

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

José Fernando Costa Abramides, perito judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis, vem através deste, fornecer a AVALIAÇÃO do imóvel (terreno), sito a Rua Dr. Flaquer, 42, Bairro Paraíso – São Paulo/SP, à pedido do Sr. Hélio Benício de Paiva Sobrinho.

1. Resumo de Qualificações:

- Engenheiro Civil, formado pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP) em 1977, CREA nº 0600673495;
- Perito Judicial, cadastro eletrônico nº 69308 junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

2. Cursos:

- Formação de Peritos Judiciais (CURSO BETA) concluído em Fevereiro/2022;
- Formação de Assistentes Técnicos Judiciários (CURSO BETA), concluído em Dezembro/2021;
- Perícia Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis (CURSO BETA), concluído em Novembro/2021;
- Inferência Estatística (CURSO BETA), concluído em Março/2022.

3. Do Imóvel:

- Valor Venal apenas do Terreno de 459 m²: R\$ 4.811.262,00 (conforme IPTU anexo);
- Terreno esse onde existia um prédio utilizado para fins comerciais, com 277 m² de área construída, sito a Rua Dr. Flaquer, 42, Bairro Paraíso – São Paulo/SP (matrícula nº 58.864 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP).
- Esse prédio demolido recentemente para construção de nova edificação comercial com fins locatícios para o Grupo Pão de Açúcar (já com valor de R\$ 21.000,00 por mês);
- Este imóvel (terreno mais prédio) já foi objeto de avaliação em 19/01/2023;

IPTU2022
IMPOSTO PREDIAL E
TERRITORIAL URBANO

**Notificação de
Lançamento**

CADASTRO DO IMÓVEL

036.046.0028-6

DATA BASE

01/01/2022

EXERCÍCIO

2022

NL

01

CONTRIBUINTE(S)

VG COMERCIO PARTICIPACOES E INTERMEDIACOES

CPF/CNPJ: 67.386.748/0001-45

VENCIMENTOS

Única 09/02/22	60.812,21
1ª 09/02/22	6.269,30
2ª 09/03/22	6.269,30
3ª 09/04/22	6.269,30
4ª 09/05/22	6.269,30
5ª 09/06/22	6.269,30
6ª 09/07/22	6.269,30
7ª 09/08/22	6.269,30
8ª 09/09/22	6.269,30
9ª 09/10/22	6.269,30
10ª 09/11/22	6.269,30

CASO ALGUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATÓRIA
ACESSE O SITE WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZACAO PARA SOLICITAR A CORREÇÃO

LOCAL DO IMÓVEL

R DR FLAQUER N42

04006-010 CODLOG=07168-4

MENSAGENS

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LND 16,000113

USO

31-NAO RESIDENCIAL

COB

11

CIII

SZU

1

TT/EF

01

TESTADA

10,00

ÁREA OCUPADA

172

ACC

1972

ÁREAS (M2)

VALOR M2 (R\$)

FATORES

BASE DE CÁLCULO (R\$)

FATOR

CONSTRUÍDA	CONSTRUÇÃO	OBSOLESCÊNCIA					CONSTRUÇÃO	ESPECIAL	
277	2.614,00	0,3900					282391,00	1,0000	= (A)
TERRENO INCORPORADO	TERRENO	PROFUNDIDADE	TIPO TERRENO	CONDOMÍNIO	FRAÇÃO IDEAL		TERRENO INCORPORADO	ESPECIAL	
459	11.118,00	0,9428	1,0000	1,0000	1,0000		4811262,00	1,0000	= (B)
EXCESSO DE ÁREA	TERRENO	PROFUNDIDADE	TIPO TERRENO	CONDOMÍNIO	FRAÇÃO IDEAL		EXCESSO DE ÁREA	ESPECIAL	= (C)
BASE DE CÁLCULO (R\$) (A)+(B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO / ACRÉSCIMO	IMPOSTOS CALCULADOS	FATOR ESPECIAL	IMPOSTOS CORRIGIDOS	DEDUÇÕES	IMPOSTO A PAGAR		
5093653,00	0,0150	+ 18.874,81	PREDIAL R\$ 92.279,40	PREDIAL 1,0000	PREDIAL R\$ 92.279,40	PREDIAL R\$ -29586,4	PREDIAL R\$ 62.693,00		= (D)
(C) (R\$)	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$		= (E)
									



