



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Alda Frullani Baldi.
Doutora Ana Lucia Nues Silvério Caldeira.
Doutora Flora Reneé Feigenblatt.
Doutor Rodrigo Gomes Canato.

DATA: 08/08/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 46.264 – 8º Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1044865-19.2022.8.26.0100, 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 Agosto.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Ribeiro de Moraes, nº 211 - Vila Albertina - São Paulo - CEP: 02731-030.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 46.264 - 8º Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 076.176.0012-7 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 1107,00m² de área construída.

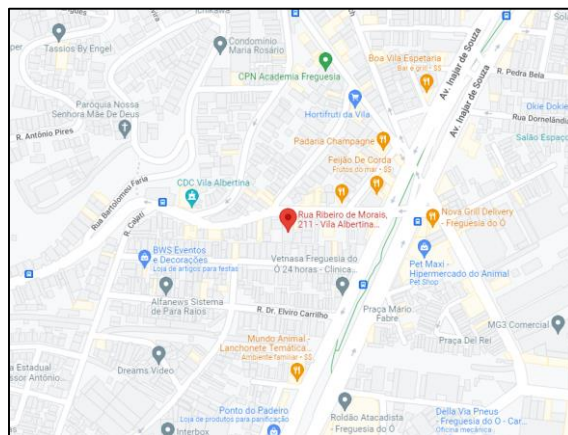
Descrição do Imóvel: Atualmente trata-se de um imóvel comercial situado à Rua Ribeiro de Moraes, nº 211, constituído pelo lote nº 447 da quadra nº 24 da Vila Albertina em São Paulo, no 4º Subdistrito Nossa Senhora do ó, medindo 15 metros de frente, igual medida nos fundos, por 35,50 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área total de 525,00m², e contendo o referido imóvel uma área construída de 1.107m².



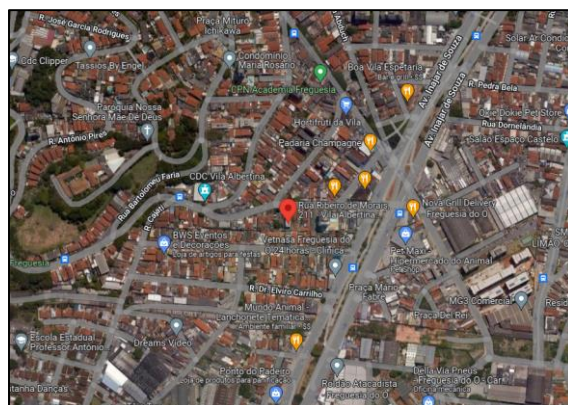
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Ribeiro de Moraes, nº 211 - Vila Albertina - São Paulo - CEP: 02731-030.**

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



(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 2022		
Cadastro do Imóvel: 076.176.0012-7			
Local do Imóvel: R RIBEIRO DE MORAIS, 211 FREGUESIA DO O CEP 02731-030 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R RIBEIRO DE MORAIS, 211 FREGUESIA DO O CEP 02731-030			
Contribuinte(s): CPF 012.027.508-26 EDMILSON MAZZON GARCIA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	525	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	525		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	1.107	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	471	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2010		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.175,00		
- da construção:	2.316,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	616.875,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	2.307.431,00		
Base de cálculo do IPTU:	2.924.306,00		
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.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/11/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

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 / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Norte / Vila Nova Cachoeirinha / Rua Caxipó-Mirim

Imóvel Comercial à Venda, 1080 m² por R\$ 2.400.000 COD. 422

Rua Caxipó-Mirim - Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo - SP VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-nova-cachoeirinha-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-1080m2-venda-RS2400000-id-2492552761/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Oeste / Alto da Lapa / Rua Doutor Alberto Seabra

Imóvel Comercial e 6 banheiros à Venda, 1088 m² por R\$ 3.000.000 COD. 485036

Rua Doutor Alberto Seabra - Alto da Lapa, São Paulo - SP VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-alto-da-lapa-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-1088m2-venda-RS3000000-id-2452138364/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Oeste / Lapa / Rua Barão de Jui

Imóvel Comercial e 17 banheiros à Venda, 1078 m² por R\$ 3.715.000 COD. 273997

Rua Barão de Jundiá - Lapa, São Paulo - SP VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-lapa-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-1078m2-venda-RS3715000-id-2571778575/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Norte / Imirim

Imóvel Comercial com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 1061 m² por R\$ 2.700.000 COD. RE0189111

Imirim, São Paulo - SP VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-imirim-zona-norte-sao-paulo-1061m2-venda-RS2700000-id-2562683976/>

Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Oeste / Barra Funda / Rua Cruzeiro

Imóvel Comercial e 6 banheiros à Venda, 1084 m² por R\$ 3.500.010 COD. 956

Rua Cruzeiro, 796 - Barra Funda, São Paulo - SP VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-1084m2-venda-RS3500010-id-2511445126/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.222,22** (dois mil, duzentos e vinte e dois Reais e vinte e dois centavos).



- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.759,89** (dois mil, setecentos e cinquenta e nove Reais e oitenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.446,20** (três mil, quatrocentos e quarenta e seis Reais e vinte centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.544,77** (dois mil, quinhentos e quarenta e quatro Reais e setenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.228,79** (três mil, duzentos e vinte e oito Reais e setenta e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.840,37 (dois mil, oitocentos e quarenta Reais e trinta e sete 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:

(1107,00m² de área construída x R\$ 2.840,37)
=
<u>R\$ 3.144.293,82</u>
(três milhões, cento e quarenta e quatro mil, duzentos e noventa e três Reais e oitenta e dois centavos)
Agosto 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\$ 2.840,37**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 3.144.293,82**.

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