



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Marcelo Alexandre Avelar.
Ariane Ferreira Machado Avelar.
Doutor Rogério Hernandes Garcia.

DATA: 25/03/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 238.114 – Perante o 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0037312-69.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 7ª 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 Março.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Vieira de Almeida, nº 550 - Apartamento 224, Torre Paineira, Condomínio Gafisa Square Ipiranga - Ipiranga, São Paulo - CEP 04268-040.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 238.114 - 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 139,55m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: O apartamento nº 224, localizado no 22º pavimento da Torre Paineira - Torre 01, integrante do empreendimento denominado "Gafisa Square Ipiranga", situado na Rua Vieira de Almeida nº 550, no 18º subdistrito - Ipiranga com a área privativa de 139,550m², área comum de 125,218m² (já incluída a área correspondente a 03 (três) vagas individuais e indeterminadas para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio, em cada uma, na garagem coletiva do empreendimento, sujeitas à utilização de manobrista/garagista), perfazendo a área total de 264,768m² e



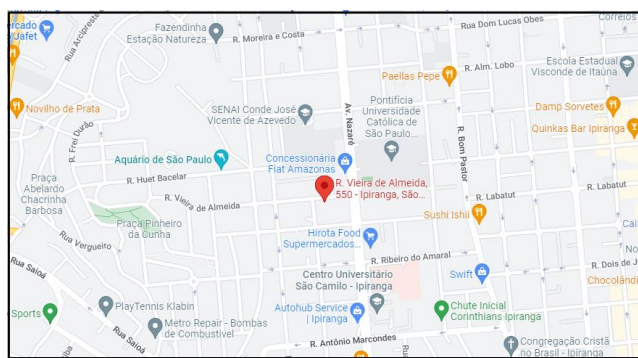
correspondendo a fração ideal de 0,0045100% do terreno.

OBS: A unidade autônoma ainda não foi individualizada perante a prefeitura de São Paulo. Portanto, não há número de Inscrição Municipal, para que fosse possível emitir seu lançamento IPTU e todos os documentos pertinentes ao apartamento.

3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Vieira de Almeida, nº 550 - Apartamento 224, Torre Paineira, Condomínio Gafisa Square Ipiranga - Ipiranga, São Paulo - CEP 04268-040.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(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 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



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-RS1900000-id-2553306605/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-147m2-venda-RS2100000-id-2549539433/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bosque-da-saude-zona-sul-sao-paulo-148m2-venda-RS2000000-id-2517353295/>



Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-chacara-klabin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-147m2-venda-RS2200000-id-252522291/>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-151m2-venda-RS2100000-id-2553787909/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 13.571,43** (treze mil, quinhentos e setenta e um Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 14.285,71** (quatorze mil, duzentos e oitenta e cinco Reais e setenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 13.513,51** (treze mil, quinhentos e treze Reais e cinquenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 14.965,99** (quatorze mil, novecentos e sessenta e cinco Reais e noventa e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 13.907,28** (treze mil, novecentos e sete Reais e vinte e oito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 14.048,79 (quatorze mil e quarenta e oito Reais e setenta e nove centavos).**



4.3 – Valor do Imóvel

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

(139,55m² de área privativa x R\$ 14.048,79)
=
<u>R\$ 1.960.508,02</u>
(um milhão, novecentos e sessenta mil, quinhentos e oito Reais e dois centavos)
Março de 2022

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\$ 14.048,79**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.960.508,02**.

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