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

TOTAL DO IPTU (D) + (E)

62.693,00

CRÉDITO DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA

TOTAL A PAGAR (R\$)

62.693,00



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

**IPTU
2022**

IMPOSTO PREDIAL E
TERRITORIAL URBANO
NOTIFICAÇÃO DE
LANÇAMENTO

☐ RUA	☐ DESCONTADO
☐ AVENIDA	☐ NÃO DESCONTADO
☐ PRAÇA	☐ ENDEREÇO (DESEMPENHO)
☐ ALameda	☐ OUTROS (ESPECIFICAR)
☐ NÃO PERTENCE A NENHUMA DAS CATEGORIAS	



CTC JAGUARE SPM PL1

VG COMERCIO PARTICIPACOES E INTERMEDIACOES
R DOUTOR FLAQUER N42
PARAISO
04006-010 SAO PAULO - SP



0012552557/2021-GE/SPM
PMSP
Governo do Estado de São Paulo

4. Avaliação:

Pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado chegou-se ao valor médio de R\$ 9.000,00/m² (só o terreno), conforme pesquisa de terrenos à venda/Paraíso realizada através do Google.

Cabe salientar que o terreno fica localizado em região onde é possível incorporação imobiliária (construção de prédios verticais).

Como o terreno tem apenas 10 m de frente, fica comprometida a edificação vertical isoladamente, sofrendo uma pequena desvalorização.

Porém, existe a possibilidade de ser anexado aos prédios vizinhos já existentes, possibilitando a construção de vagas de garagem e áreas de lazer (piscina, playground e etc).

Portanto chegamos ao seguinte valor para a avaliação do terreno:

- 459 m² x R\$ 8.250,00/m² = R\$ 3.786.750,00.

São Paulo, 10 de Fevereiro de 2023.



José Fernando Costa Abramides

q

Laudo de Avaliação Simples
Valor de Mercado – Compra e Venda
Fevereiro/2023

Imóvel Comercial
Rua Dr. Flaquer, nº 42 – Paraíso – São Paulo/SP

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Espécie: Laudo de Avaliação.Simples

Solicitante: Hélio Benício De Paiva Sobrinho

Objeto: Terreno onde está localizado o Imóvel objeto da matrícula nº 58.864, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Flaquer, nº 42, Paraíso, CEP 04006-010, inscrito na Prefeitura Municipal sob o número de contribuinte 036.046.0028-6 de propriedade de V.G. Comércio Participações e Intermediações Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.386.748/0001-45, assim descrito e caracterizado pela matrícula: "A CASA com uma área construída de 240,00m², [...], medindo seu terreno 10,00m de frente para a referida rua Flaquer, por 45,60m do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno e onde confronta com propriedade de Herminio Matheus Ferreira; 42,40ms pelo lado direito, onde confronta com propriedade de Herminio Matheus Ferreira e de Adelino Alves, e pelos fundos onde mede 10,85ms confronta com propriedade de irmãos Heidenreich.", A propriedade foi adquirida pela V.G. Comércio Participações e Intermediações Ltda., através de Escritura Publica de venda e compra lavrada em 26/10/2000, registrada às fls. 307, livro n. 1942 do 2º Tabelionato de Notas da Cidade de São Paulo, pelo valor total de R\$348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais).

Finalidade: Determinação do Valor de Compra Venda

Metodologia: Comparativo Direto

Data-Base Da Avaliação: Fevereiro/2023

Valores Resultantes Da Avaliação: 4.360.500,00 (quatro milhões trezentos e sessenta mil e quinhentos reais).

