



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Edifício Grand Plaza.
Doutor Bruno Yepes Pereira.
Doutora Jackelyne Fornos Pereira.

DATA: 22/08/2022.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob os nºs 99.117, 99.118 e 99.119 – Perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1026098-35.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 20ª 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 Agosto.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Leôncio de Carvalho, 201 - Unidades 1501, 1502 e 1503 - Edifício Grand Palaza - Paraíso - São Paulo - CEP 04003-010.

Dados do Imóvel: Matrículas nºs 99.117, 99.118 e 99.119 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 102,65m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: Trata-se de 3 unidades sob os nºs 1501, 1502 e 1503, todas localizadas no 15º pavimento do Edifício Grand Palaza em São Paulo, contendo a unidade de nº 1501 área privativa de 31,540m², área comum de 47,670m² e área total de 79,210m², a unidade 1502 área privativa 30,820m², área comum de 46,580m² e área total de 77,400m² e a unidade 1503 área privativa de 40,290m², área comum de 60,890m² e área total de 101,180m², cabendo-lhe a cada uma das unidades o direito ao uso de uma vaga na garagem, em local individual e indeterminado, com manobras a serem executadas com auxílio de manobristas.

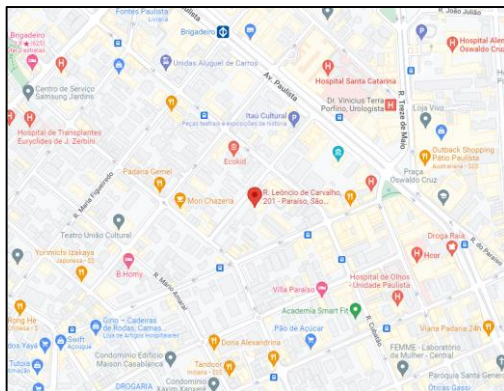


OBS: Anteriormente tratavam-se de três unidades distintas e individualizadas, contudo, devido reformas realizadas nos bens em questão, suas estruturas foram unificadas tornando-se um só imóvel com área privativa de 102,65m².

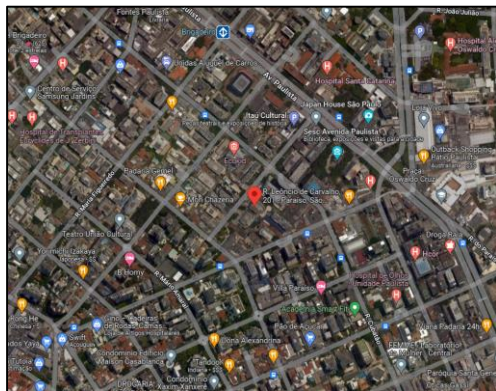
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Leônicio de Carvalho, 201 - Unidades 1501, 1502 e 1503 - Edifício Grand Palaza - Paraíso - São Paulo - CEP 04003-010.**

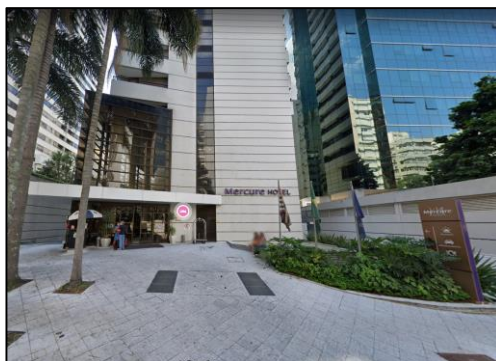
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do Edifício)



4 – Precificação

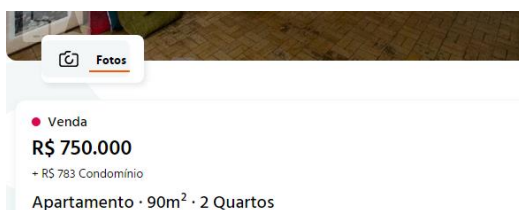
4.1 – Metodologia

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.

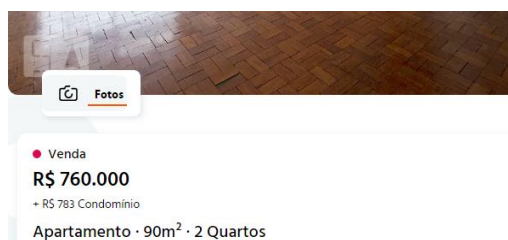
4.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



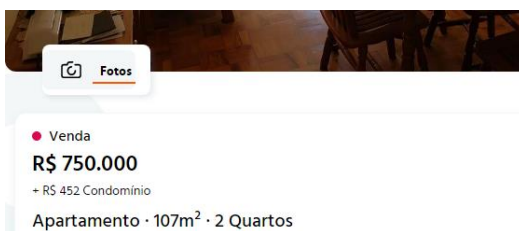
<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-paraíso-sao-paulo-sp/124498035>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-paraíso-sao-paulo-sp/124122550>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-paraíso-sao-paulo-sp/2968620066>

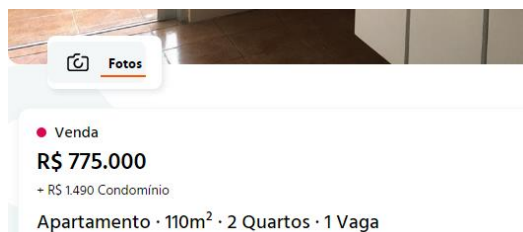


Elemento comparativo nº 4



<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-paraíso-sao-paulo-sp/120526981>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-paraíso-sao-paulo-sp/124807855>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 8.333,33** (oito mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 8.444,44** (oito mil, quatrocentos e quarenta e quatro Reais e quarenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 7.009,35** (sete mil, nove Reais e trinta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 7.520,00** (sete mil e quinhentos e vinte Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 7.045,45** (sete mil, quarenta e cinco Reais e quarenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 7.670,52 (sete mil, seiscentos e setenta Reais e cinquenta e dois 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:

(102,65m ² de área privativa x R\$ 7.670,52)
=
<u>R\$ 787.378,43</u>
(setecentos e oitenta e sete mil, trezentos e setenta e oito Reais e quarenta e três centavos)
Agosto de 2021

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\$ 7.670,52**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 787.378,43**.

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