



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Residencial Vitória.
Doutor Wagner Gomes da Costa.
Doutora Anne Nascimento Brito Cunha.

DATA: 02/03/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 448.126 – Perante o 11º Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1030828-58.2020.8.26.0002, em trâmite perante a 10ª 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 março.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Maria Aparecida de Jesus, S/N - Apartamento 404, Bloco 4, Condomínio Residencial Vitória - Jardim Apurá - São Paulo, SP – CEP 04470-194.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 448.126 - 11º Registro de Imóveis de São Paulo – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 47,83m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: Apartamento nº 404, localizado no 3º andar do bloco 4, integrante do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Vitória", situado na Rua Maria Aparecida de Jesus, S/N, do loteamento Residencial Espanha, no sítio denominado Guacury, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa real de 47,83m² e a área comum real de 9,1342m², perfazendo a área total real de 56,9642m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,003571429 no terreno e demais coisas comuns do condomínio.

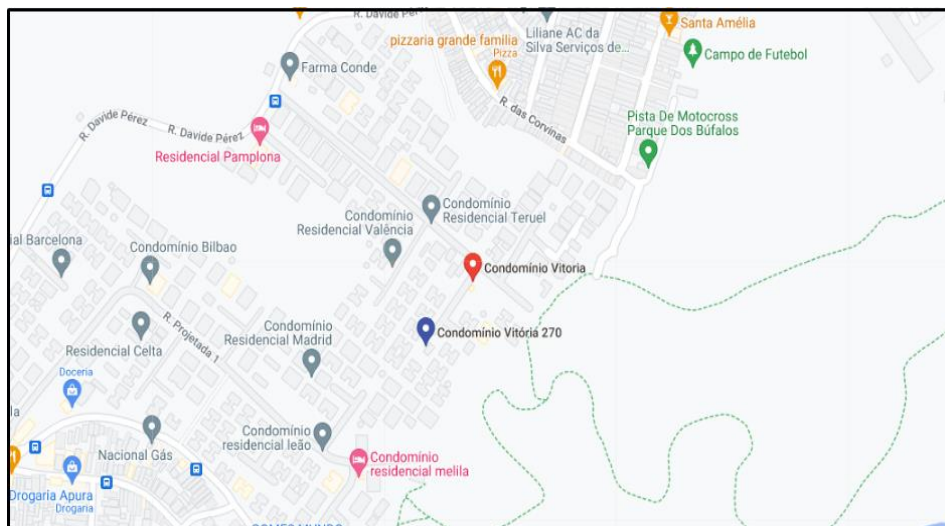


OBS: O imóvel não possui número de inscrição municipal individualizado.

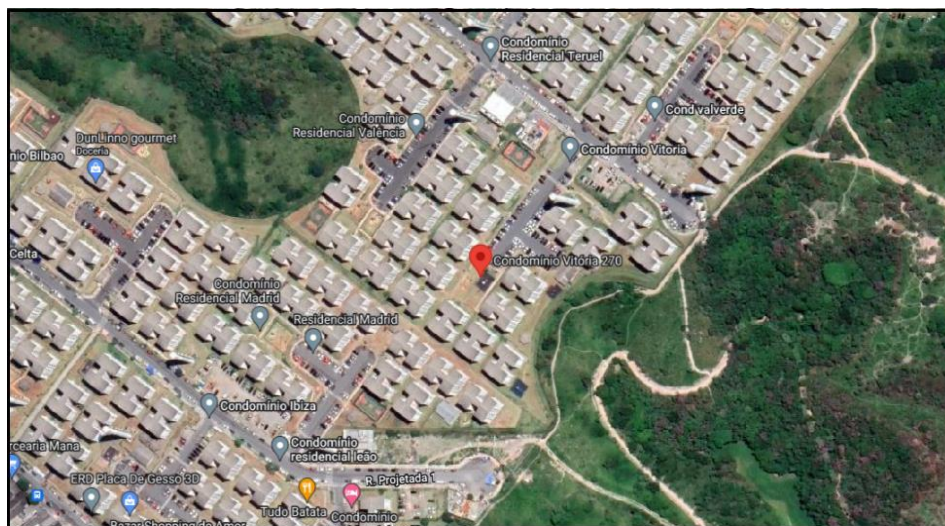
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Maria Aparecida de Jesus, S/N - Apartamento 404, Bloco 4, Condomínio Residencial Vitória - Jardim Apurá - São Paulo, SP – CEP 04470-194.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)

4 – Precificação

4.1 – Metodologia

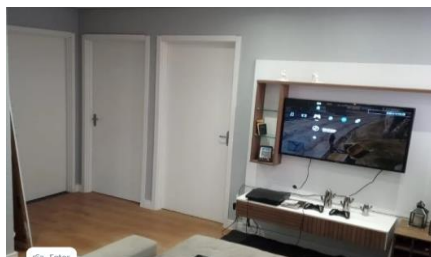
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.



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



● Venda
R\$ 150.000
+ R\$ 190 Condomínio
Apartamento - 51m² - 2 Quartos - 1 Vaga

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-jardim-apura-2-dormitorios-2960932604.html>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Jardim Apura / Rua Salvador Dali

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 58 m² por R\$ 140.000 (COO: APURA)
Rua Salvador Dali, 293 - Jardim Apura, São Paulo - SP VER NO MAPA

58m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-apura-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-58m2-venda-RS140000-id-2522974790/>

Elemento comparativo nº 3



● Venda
R\$ 110.000
+ R\$ 176 Condomínio
Apartamento - 52m² - 2 Quartos - 1 Vaga

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-jardim-apura-2945347456.html>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.941,18** (dois mil, novecentos e quarenta e um Reais e dezoito centavos).



- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.413,79** (dois mil, quatrocentos e treze Reais e setenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.115,38** (dois mil, cento e quinze Reais e trinta e oito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.490,12 (dois mil, quatrocentos e noventa Reais e doze 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:

(47,83m² de área privativa x R\$ 2.490,12)
=
<u>R\$ 119.102,35</u>
(cento e dezenove mil, cento e dois Reais e trinta e cinco centavos)
março 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\$ 2.490,12**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 119.102,35**.

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