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A **Triple-A Negócios Imobiliários**, foi contratada por Hélio Benício De Paiva Sobrinho, para determinar o valor de mercado para compra e venda do imóvel comercial situado na Rua Dr. Flaquer, nº 42, Paraíso, CEP 04006-010, São Paulo/SP. O imóvel possui, de acordo com a matrícula, 240,00m² de área construída. E, de acordo com o cadastro municipal, área total de 459,00m² e área construída de 277,00m², sendo-lhe atribuído pela municipalidade o valor venal, para a data-base, de R\$6.889.126,00 (seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil, cento e vinte e seis reais). Entretanto, em visita *in loco* ao imóvel realizada em 08/02/2023 pode-se constatar que a construção que ali existia está em processo de demolição.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:63401 e NBR 14653-2:63404 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação do valor foi elaborado com base nos métodos comparativos direto e do custo de reprodução de benfeitorias.

O avaliador considerou somente o valor do imóvel, não considerando o valor das benfeitorias, conforme explicitado e justificado no item (6) do presente trabalho.

3. **METODOLOGIA**

Na apuração do justo valor de mercado do bem em questão, conforme as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - foram aplicados os métodos comparativos de dados de mercado e do custo de reprodução, ficando assegurada a normatização técnica estabelecida.

O método comparativo de dados de mercado é aquele em que se efetua uma extensa pesquisa junto ao mercado imobiliário local, cartórios, tabelionatos, registro de imóveis, construtoras, incorporadoras etc., visando à obtenção de eventos, caracterizados por ofertas e transações, possibilitando assim serem devidamente homogeneizados e submetidos a um tratamento estatístico adequado. Este processo avaliatório é considerado um dos principais suportes para a determinação de valores de bens, em função da precisão apresentada e de sua utilização como subsídio para aplicação de outros métodos. Procedeu-se um tratamento estatístico da amostra, com aplicação de processos de inferência estatística, que permitem calcular estimativas não tendenciosas, estabelecendo-se intervalos de confiança para elas. Analisadas as variáveis que pudessem influenciar na comercialização dos imóveis, foram selecionadas aquelas mais importantes, que integraram esta análise estatística, objetivando verificar a regressão e correlação das variáveis com o modelo a ser utilizado.

O método do custo de reprodução é aquele em que os valores das edificações são obtidos através da apropriação dos custos por meio de orçamento detalhado, no qual os elementos necessários para a cotação dos preços são extraídos dos projetos arquitetônico, estrutural, elétrico e hidráulico, de medições no local ou ainda do próprio quantitativo original do projeto. Na falta dos elementos que possibilitem a execução do orçamento detalhado, existem publicações especializadas nas quais foram definidos vários padrões de construção para os tipos de edificações mais frequentes, podendo-se assim identificar e obter orçamentos de custos semelhantes ao da edificação avaliada. Além disso, são pesquisados os preços de materiais e mão de obra junto a construtores, incorporadores, fornecedores de material de construção, revistas especializadas etc.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel objeto da matrícula nº 58.864, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Flaquer, nº 42, Paraíso, CEP 04006-010, inscrito na Prefeitura Municipal sob o número de contribuinte 036.046.0028-6 de propriedade de V.G. Comércio Participações e Intermediações Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.386.748/0001-45.

Na matrícula e no cadastro municipal do imóvel consta uma construção de aproximadamente 240m² (matrícula) a 277m² (cadastro municipal), entretanto o imóvel ali erigido encontra-se em fase de demolição e obras, conforme fora constatado *in loco* pelo avaliador em 08/02/2023 (imagem 5). Ainda de acordo com o cadastro municipal, o imóvel tem uma área total de 459,00m² de terreno.

Desta forma, o imóvel ora avaliado consiste única e exclusivamente no terreno objeto da matrícula supramencionada.

