



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Colégio Palmares Ltda.
Marcela Kusminsky.

DATA: 05/07/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 24.060 – Perante o 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0002896-22.2019.8.26.0011, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro Regional XI - Pinheiros.

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 Julho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Tordesilhas, 484 - Lapa, São Paulo - SP, 05077-020.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 24.060 - 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP – 098.046.0040-4 – De acordo com sua certidão de Valor Venal, o imóvel possui 150,00m² de área construída.

Descrição do Imóvel: UMA CASA à Rua TORDESILHAS nº 484, no 14º subdistrito, Lapa, e terreno medindo 7 m de frente em curva concava, por 24,35 m da frente aos fundos no lado direito, 23,63 m no lado esquerdo, tendo nos fundos 7,36m, com a área de 177,40 m², confrontando no lado direito com o lote 5, no lado esquerdo com o lote 7 e nos fundos com os lotes 16 e 17.

OBS: O número de contribuinte foi atualizado mediante contato com a prefeitura do Município de São Paulo.



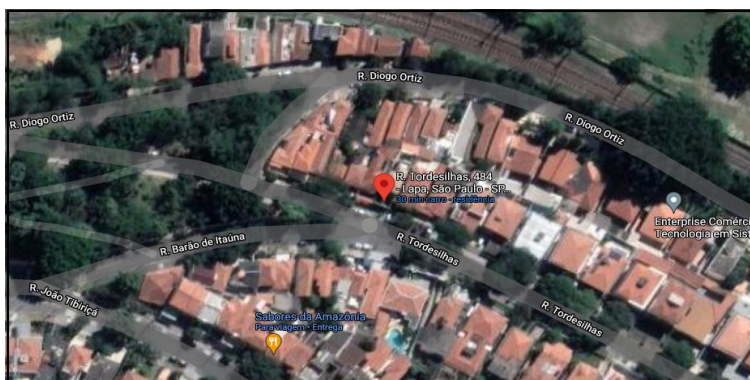
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Tordesilhas, 484 - Lapa, São Paulo - SP, 05077-020.**

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



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



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: 098.046.0040-4	
Local do Imóvel: R TORDESILHAS, 484 CEP 05077-020 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R TORDESILHAS, 484 CEP 05077-020			
Contribuinte(s): CPF 152.426.648-51 JAIRO GLIKSON			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	177	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	177		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.842,00		
- da construção:	1.368,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	326.034,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	75.924,00		
Base de cálculo do IPTU:	401.958,00		

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 e assemelhados 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



Super destaque
Visualizado

R\$ 980.000

ALBION
Lapa, São Paulo

200 m² 3 quartos 2 ban 3 vagas

Sobrado Lapa 3 Dormitórios
Sobrado com jardim, edícula e 3 vagas de garagem. Piso inferior: Sala para 2...

Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-lapa-3-dormitorios-2956190748.html>

Elemento comparativo nº 2



Visualizado

Rua Camacam, 608 - Lapa, São Paulo - SP

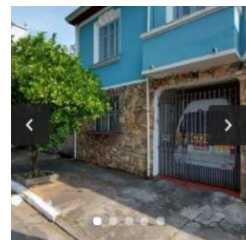
Casa com 2 Quartos à Venda, 135m²

135 m² 2 Quartos 2 Banheiros 3 Vagas

R\$ 680.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-lapa-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-135m2-venda-RS680000-id-2524191526/>

Elemento comparativo nº 3



Rua Carlos Bertini - Lapa, São Paulo - SP

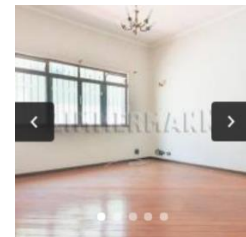
Casa com 4 Quartos à Venda, 153m²

153 m² 4 Quartos 4 Banheiros 1 Vaga

R\$ 850.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-lapa-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-153m2-venda-RS850000-id-2516817527/>

Elemento comparativo nº 4



Rua Isaac Annes - Lapa, São Paulo - SP

Casa com 3 Quartos à Venda, 150m²

150 m² 3 Quartos 3 Banheiros 4 Vagas

R\$ 1.300.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-lapa-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS1300000-id-2514015957/>



Elemento comparativo nº 5



Rua Croata - Lapa, São Paulo - SP

Casa com 3 Quartos à Venda, 165m²

165 m² 3 Quartos 3 Banheiros 2 Vagas

Quintal

Área de serviço

Armário na cozinha

Armário embutido

Copa

R\$ 1.400.000



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-lapa-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-165m2-venda-R\\$1400000-id-2455879226/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-lapa-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-165m2-venda-R$1400000-id-2455879226/)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.900,00** (quatro mil, novecentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.037,04** (cinco mil e trinta e sete Reais e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.555,56** (cinco mil, quinhentos e cinquenta e cinco Reais e cinquenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 8.666,67** (oito mil, seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 8.484,85** (oito mil, quatrocentos e oitenta e quatro Reais e oitenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 6.528,82 (seis mil, quinhentos e vinte e oito Reais e oitenta e dois 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:

(150,00m² de área construída x R\$ 6.528,82)
=
<u>R\$ 979.323,23</u>
(novecentos e setenta e nove mil, trezentos e vinte e três Reais e vinte e três centavos)
Julho de 2021



6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, IV, do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 6.528,82**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 979.323,23**.

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.