



São Paulo, 19 de abril de 2022.

A/C

Sr. Adriano Choi,

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Adriano Choi,

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: 19/04/2022.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 153.061 – Perante o 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

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 abril.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua João Antônio de Oliveira, nº 1.228 - Apartamento 21, Torre 3 – Mooca, São Paulo - CEP: 03111-001.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 153.061 - 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 028.058.0168-7 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 121,60m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: Apartamento nº 21, localizado no 2º pavimento da torre "3" - Edifício Avanti, integrante do "Condomínio Stupendo", situado na Rua João Antônio de Oliveira nº 1.228, no 16º Subdistrito - Mooca, com a área privativa de 121,600m², área comum de 103,545m² (já incluídas duas vagas indeterminadas na garagem), área total construída de 225,145m², e a fração ideal no terreno de 0,4865%.

OBS 1: O número de Inscrição Municipal encontra-se na averbação de número 04 de sua Certidão de Matrícula.

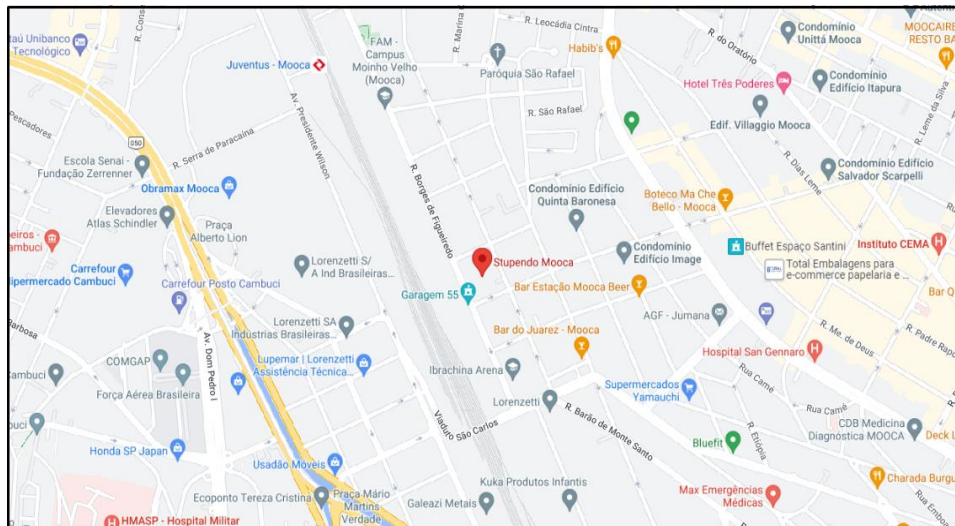
OBS 2: O Condomínio Stupendo conta com salão de festas, espaço kids, espaço gourmet, sauna, vagas de visitantes, jardim, lavanderia, elevador, salão de jogos, quadras de esportes, piscina, churrasqueira, campo de futebol, guarita, spa hidromassagem, pista de cooper e cinema.



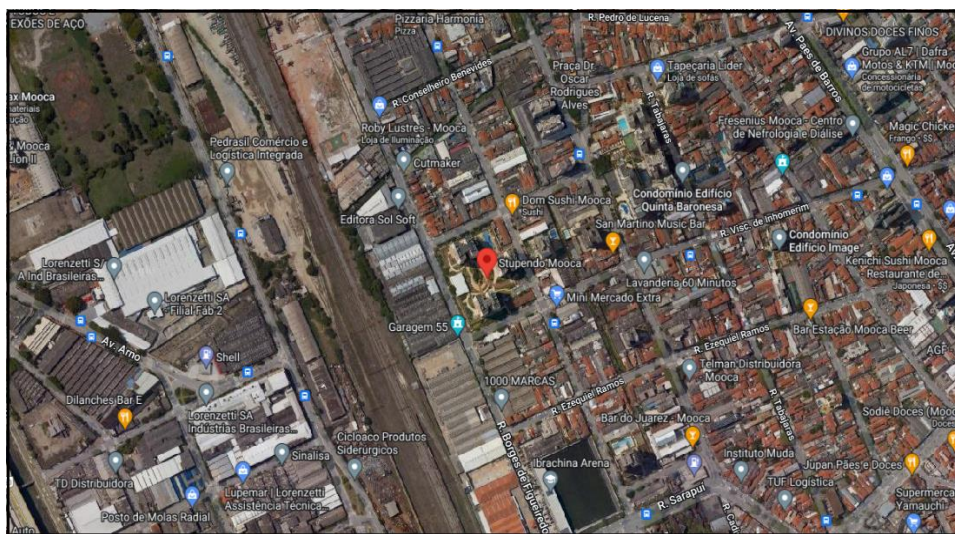
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua João Antônio de Oliveira, nº 1.228 - Apartamento 21, Torre 3 - Mooca, São Paulo - CEP: 03111-001.**