Imagem 1: Mapa da área/região

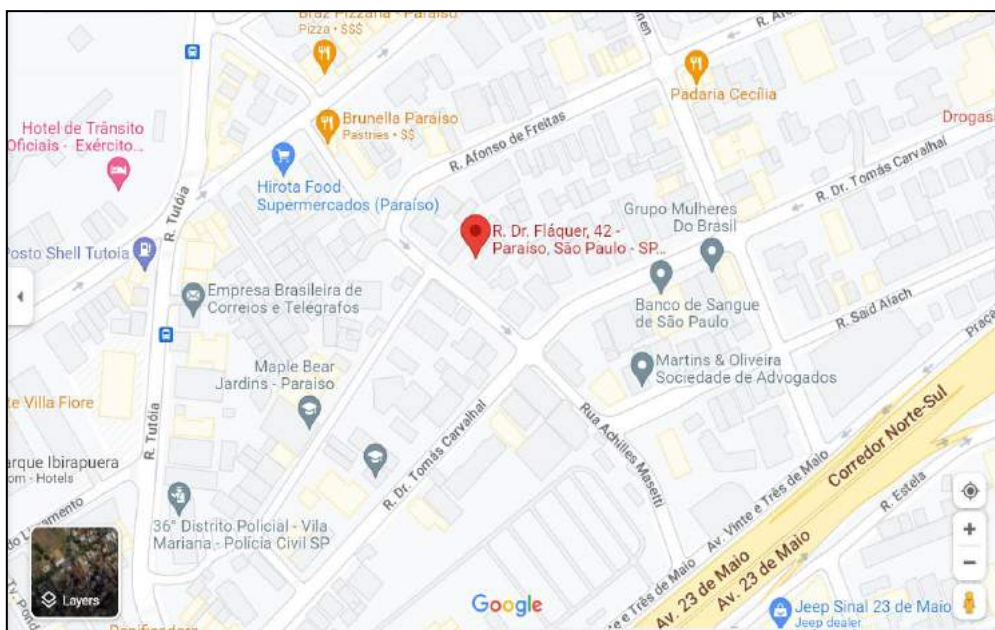


Imagem 2: Vista aérea área/região

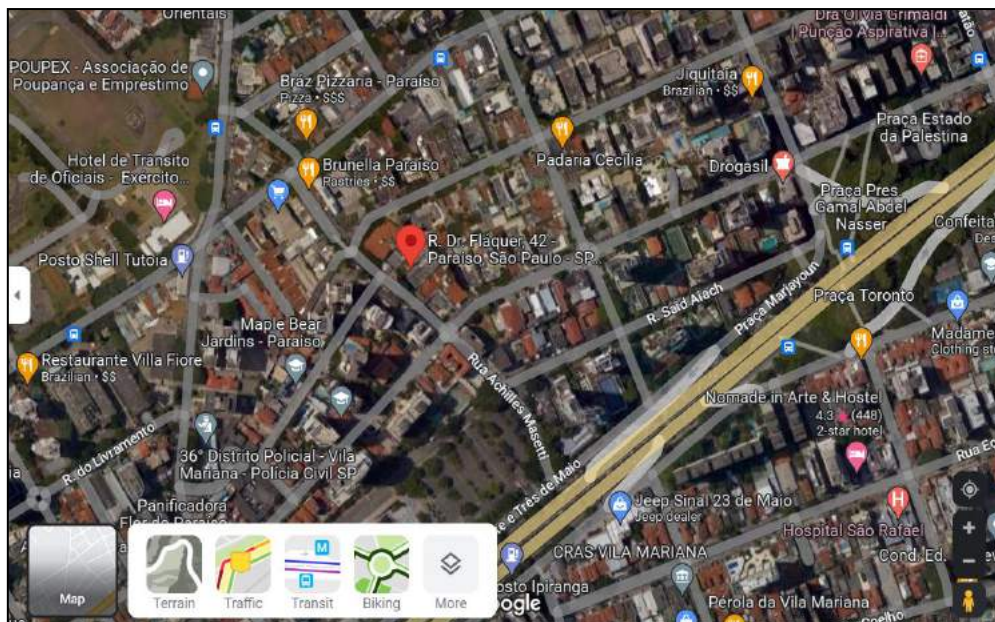


Imagem 3: Vista aérea do imóvel

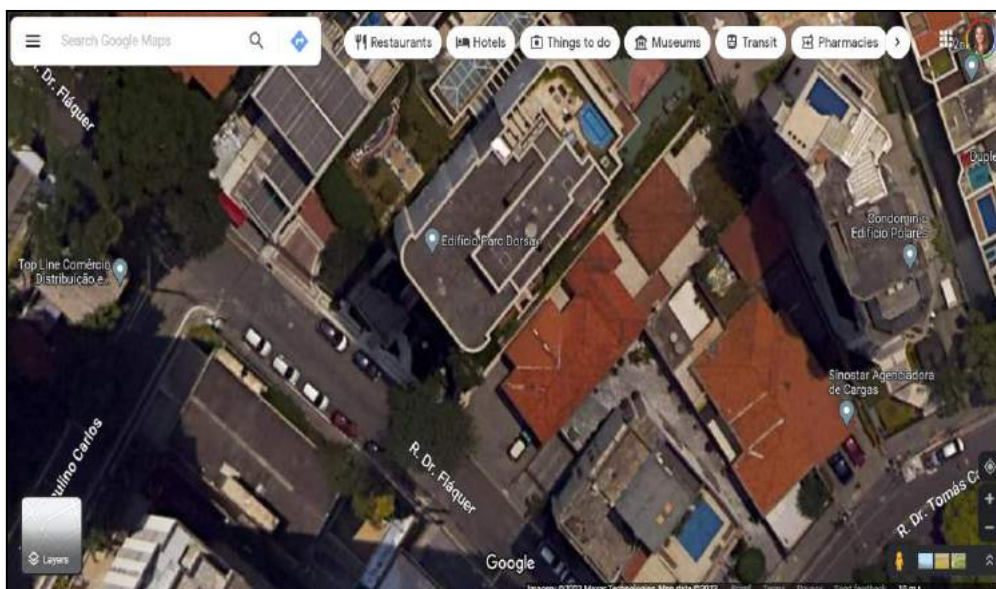


Imagem 4: Imagem do imóvel a que a matrícula se refere

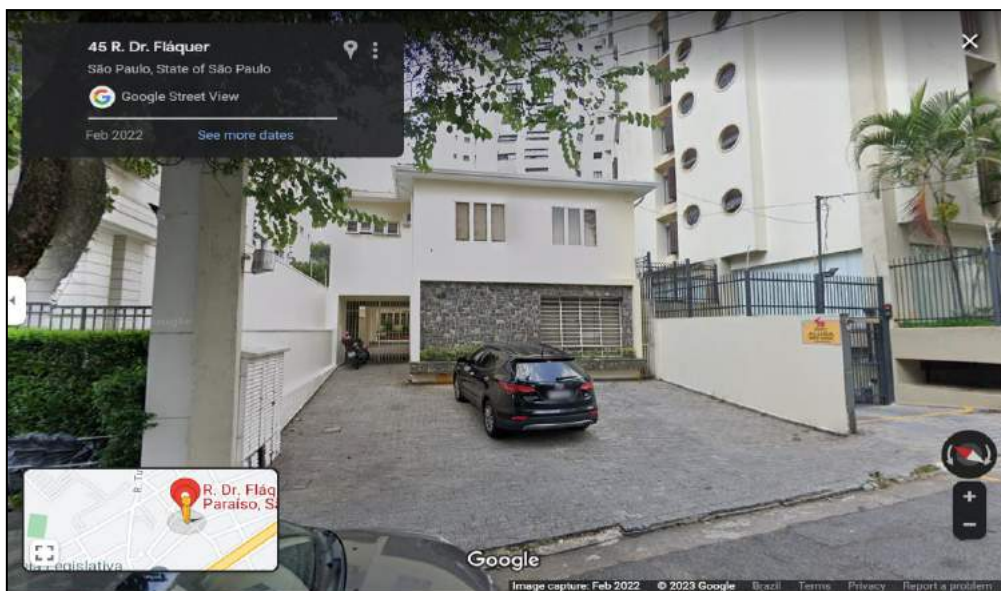
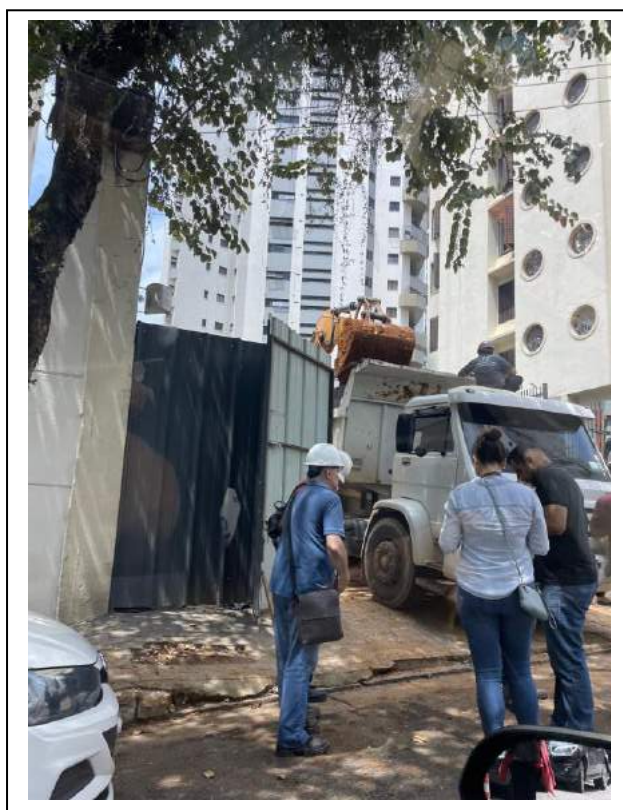
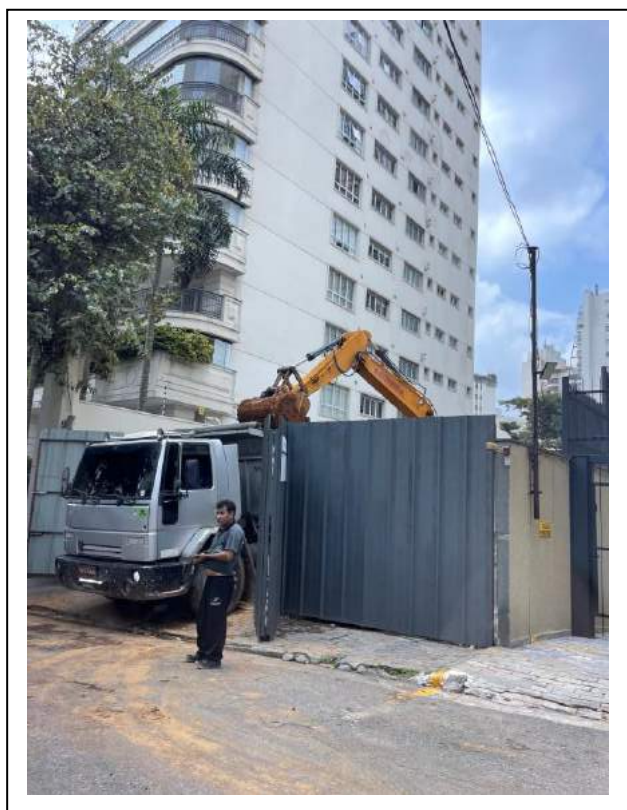


Imagem 5: Imagem atual da área do imóvel já sem a construção a que se refere a matrícula



5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Paraíso é um bairro tradicional. Apesar de pequeno, está situado em um ponto estratégico da cidade e conta com várias opções de restaurantes, comércio e lazer, o que traz comodidade, conforto e praticidade aos seus moradores.

O Paraíso conta com uma das melhores estruturas de transporte público da cidade, atendido por um grande número de linhas de ônibus e também por duas estações de metrô – Paraíso e Brigadeiro.

Localizado no coração cultural e econômico da cidade de São Paulo, o bairro do Paraíso dá início à famosa Avenida Paulista. Situado na zona centro-sul, sua extensão vai até os bairros da Aclimação, Jardim Paulista, Liberdade, Vila Mariana e Ibirapuera. Economicamente, o Paraíso está dimensionado ao desenvolvimento social, rodeado de pontos turísticos da cidade, como o “Centro Cultural de São Paulo”, a “Casa das Rosas” e o “Itaú Cultural”.

Sua história tem início a partir da chamada “Chácara de Sertório”, que fora no século XIX uma propriedade rural localizada entre duas estradas que seguiam para Santo Amaro. Um tempo depois de sua venda, o bairro do Paraíso começou pouco a pouco a tomar a forma que conhecemos hoje.

