



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Residencial Michelangelo.
Doutor Marcus Vinicius Santana Matos Lopes.

DATA: 14/01/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 138.575 – Perante o 12º Oficial de Registro de Imóveis Capital, penhorado nos autos do Processo nº 1002981-38.2021.8.26.0005, em trâmite perante a 4ª 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 Janeiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Apaúra, nº 26 - Apartamento 303, Bloco 1 - Vila Sílvia, São Paulo - CEP 03821-140.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 138.575 - 12º Oficial de Registro de Imóveis Capital – Inscrição Municipal: 130.310.0027-6 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 47,22m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: O apartamento nº 303, localizado no 3º andar, do Bloco 01, do Condomínio Residencial Michelangelo, situado á Rua Apaúra, sob nº 26, na Vila Sílvia, Distrito de Ermelino Matarazzo, com a área real privativa de 47,2185m², área real de 32,8179m², área real total de 80,0364m² e a fração ideal de 0,511371% (com direito a uma vaga indeterminada destinada ao estacionamento de um veículo).

OBS 1: O número de Inscrição Municipal foi obtido mediante pesquisa no site "Imóvel Guide".

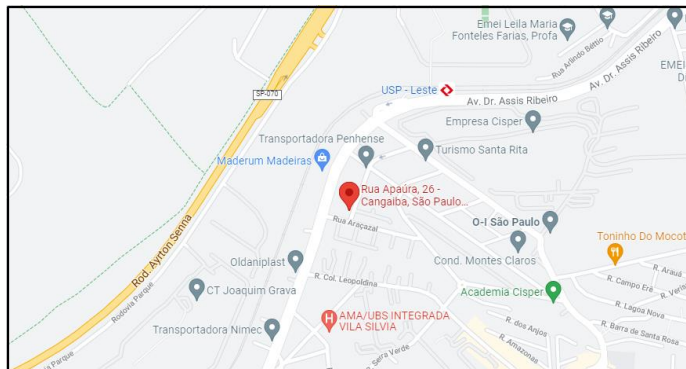


OBS 2: Anteriormente a rua que o imóvel se localiza era denominada como "Rua Araçazal", mas atualmente denomina-se como "Rua Apaúra".

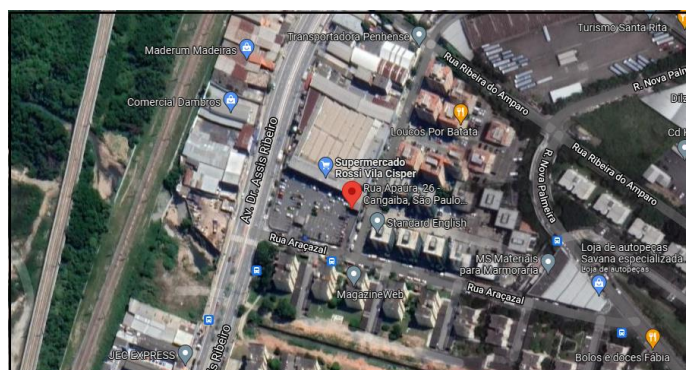
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Apaúra, nº 26 - Apartamento 303, Bloco 1 - Vila Sílvia, São Paulo - CEP 03821-140.**

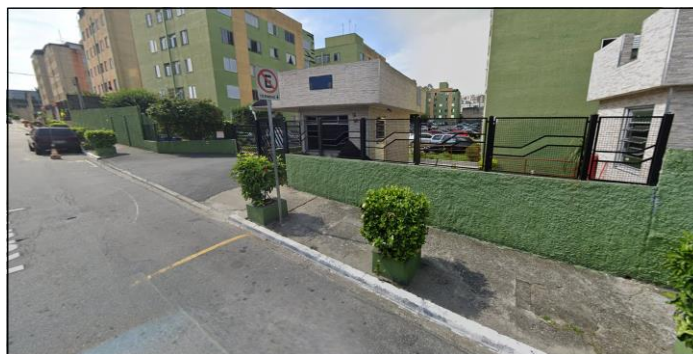
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2019):



(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 2021	
		Cadastro do Imóvel: 130.310.0027-6	
Local do Imóvel: R APAURA, 26 - AP 303 BL 1 VILA SILVIA CEP 03821-140 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R APAURA, 26 - AP 303 BL 1 VILA SILVIA CEP 03821-140			
Contribuinte(s): CPF 055.367.508-79 JAIR APARECIDO DA SILVA CPF 574.389.518-04 ANTONIO LUIZ DO NASCIMENTO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	7.182	Testada (m):	60,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0051
Área total (m²):	7.182		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	81	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	2.050	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2001		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	358,00		
- da construção:	959,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	12.266,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	54.376,00		
Base de cálculo do IPTU:	66.642,00		

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



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Leste - Vila Sílvia - Rua Apaura

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 189.000 COD: 10337

Rua Apaura, 26 - Vila Sílvia, São Paulo - SP VER NO MAPA

48m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	R\$ 189.000
Condomínio	R\$ 250
IPTU	SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-silvia-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS189000-id-1042695828/>

Elemento comparativo nº 2



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Leste - Vila Sílvia - Rua Apaura

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 260.000 COD: 335476

Rua Apaura, 26 - Vila Sílvia, São Paulo - SP VER NO MAPA

48m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	R\$ 260.000
Condomínio	R\$ 300
IPTU	SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-silvia-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS260000-id-2474151509/>

Elemento comparativo nº 3



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Leste - Vila Sílvia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 235.000 COD: 896

Vila Sílvia, São Paulo - SP VER NO MAPA

47m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	R\$ 235.000
ALUGUEL	R\$ 1.080/mês
Condomínio	R\$ 325

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-silvia-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-47m2-venda-RS235000-id-2535535452/>

Elemento comparativo nº 4



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Leste - Vila Sílvia - Rua Apaura

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 265.000 COD: 9027

Rua Apaura, 26 - Vila Sílvia, São Paulo - SP VER NO MAPA

50m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	R\$ 265.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado
SOLICITAR VALORES	

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-silvia-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS265000-id-2494536694/>



Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-silvia-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-47m2-venda-RS235000-id-2521035145/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.937,50** (três mil, novecentos e trinta e sete Reais e cinquenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.416,67** (cinco mil, quatrocentos e dezesseis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.300,00** (cinco mil e trezentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.930,83 (quatro mil, novecentos e trinta Reais e oitenta e três 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:

(47,22m² de área privativa x R\$ 4.930,83)
=
<u>R\$ 232.826,55</u>
(duzentos e trinta e dois mil, oitocentos e vinte e seis Reais e cinquenta e cinco centavos)
Janeiro 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\$ 4.930,83**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 232.826,55**.

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