



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Rubens da Silva.
Doutora Luciane Conceição Alves

DATA: 02/09/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 92.381 – Perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, a ser penhorado nos autos do Processo nº 0086794-54.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 23ª Vara Cível - Foro Central Cível.

1 - Considerações iniciais

O imóvel em discussão no processo em epígrafe está registrado na matrícula 92.921, perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sendo essa matrícula a matrícula-mãe do empreendimento, portanto, até o momento não houve a criação de sua matrícula individualizada.

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel a ser 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 situ. 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 Setembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Macaiá-Mirim, 53 - Apartamento 11 - Santana, São Paulo - SP, CEP 02013-080.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 92.381 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 126,15m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: Atualmente se trata de um empreendimento denominado "Edifício Sara Gasparian", localizado à Rua Macaiá-Mirim, nº 53 - Santana, mas anteriormente era descrito como sendo apenas um terreno de forma irregular, situado à mesma rua, onde existiram os prédios nºs 47/49, 57 e 69 e travessa Engenheiro Fernando Pucceti, antiga rua Particular, no 8º Subdistrito - Santana, medindo 38,00 metros de frente para a rua

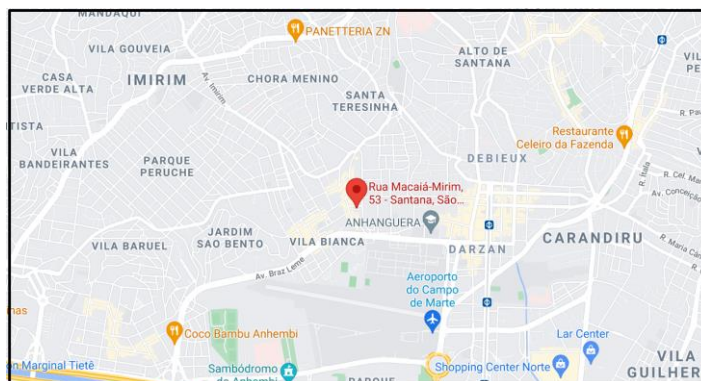
Macaia Mirim, por 28,00 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua Macaia Mirim e olha, onde confronta com o prédio nº 79 dessa via pública, do lado esquerdo, também da frente aos fundos e em linha quebrada, mede, inicialmente, 14,00 metros em linha reta; desse ponto deflete à direita e mede em linha reta 1,15 metros; deste ponto deflete à esquerda e mede em linha reta 11,40 metros; desse ponto deflete à esquerda e mede em linha reta 1,15 metros; deste ponto deflete à direita e mede em linha reta 2,60 metros, dividindo em todo esse lado com o prédio nº 33 da rua Macaia Mirim, tendo nos fundos a largura de 38,00 metros, onde confronta com a Travessa Engenheiro Fernando Puccetti, antiga rua Particular, perfazendo a área superficial de 1.050,89m².

OBS 01: A unidade discutida no processo em questão é a unidade 11. De acordo com a incorporação imobiliária ocorrida na supracitada matrícula, tal qual localizada em seu 10º registro, o imóvel em questão possui as seguintes descrições: Área privativa de 126,15m², área comum de 39,76m², área total de 135,91m², fração ideal no solo de 2,83%.

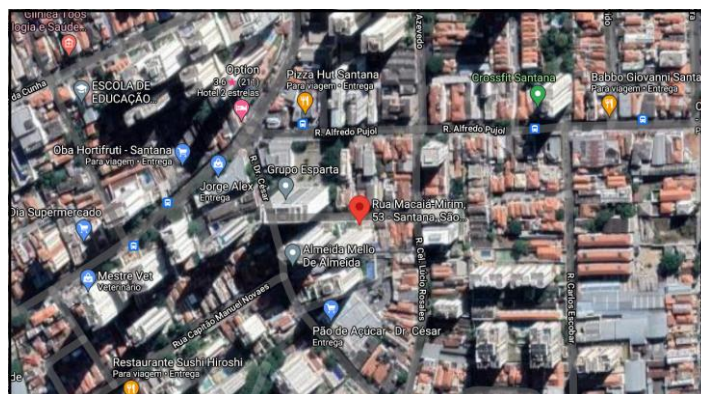
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Macaia-Mirim, 53 - Apartamento 11 - Santana, São Paulo - SP, CEP 02013-080.**

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



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)

4 – Precificação

4.1 – 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.

4.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Norte · Santana · Rua Macaia-Mirim

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 126 m² por R\$ 896.186 (COD: AP19812)

Rua Macaia-Mirim · Santana, São Paulo · SP · [VER NO MAPA](#)

126m² · 3 quartos · 3 banheiros · 2 vagas

COMPRA
R\$ 896.186

Condomínio R\$ 600
IPTU R\$ 600

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-126m2-venda-RS896186-id-2533028402/>



Elemento comparativo nº 2



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Norte · Santana ·
Rua Macaia-Mirim

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 126 m² por R\$ 848.000 COD. AP0094
Rua Macaia-Mirim - Santana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

126m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas

COMPRA	R\$ 848.000
Condomínio	R\$ 1.300
IPTU	SOLICITAR

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-126m2-venda-RS848000-id-2531377067/>

Elemento comparativo nº 3



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Norte · Santana ·
Rua Macaia-Mirim

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 126 m² por R\$ 950.000 COD. 272882
Rua Macaia-Mirim, 49 - Santana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

126m² 3 quartos 3 banheiros 2 vagas

COMPRA	R\$ 950.000
Condomínio	R\$ 930
IPTU	R\$ 686

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-126m2-venda-RS950000-id-71876570/>

Elemento comparativo nº 4



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Norte · Santana ·
Rua Macaia-Mirim

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 126 m² por R\$ 950.000 COD. 272883
Rua Macaia-Mirim, 49 - Santana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

126m² 3 quartos 3 banheiros 2 vagas

COMPRA	R\$ 950.000
Condomínio	R\$ 950
IPTU	R\$ 686

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-126m2-venda-RS950000-id-71876364/>

Elemento comparativo nº 5



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Norte · Santana

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 126 m² por R\$ 800.000 COD. 11268
Santana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

126m² 3 quartos 3 banheiros 2 vagas

COMPRA	R\$ 800.000
Condomínio	R\$ 1.200
IPTU	R\$ 600

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-126m2-venda-RS800000-id-2527598760/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 7.112,59** (sete mil, cento e doze Reais e cinquenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 6.730,16** (seis mil, setecentos e trinta Reais e dezesseis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 7.539,68** (sete mil, quinhentos e trinta e nove Reais e sessenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 7.539,68** (sete mil, quinhentos e trinta e nove Reais e sessenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 6.349,21** (seis mil, trezentos e quarenta e nove Reais e vinte e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 7.054,26** (sete mil e cinquenta e quatro Reais e vinte e seis centavos).

4.3 – Valor dos Imóveis

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, o valor atribuído da unidade é de:

(126,15m² de área privativa x R\$ 7.054,26)
=
<u>R\$ 889.895,34</u>
(oitocentos e oitenta e nove mil, oitocentos e noventa e cinco Reais e trinta e quatro centavos)
Setembro de 2021

5 - 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\$ 7.054,26**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 889.895,34**.

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