A propriedade rural, que ligava a Liberdade ao extinto bairro de Santo Amaro, foi loteada, o que deu origem ao trecho que representa o atual bairro paulista do Paraíso. A delimitação do local começou na “Rua Humaitá” indo até a “Abílio Soares”. Nesta época de plena expansão nasceram também as Ruas “Maestro Cardim”, “Artur Prado”, “Paraíso”, “Pedroso”, entre outras.

As igrejas também mantêm presença no bairro, os destaques são a “Catedral Metropolitana Ortodoxa”, a “Nossa Senhora do Paraíso” e a “Paróquia do Santíssimo Sacramento”.

Tudo isso sem contar a ambiguidade presente no bairro, pois a região da Avenida Paulista é agitada, cheia de atrações e entretenimento, enquanto em outros locais o ambiente é residencial e tranquilo. Delimitado pelas avenidas “23 de Maio” e “Brigadeiro Luís Antônio”, o bairro do Paraíso em São Paulo é um retrato fiel do dinamismo da cidade.

6. **OBJETIVO**

Determinação do valor de compra venda do terreno objetivado pela matrícula nº 58.864 d 1º RGI de São Paulo/SP.

O presente relatório obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de avaliação NBR 14653-1:63401 e NBR 14653-2:63404 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários) SUSEP (Superintendência de Seguros Privados) etc.;
- Os consultores e avaliadores não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem;
- O relatório foi elaborado pela Triple-A Negócios Imobiliários e ninguém, além de seus próprios consultores, prepararam as análises e respectivas conclusões;
- No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas no referido relatório;
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos;
- Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão que não os listados no presente relatório.

7. **DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

- Liquidez: Normal
- Desempenho de mercado: Chegando ao topo de um ciclo de valorização, com tendência a estabilização de preço.
- Absorção pelo mercado: Normal
- Facilitadores para negociação do bem: Localização, tamanho do imóvel, preço de oferta.

8. **PESQUISA DE VALORES** - Pesquisa realizada entre 05/02/2023 e 08/02/2023.

Valores das cotações de imóveis similares:

Imóvel	Metragem	Valor de Venda	Preço m²
Rua Abilio Soares	200 m²	R\$2.300.000,00	R\$11.500,00
Rua Artur de Almeida	358 m²	R\$3.500.000,00	R\$9.776,00
Rua Osorio Duque Estrada	206 m²	R\$2.700.000,00	R\$13.106,00
Rua Dr Rafael de Barros	221 m²	R\$3.499.000,00	R\$15.832,00
Avenida Armando Ferrentini	484 m²	R\$4.000.000,00	R\$8.264,00
Rua Chui	399 m²	R\$2.499.997,00	R\$6.265,00
Rua Chui	400 m²	R\$2.500.000,00	R\$6.250,00
Rua Teixeira da Silva	257 m²	R\$1.300.000,00	R\$5.058,00

Considerando terrenos e áreas semelhantes na mesma região do bairro do Paraíso podemos concluir que a média de valor obtido pelo metro quadrado da região gira em torno de R\$9.500,00 (nove mil e quinhentos reais). Desta forma, o terreno objeto deste trabalho, que, de acordo com seu cadastro municipal, tem um total de 459m², obtemos o valor médio de avaliação. Entretanto, ao avaliarmos os demais imóveis para fins de comparação e a escassez de terrenos na região, pode-se atribuir ao imóvel, atualmente o valor médio de venda de R\$4.360.500,00.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

- Valor do Imóvel para venda: **R\$ 4.360.500,00 (quatro milhões trezentos e sessenta mil e quinhentos reais).**

São Paulo, 8 de fevereiro de 2023.


Triple-A Negócios Imobiliários
Thais Maluf Andraus Bottini Volpato
CRECI 186566F / CNAI 030845



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Helio Benicio de Paiva Sobrinho.
Doutor José Claudio Rorato Filho.
Doutor Pedro Antônio Pereira França.

DATA: 09/02/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 58.864 – 1º Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0048071-58.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 11ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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 Fevereiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Doutor Fláquer, nº 42 - Paraíso - São Paulo, SP - CEP: 04006-010.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 58.864 - 1º Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 036.046.0028-6 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 459,00m² de área total.

