



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.
Doutor Eduardo Augusto Mendonça de Almeida.

DATA: 09/09/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 135.307 – 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0051266-90.2018.8.26.0100, em trâmite perante a 44ª 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 Setembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Chamantá, nº 1108 - Apartamento nº 41 - Edifício Chamantã - Vila Prudente - São Paulo, SP - CEP: 03127-001.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 135.307 - 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 032.136.0193-4 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 163,16m² de área privativa.

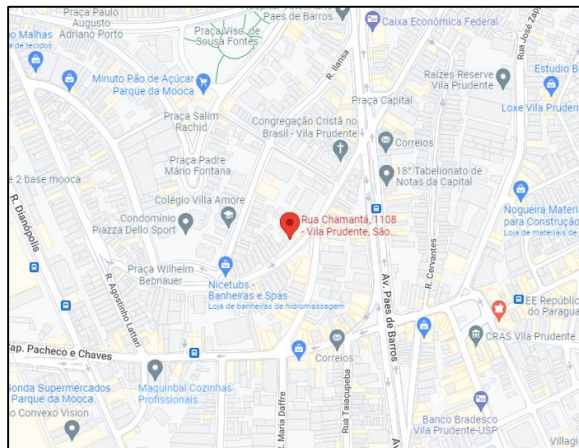
Descrição do Imóvel: O apartamento nº 41, localizado no 4º andar do Edifício Chamantã, situado à Rua Chamantá, nº 1108, no Parque da Mooca, 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a área útil de 163,160m², a área comum de divisão proporcional de 91,144m², a área comum de divisão proporcional de 82,080m², correspondente ao direito de uso de 3 vagas para abrigar 3 automóveis de passeio, com utilização de manobrista, na garagem coletiva.



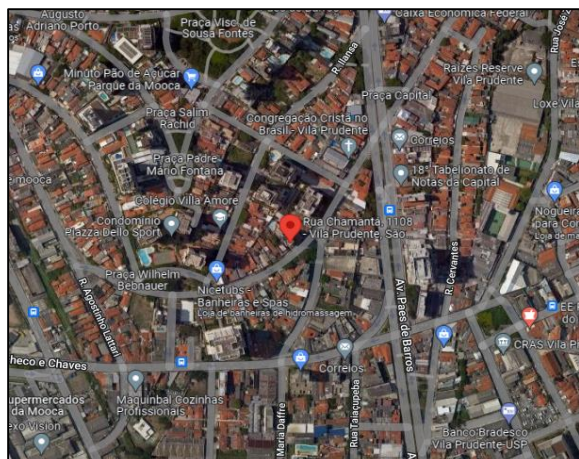
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Chamantã, nº 1108 - Apartamento nº 41 - Edifício Chamantã - Vila Prudente - São Paulo, SP - CEP: 03127-001.**

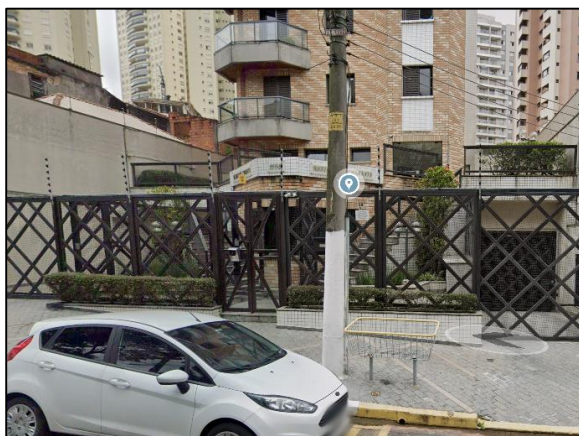
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do Condomínio)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
		Cadastro do Imóvel: 032.136.0193-4	
Local do Imóvel: R CHAMANTA, 1108 - AP 41 E 3 VG EDIFÍCIO CHAMANTA CEP 03127-001 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CHAMANTA, 1108 - AP 41 E 3 VG EDIFÍCIO CHAMANTA CEP 03127-001			
Contribuinte(s): CPF 043.742.348-45 SEUNG JOON YOON			
			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	727	Testada (m):	18,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0686
Área total (m²):	727		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	337	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	638	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1997		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.127,00		
- da construção:	2.177,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	169.726,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	557.574,00		
Base de cálculo do IPTU:	727.300,00		
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 2022.			

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



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Prudente / Rua Charamã

Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à
Venda, 163 m² por R\$ 1.100.000 COD: TH777 M00
Rua Charamã, 1108 - Vila Prudente, São Paulo - SP - VER NO MAPA

163m² 4 quartos 5 banheiros 2 suítes 3 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-163m2-venda-RS1100000-id-2564067562/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Prudente

Apartamento com 4 Quartos e 2 banheiros à
Venda, 163 m² por R\$ 848.000 COD: ap05
Vila Prudente, São Paulo - SP - VER NO MAPA

163m² 4 quartos 2 banheiros 2 suítes 3 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-163m2-venda-RS848000-id-2497441098/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Prudente / Rua Charamã

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à
Venda, 163 m² por R\$ 900.000 COD: S0632
Rua Charamã - Vila Prudente, São Paulo - SP - VER NO MAPA

163m² 4 quartos 3 banheiros 2 suítes 3 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-163m2-venda-RS900000-id-1038266533/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Prudente / Rua Charamã

Apartamento com 4 Quartos e 2 banheiros à
Venda, 163 m² por R\$ 900.000 COD: 3046
Rua Charamã - Vila Prudente, São Paulo - SP - VER NO MAPA

163m² 4 quartos 2 banheiros 2 suítes 3 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-163m2-venda-RS900000-id-2545977250/>

Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Prudente / Rua Charamã

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à
Venda, 163 m² por R\$ 959.990 COD: AP0027 R00A
Rua Charamã, 1108 - Vila Prudente, São Paulo - SP - VER NO MAPA

163m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 3 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-163m2-venda-RS959990-id-2578669458/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 6.748,47** (seis mil setecentos e quarenta e oito Reais e quarenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.202,45** (cinco mil duzentos e dois Reais e quarenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.521,47** (cinco mil quinhentos e vinte e um Reais e quarenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.521,47** (cinco mil quinhentos e vinte e um Reais e quarenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.888,96** (cinco mil oitocentos e oitenta e oito Reais e noventa e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.776,56 (cinco mil, setecentos e setenta e seis Reais e cinquenta e seis 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:

(163,16m ² de área privativa x R\$ 5.776,56)
=
R\$ 942.504,25
(novecentos e quarenta e dois mil quinhentos e quatro Reais e vinte e cinco centavos)
Setembro 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\$ 5.776,56**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 942.504,25**.

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