



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício Monte Belluna.
Doutora Maria Iracema Dutra.

DATA: 11/07/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 118.617 – Perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, a ser penhorado nos autos do Processo nº 0056829-27.2002.8.26.0100, em trâmite perante a 13ª Vara Cível - Foro Central Cível.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel a ser 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 Campos Sales, nº 31 - Apartamento 34 - Bloco 02 - Condomínio Monte Belluna - Brás - São Paulo, SP - CEP: 03041-090.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 118.617 - 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 003.069.0088-2 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 48,45m² de área privativa.

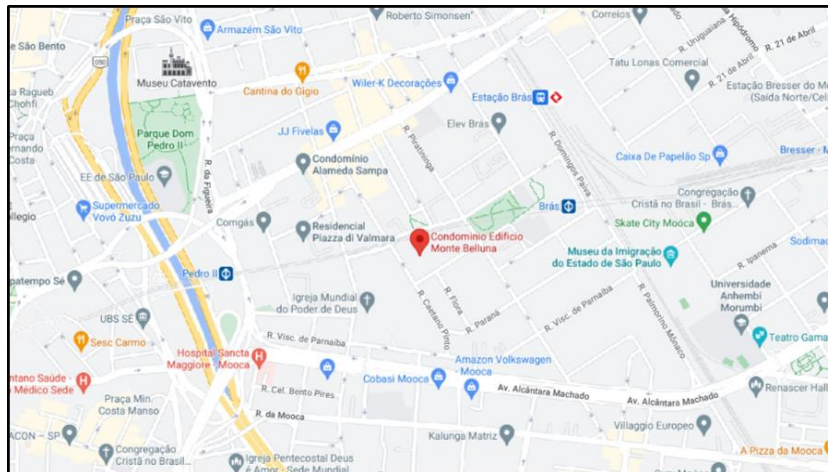
Descrição do Imóvel: O apartamento son nº 34, localizado no 3º andar do Bloco "02" do Condomínio Monte Belluna, situado à rua Campos Sales, nº 31, esquina com a rua Caetano Pinto e rua André Scoppetta, no 6º Subdistrito - Brás, contendo a área privativa de 48,4498m², área comum de 13,0646m² e a área total de 61,5144m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,43859% ou 43,7577m², cabendo-lhe o direito de utilizar uma vaga individual e indeterminada, no estacionamento localizado no pavimento térreo do condomínio.



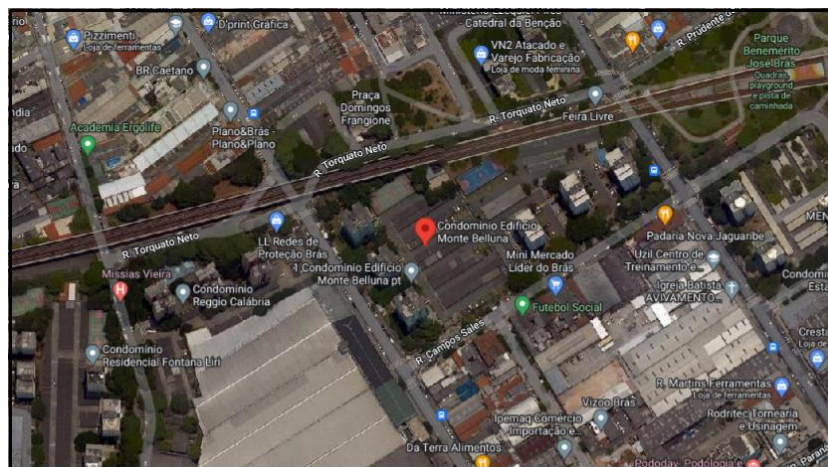
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Campos Sales, nº 31 - Apartamento 34 - Bloco 02 - Condomínio Monte Belluna - Brás - São Paulo, SP - CEP: 03041-090.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2020):



(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: 003.069.0088-2			
Local do Imóvel: R CAMPOS SALES, 31 - AP 34 BL 02 C H BRAS VIII COND MONTE BELLUNA CEP 03041-090 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CAMPOS SALES, 31 - AP 34 BL 02 C H BRAS VIII COND MONTE BELLUNA CEP 03041-090			
Contribuinte(s): CNPJ 60.850.575/0001-25 COHAB			
			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.808	Testada (m):	89,38
Área não incorporada (m²):	7.169	Fração ideal:	0,0044
Área total (m²):	9.977		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	62	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	702	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1990		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.871,00		
- da construção:	2.981,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	22.404,00		
- da área não incorporada:	57.198,00		
- da construção:	123.831,00		
Base de cálculo do IPTU:	203.433,00		
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 / Brás / Rua Campos Sales

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 50 m² por R\$ 250.000 COD: AP00376

Rua Campos Sales - Brás, São Paulo - SP VER NO MAPA

50m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS250000-id-2496715178/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Brás / Rua Campos Sales

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 50 m² por R\$ 285.000 COD: AP00374

Rua Campos Sales, 31 - Brás, São Paulo - SP VER NO MAPA

50m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS285000-id-2546977909/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Brás / Rua Campos Sales

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 50 m² por R\$ 299.000 COD: AP0007

Rua Campos Sales, 31 - Brás, São Paulo - SP VER NO MAPA

50m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS299000-id-2562479492/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Brás / Rua Campos Sales

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 48 m² por R\$ 275.000 COD: AP0726

Rua Campos Sales, 31 - Brás, São Paulo - SP VER NO MAPA

48m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS275000-id-2503031680/>

Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Brás / Rua Campos Sales

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 50 m² por R\$ 405.000 COD: BCT3641

Rua Campos Sales, 31 - Brás, São Paulo - SP VER NO MAPA

50m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS405000-id-2569679839/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.700,00** (cinco mil e setecentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.980,00** (cinco mil e novecentos e oitenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.729,17** (cinco mil, setecentos e vinte e nove Reais e dezessete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 8.100,00** (oito mil e cem Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 6.101,83 (seis mil, cento e um Reais e oitenta e três 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:

(48,45m² de área privativa x R\$ 6.101,83)
=
<u>R\$ 295.632,60</u>
(duzentos e noventa e cinco mil, seiscentos e trinta e dois Reais e sessenta centavos)
julho 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\$ 6.101,83**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 295.632,60**.

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