oitocentos e sessenta e nove Reais e trinta e cinco centavos)

Março de 2023



6 - Considerações finais

Informamos que com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 4.007,34**, de modo que os imóveis em apreço têm valor médio total de **R\$ 299.869,35**.

Por fim, uma vez fixado o valor dos bens imóveis em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir o praxeamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis