

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confeção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Jorge Luiz Serpa de Oliveira.
Doutor Caio Grimaldi Desbrousses Monteiro.

DATA: 28/03/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 111.332 – 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0004506-69.2021.8.26.0006, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro Regional VI.

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, com a data base de Março.

2 – Estudo do Imóvel

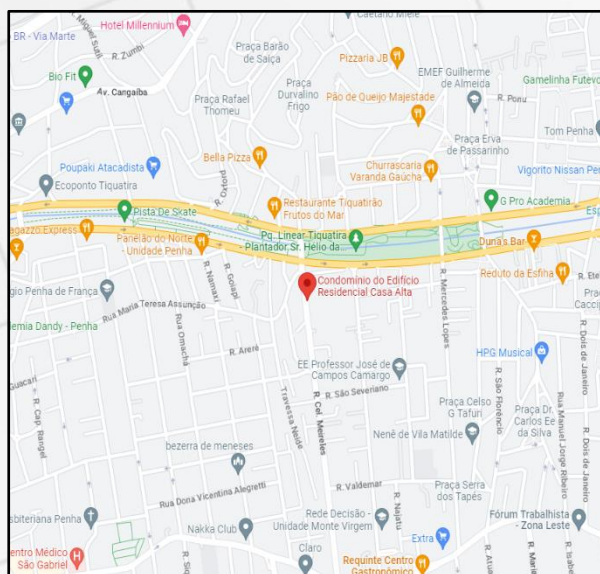
Localização: Rua Coronel Meireles, nº 788 - Apartamento 84 - Condomínio do Edifício Residencial Casa Alta - Vila Santana - São Paulo, SP - CEP: 03612-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 111.332 - 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 060.299.0540-6 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 76,70m² de área privativa.

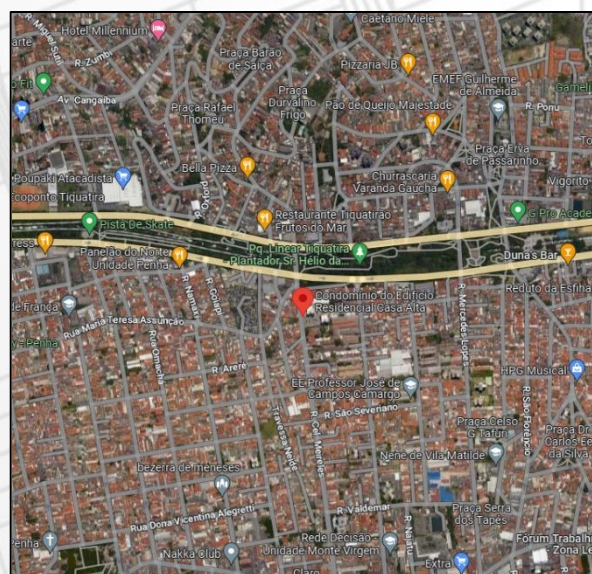
Descrição do bem: O apartamento nº 84, localizado no 8º andar do Edifício Residencial Casa Alta I, integrante do Condomínio Residencial Casa Alta, sito à Rua Coronel Meireles, nº 788, no 3º Subdistrito - Penha de França, com a área útil de 76,70m², área comum de 34,75m², área total construída de 111,45m², cabendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,751%.

3 – Detalhamento Regional

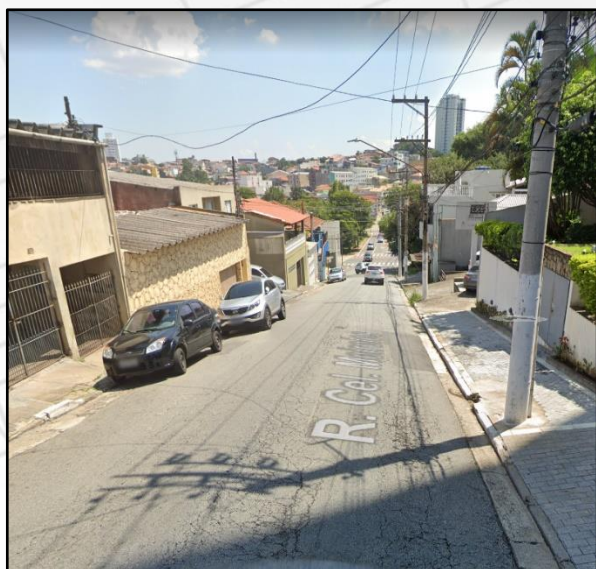
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



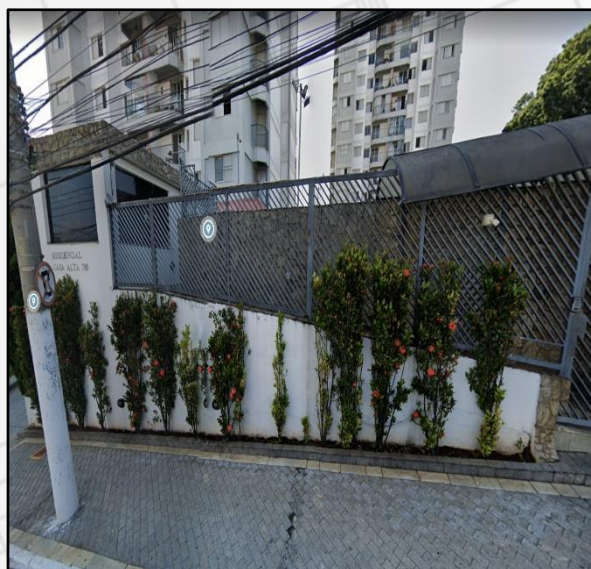
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

