



## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DE:** Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

**PARA:** Condomínio Nova Esperança.  
Doutor Juliano Henrique Negrão Granato.

**DATA:** 06/10/2021.

**Ref.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 80.902 – Perante o 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0050960-53.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 28ª 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 Regô Freitas, nº 46 - Apartamento 503 - Vila Buarque, São Paulo - CEP 01220-010.

**Dados do Imóvel:** Matrícula nº 80.902 - 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 007.049.0491-8 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 42,64m² de área privativa.

**Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 503, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Edifício Nova Esperança, situado na Rua Regô Freitas, nº 46, no 7º Subdistrito - Consolação, com área real privativa de 42,6400m², área real de uso comum de 10,4200m², área real total de 53,0600m² e fração ideal no terreno de 1,8062% ou 10,8370m².



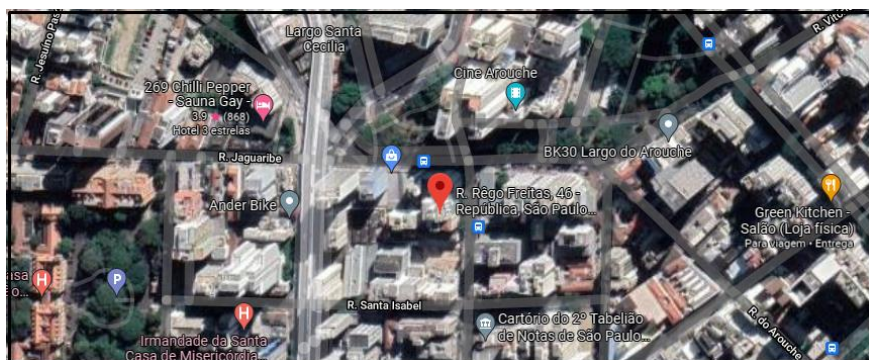
### 3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Regô Freitas, nº 46 - Apartamento 503 - Vila Buarque, São Paulo - CEP 01220-010.**

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

|  <b>PREFEITURA DE<br/>SÃO PAULO</b><br>FAZENDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           | <b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021</b> |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|------------|
| Cadastro do Imóvel: 007.049.0491-8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                                                           |            |
| <b>Local do Imóvel:</b><br>R REGO FREITAS, 46 - AP 503<br>VILA BUARQUE ED NOVA ESPERANÇA CEP 01220-010<br>Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                                                           |            |
| <b>Endereço para entrega da notificação:</b><br>R REGO FREITAS, 46 - AP 503<br>VILA BUARQUE ED NOVA ESPERANÇA CEP 01220-010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                                                           |            |
| <b>Contribuinte(s):</b><br>CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF<br>CPF 249.116.698-45 JACIARA NOBRE BEZERRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                                           |            |
| <b>Dados cadastrais do terreno:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                                                           |            |
| Área incorporada (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 600       | Testada (m):                                              | 10,00      |
| Área não incorporada (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0         | Fração ideal:                                             | 0,0181     |
| Área total (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 600       |                                                           |            |
| <b>Dados cadastrais da construção:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |                                                           |            |
| Área construída (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 54        | Padrão da construção:                                     | 2-C        |
| Área ocupada pela construção (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 380       | Uso:                                                      | residência |
| Ano da construção corrigido:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1959      |                                                           |            |
| <b>Valores de m² (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                                                           |            |
| - de terreno:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3.428,00  |                                                           |            |
| - da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2.213,00  |                                                           |            |
| <b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                                                           |            |
| - da área incorporada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 48.331,00 |                                                           |            |
| - da área não incorporada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,00      |                                                           |            |
| - da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 23.901,00 |                                                           |            |
| Base de cálculo do IPTU:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 72.232,00 |                                                           |            |
| <small>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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.</small> |           |                                                           |            |
| <small>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.<br/>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/01/2022, em<br/><a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></small>                                                                                    |           |                                                           |            |

## 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



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-41m2-venda-R\\$290000-id-71531775/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-buarque-centro-sao-paulo-41m2-venda-R$290000-id-71531775/)

### Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-34m2-venda-R\\$130000-id-2526349746/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-34m2-venda-R$130000-id-2526349746/)

### Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-35m2-venda-R\\$130000-id-2533804687/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-35m2-venda-R$130000-id-2533804687/)

### Elemento comparativo nº 4



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-34m2-venda-R\\$130000-id-2504815521/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-34m2-venda-R$130000-id-2504815521/)



### Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-se-centro-sao-paulo-42m2-venda-RS129900-id-2531678808/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 7.073,17** (sete mil e setenta e três Reais e dezessete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.823,53** (três mil, oitocentos e vinte e três Reais e cinquenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.714,29** (três mil, setecentos e quatorze Reais e vinte e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.823,53** (três mil, oitocentos e vinte e três Reais e cinquenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.092,86** (três mil e noventa e dois Reais e oitenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.305,47 (quatro mil, trezentos e cinco Reais e quarenta 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:

$$\begin{aligned} & (42,64\text{m}^2 \text{ de área privativa} \times \text{R\$ } 4.305,47) \\ & = \\ & \text{R\$ } 183.585,43 \\ & \text{(cento e oitenta e três mil, quinhentos e oitenta e} \\ & \text{cinco Reais e quarenta e três centavos)} \\ & \text{Setembro de 2021} \end{aligned}$$



## 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\$ 4.305,47**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 183.585,43**.

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