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



(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 2022	
Cadastro do Imóvel: 028.058.0168-7		
Local do Imóvel: R JOAO ANTONIO DE OLIVEIRA, 1228 - AP 21 E VGS MOOCA TORRE3/AVANTI CEP 03111-001 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana		
Endereço para entrega da notificação: R JOAO ANTONIO DE OLIVEIRA, 1228 - AP 21 E VGS MOOCA TORRE3/AVANTI CEP 03111-001		
Contribuinte(s): CPF 216.918.188-10 ADRIANO CHOI		
Dados cadastrais do terreno:		
Área incorporada (m²):	10.868	Testada (m): 0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal: 0,0049
Área total (m²):	10.868	
Dados cadastrais da construção:		
Área construída (m²):	226	Padrão da construção: 2-D
Área ocupada pela construção (m²):	8.519	Uso: residência
Ano da construção corrigido:	2008	
Valores de m² (R\$):		
- de terreno:	2.350,00	
- da construção:	2.177,00	
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):		
- da área incorporada:	206.853,00	
- da área não incorporada:	0,00	
- da construção:	432.962,00	
Base de cálculo do IPTU:	639.815,00	
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 e assemelhados 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 / Venda / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Móoca
/ Rua João Antônio de Oliveira

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à
Venda, 123 m² por R\$ 1.150.000

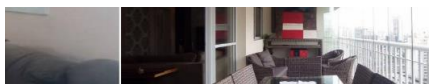
COD. Stupendo Mooca

Rua João Antônio de Oliveira, 1228 - Móoca, São Paulo - SP VER NO MAPA

123m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-123m2-venda-RS1150000-id-2535720303/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Venda / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Móoca
/ Rua João Antônio de Oliveira

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à
Venda, 122 m² por R\$ 1.284.000

COD. StupBabi

Rua João Antônio de Oliveira, 1228 - Móoca, São Paulo - SP VER NO MAPA

122m² 3 quartos 4 banheiros 3 suítes 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-122m2-venda-RS1284000-id-2516831778/>



Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Venda / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Móoca
/ Rua João Antônio de Oliveira

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à
Venda, 121 m² por R\$ 1.295.000 COD. 335815

Rua João Antônio de Oliveira - Móoca, São Paulo - SP VER NO MAPA

121m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-121m2-venda-RS1295000-id-2556711294/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Venda / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Móoca
/ Rua João Antônio de Oliveira

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à
Venda, 125 m² por R\$ 1.250.000 COD. AP00010-1-1815985

Rua João Antônio de Oliveira, 1228 - Móoca, São Paulo - SP VER NO MAPA

125m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS1250000-id-2551772951/>

Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Venda / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Móoca
/ Rua João Antônio de Oliveira

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à
Venda, 121 m² por R\$ 1.225.800 COD. DL0121

Rua João Antônio de Oliveira, 1228 - Móoca, São Paulo - SP VER NO MAPA

121m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-121m2-venda-RS1225800-id-2549492464/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 9.349,59** (nove mil, trezentos e quarenta e nove Reais e cinquenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 10.524,59** (dez mil, quinhentos e vinte e quatro Reais e cinquenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 10.702,48** (dez mil, setecentos e dois Reais e quarenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 10.000,00** (dez mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 10.130,58** (dez mil, cento e trinta Reais e cinquenta e oito centavos).



O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 10.141,45 (dez mil, cento e quarenta e um Reais e quarenta e cinco 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:

(121,60m² de área privativa x R\$ 10.141,45)
=
<u>R\$ 1.233.200,11</u>
(um milhão, duzentos e trinta e três mil, duzentos Reais e onze centavos)
Abril de 2022

6 - Considerações finais

Informamos que com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 10.141,45**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.233.200,11**.

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