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 2023	
Cadastro do Imóvel: 060.299.0540-6			
Local do Imóvel: R CORONEL MEIRELES, 788 - AP 84 PENHA DE FRANCA ED CASA ALTA I CEP 03612-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CORONEL MEIRELES, 788 - AP 84 PENHA DE FRANCA ED CASA ALTA I CEP 03612-000			
Contribuinte(s): CPF 427.312.608-74 GIOVANNA RESENDE			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.380	Testada (m):	60,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0075
Área total (m²):	4.380		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	112	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.113	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1990		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.129,00		
- da construção:	2.197,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	43.924,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	162.403,00		
Base de cálculo do IPTU:	206.327,00		
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 2023.			

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 atributos mais semelhantes possíveis 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 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



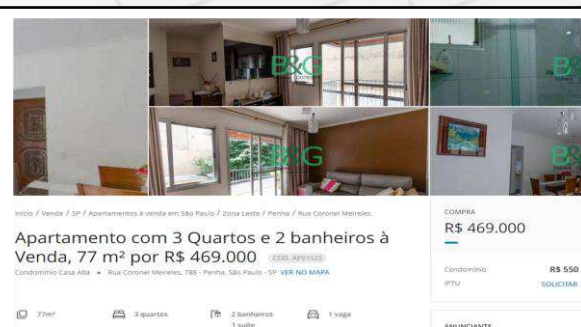
[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-re-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-R\\$590000-id-2545368674/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-re-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-R$590000-id-2545368674/)

Elemento comparativo nº 2



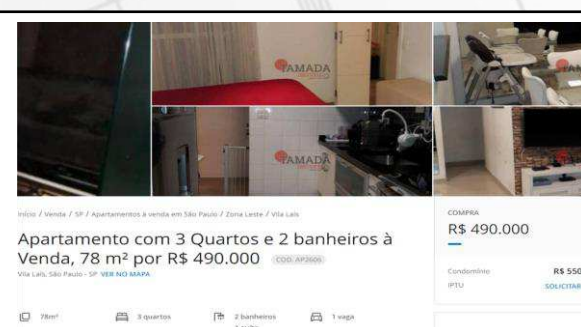
[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-lais-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-91m2-venda-R\\$460000-id-2567777809/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-lais-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-91m2-venda-R$460000-id-2567777809/)

Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-penha-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-77m2-venda-R\\$469000-id-2581426287/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-penha-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-77m2-venda-R$469000-id-2581426287/)

Elemento comparativo nº 4



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-lais-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-78m2-venda-R\\$490000-id-2567774717/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-lais-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-78m2-venda-R$490000-id-2567774717/)

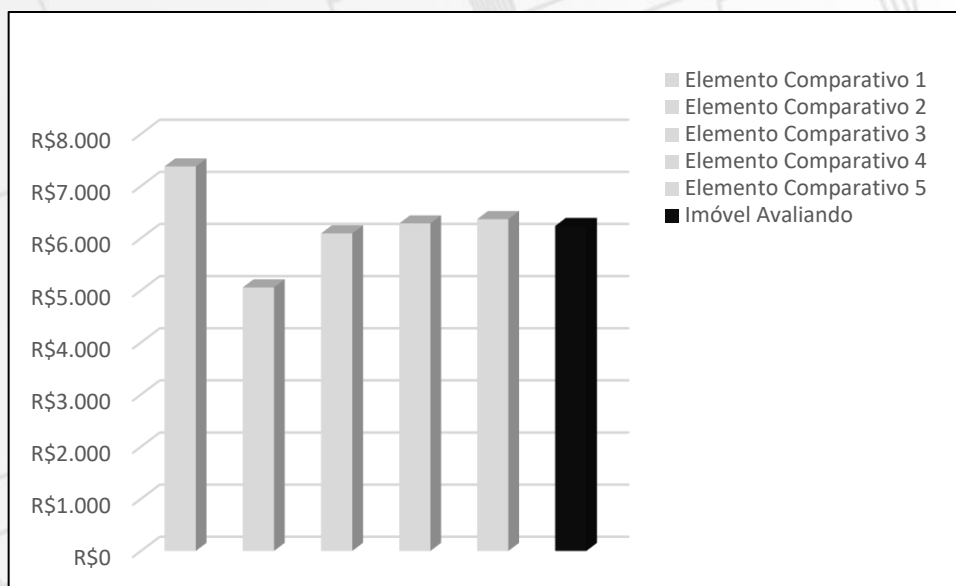
Elemento comparativo nº 5



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-penha-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-77m2-venda-R\\$490000-id-2529955479/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-penha-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-77m2-venda-R$490000-id-2529955479/)

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 7.375,00** (sete mil, trezentos e setenta e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.054,95** (cinco mil e cinquenta e quatro Reais e noventa e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 6.090,91** (seis mil e noventa Reais e noventa e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 6.282,05** (seis mil, duzentos e oitenta e dois Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 6.363,64** (seis mil, trezentos e sessenta e três Reais e sessenta e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 6.233,31** (seis mil, duzentos e trinta e três Reais e trinta e um centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(76,70m² de área privativa x R\$ 6.233,31)
=
<u>R\$ 478.094,75</u>
(quatrocentos e setenta e oito mil e noventa e quatro Reais e setenta e cinco centavos)
Março de 2023

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\$ 6.233,31**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 478.094,75**.

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.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

