



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Espólio de Maria da Aparecida Lima.
Doutor Ronaldo Coleone.

DATA: 26/01/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 110.613 – Perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0025687-17.2016.8.26.0002, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro.

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 Carlos Gentile de Melo, Lote 2-B, Quadra 8 - Sete Praias, São Paulo - CEP 04477-225.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 110.613 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 161.118.0011-5 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 296,00m² de área total.

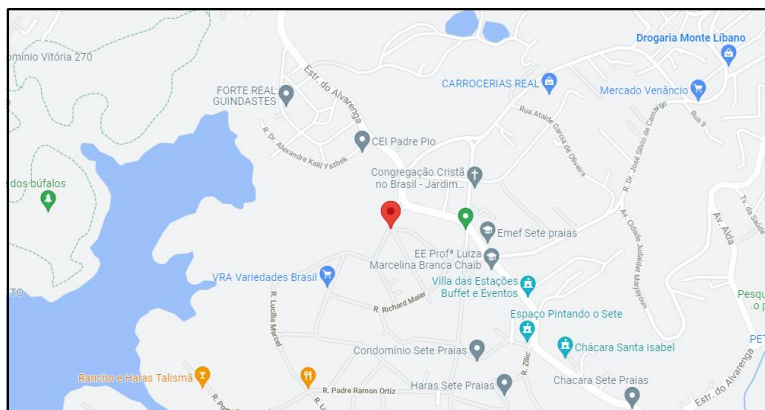
Descrição do Imóvel: Terreno situado na Rua Carlos Gentile de Melo, S/N, Lote 2-B, da Quadra 8, bairro Sete Praias, 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 10 metros de frente, da frente aos fundos, visto da rua mede 29,45 metros do lado direito e 29,60 metros do lado esquerdo, tendo nos fundos 10 metros, com a área de 296m², confinando do lado direito com o lote 2-C, do lado esquerdo com o lote 2-A e nos fundos com o lote 1.

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

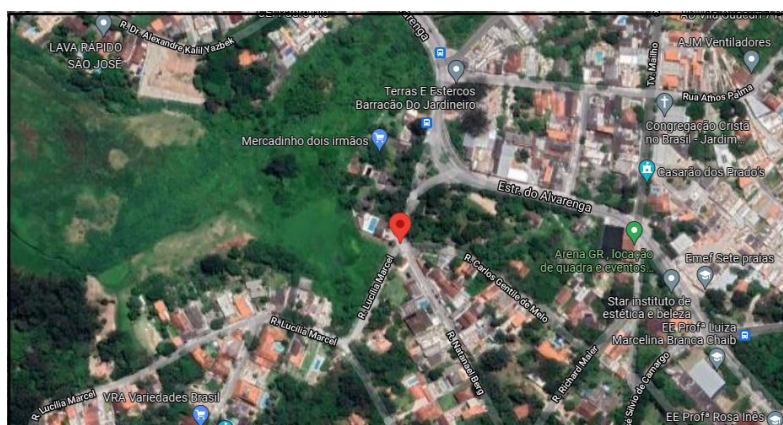
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Carlos Gentile de Melo, Lote 2-B, Quadra 8 - Sete Praias, São Paulo - CEP 04477-225.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



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: 161.118.0011-5	
Local do Imóvel: R CARLOS GENTILE DE MELO, S/N - LT 2B QD 8 REMAN SO ELDORADO CEP 04477-225 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV UCRANIA, 76 - SOBRELLOJA 13 STO AMARO CEP 04786-037			
Contribuinte(s): CPF 944.985.638-91 FRANCISCO PEDOTTI			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	296	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	296		
Dados cadastrais da construção:			
Terreno sem construção			
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	101,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	29.896,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	29.896,00		

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



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sete-praias-zona-sul-sao-paulo-582m2-venda-RS130000-id-2529411065/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sete-praias-zona-sul-sao-paulo-824m2-venda-RS150000-id-2537173874/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sete-praias-zona-sul-sao-paulo-700m2-venda-RS160000-id-2491146333/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 223,37** (duzentos e vinte e três Reais e trinta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 182,04** (cento e oitenta e dois Reais e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 228,57** (duzentos e vinte e oito Reais e cinquenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 211,33 (duzentos e onze Reais e trinta 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:

$(296,00\text{m}^2 \text{ de área total} \times \text{R\$ } 211,33)$
$=$
$\text{R\$ } 62.552,49$
(sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e dois Reais e quarenta e nove 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\$ 211,33**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 62.552,49**.

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