Descrição do Imóvel: Atualmente um terreno, situado à Rua Doutor Fláquer, nº 42 no Bairro Paraíso, Cidade e Estado de São Paulo, com a área total 459,00m².

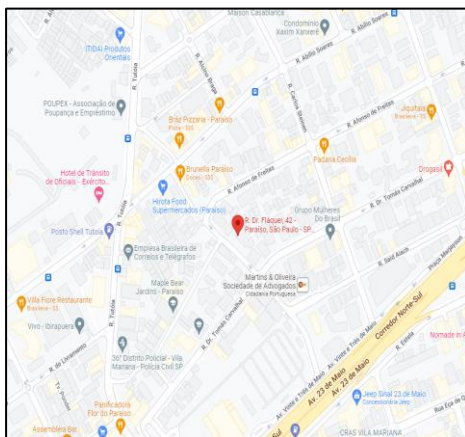
OBS: A construção no qual consta nos documentos municipais foi demolida, sendo assim, atualmente o imóvel trata-se de um terreno sem benfeitorias.



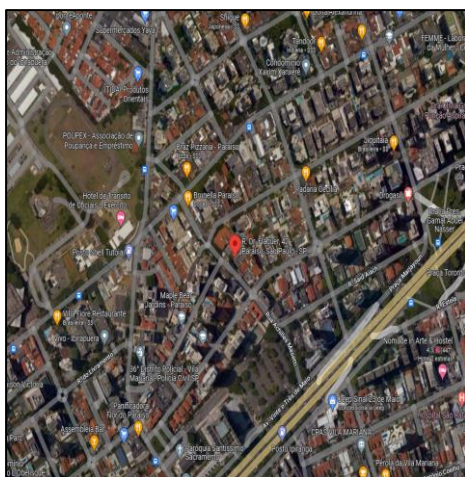
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Doutor Fláquer, nº 42 - Paraíso - São Paulo, SP - CEP: 04006-010.**

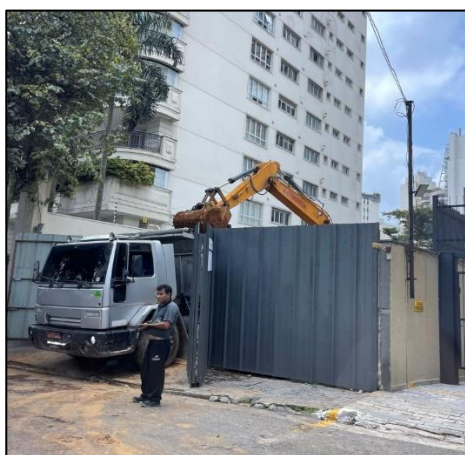
Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(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 2023	
Cadastro do Imóvel: 036.046.0028-6			
Local do Imóvel: R DOUTOR FLAQUER, 42 CEP 04006-010 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DOUTOR FLAQUER, 42 CEP 04006-010			
Contribuinte(s): CNPJ 67.386.748/0001-45 VG COMERCIO PARTICIPACOES E INTERMEDIACOES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	459	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	459		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	277	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	172	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1972		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	11.729,00		
- da construção:	2.757,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	5.075.669,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	282.565,00		
Base de cálculo do IPTU:	5.358.234,00		
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 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/04/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

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



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-498m2-venda-RS4800000-id-2603904755/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-493m2-venda-RS4000000-id-2599990760/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-540m2-venda-RS5650000-id-2499225775/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 9.638,55** (nove mil, seiscentos e trinta e oito Reais e cinquenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 8.113,59** (oito mil, cento e treze Reais e cinquenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 10.462,96** (dez mil, quatrocentos e sessenta e dois Reais e noventa e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 9.405,04 (nove mil, quatrocentos e cinco Reais e quatro 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:

(459,00m² de área construída x R\$ 9.405,04)
=
<u>R\$ 4.316.911,44</u>
(quatro milhões, trezentos e dezesseis mil, novecentos e onze Reais e quarenta e quatro centavos)
Fevereiro de 2023

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\$ 9.405,04**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 4.316.911,44**.

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