



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Andre Augusto Forte Costa.
Doutor Newton Carlos Araujo Kamuchena.

DATA: 28/04/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 92.615 – Perante o 12º Ofício de Registro de Imóveis - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0124628-08.2007.8.26.0005, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional V - São Miguel Paulista.

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 Abril.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Filipe Lazar, nº 100 - Vila Piracicaba - São Paulo, SP - CEP: 08090-140.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 92.615 - 12º Ofício de Registro de Imóveis - SP – Inscrição Municipal: 112.844.0011-4 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 150,00m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Atualmente uma casa, situada à Rua Filipe Lazar, antiga rua 5, lote 11 da quadra D, da Vila Piracicaba, no distrito de São Miguel Paulista, medindo 10,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área total de 250,00m².

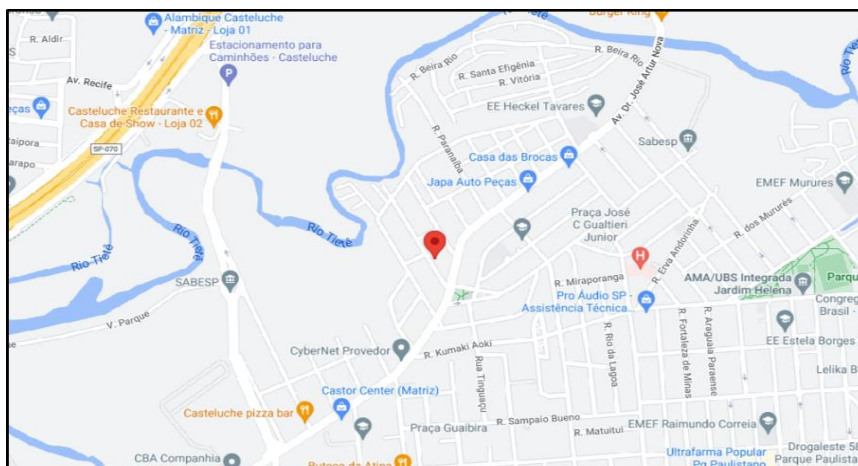
OBS: Segundo a averbação de número 02 de sua Certidão de Matrícula, foi construído uma casa que recebeu o nº 100 da Rua Filipe Lazar (antiga Rua Truirapeva), com 60,00m² de área construída.



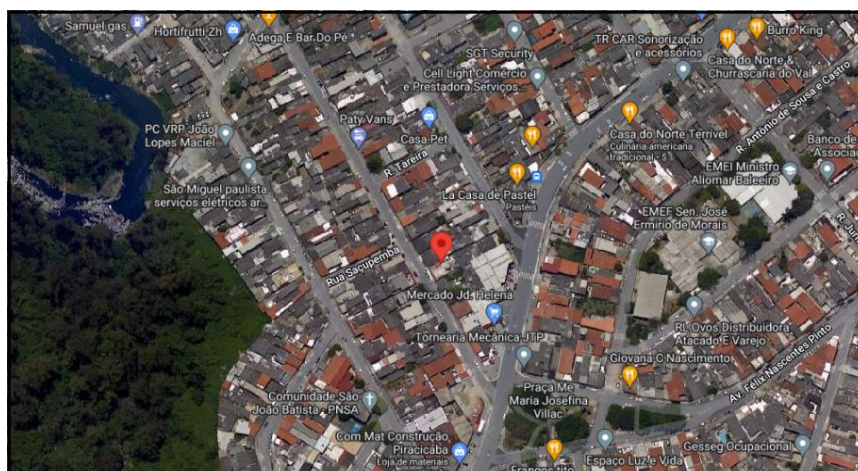
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Filipe Lazar, nº 100 - Vila Piracicaba - São Paulo, SP - CEP: 08090-140.**

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



(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: 112.844.0011-4			
Local do Imóvel: R FILIPE LAZAR, 100 - E 100 B VL PIRACICABA LT 11 QD D CEP 08090-140 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R FILIPE LAZAR, 100 - E 100 B VL PIRACICABA LT 11 QD D CEP 08090-140			
Contribuinte(s): CPF 034.814.768-68 JUVENTINA MARTINS DE TOLEDO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1993		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	822,00		
- da construção:	1.291,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	205.500,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	96.825,00		
Base de cálculo do IPTU:	302.325,00		
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



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Helena
/ Rua André Furtado de Mendonça

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda,
140 m² por R\$ 320.000

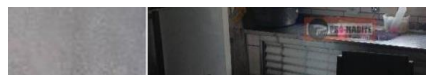
COD. 1470_2-1420546

Rua André Furtado de Mendonça - Jardim Helena, São Paulo - SP VER NO MAPA

140m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 3 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-helena-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-RS320000-id-2552183686/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Helena

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
150 m² por R\$ 300.000

COD. CA0327

Jardim Helena, São Paulo - SP VER NO MAPA

150m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-helena-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS300000-id-2451739382/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Helena / Rua Antônio Coutinho

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
150 m² por R\$ 300.000

COD. AP JARDIM HELENA 2202

Rua Antônio Coutinho, 10 - Jardim Helena, São Paulo - SP VER NO MAPA

150m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-helena-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS300000-id-2552507432/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Helena / Rua Suquarara

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
125 m² por R\$ 260.000

COD. F16

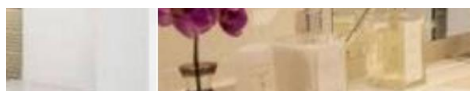
Rua Suquarara, 0 - Jardim Helena, São Paulo - SP VER NO MAPA

125m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-helena-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS260000-id-2558541031/>



Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Helena

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
155 m² por R\$ 250.000

COD. F.5 023

Jardim Helena, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

155m²

3 quartos

2 banheiros
1 suite

Não informado

[SOLICITAR](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-helena-zona-leste-sao-paulo-155m2-venda-R\\$250000-id-2549114973/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-helena-zona-leste-sao-paulo-155m2-venda-R$250000-id-2549114973/)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.285,71** (dois mil, duzentos e oitenta e cinco Reais e setenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.000,00** (dois mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.000,00** (dois mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.080,00** (dois mil e oitenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 1.612,90** (um mil, seiscentos e doze Reais e noventa centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.995,72 (um mil, novecentos e noventa e cinco Reais e setenta e dois 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:

(150,00m² de área construída x R\$ 1.995,72)
=
<u>R\$ 299.358,53</u>
(duzentos e noventa e nove mil, trezentos e cinquenta e oito Reais e cinquenta e três centavos)
Abril 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\$ 1.995,72**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 299.358,53**.

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