



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício San Rafael.
Doutor Thiago de Borgia Mendes Pereira.
Doutor Erich Bernat Castilhos.

DATA: 15/12/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 94.305 – 8º Cartório de Registro de Imóveis de São, penhorado nos autos do Processo nº 1012018-08.2015.8.26.0003, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro Regional III - Jabaquara.

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 Dezembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Avenida João Barreto de Menezes, nº 939 - Apartamento 122 – Condomínio Edifício San Rafael - Vila Santa Catarina - São Paulo, SP - CEP: 04370-003.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 94.305 - 8º Cartório de Registro de Imóveis de São – Inscrição Municipal: 089.133.0650-6 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 52,87m² de área privativa.

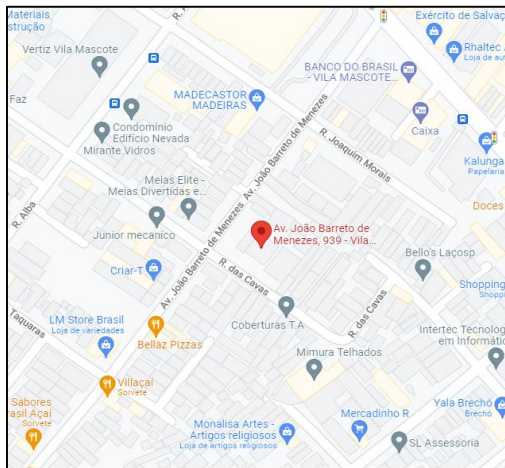
Descrição do Imóvel: O apartamento nº 122, localizado no 12º andar do Edifício San Rafael, situado na Avenida João Barreto de Menezes, nº 939, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área útil de 52,87m² e a área comum de 31,04m², perfazendo uma área construída de 83,91m².



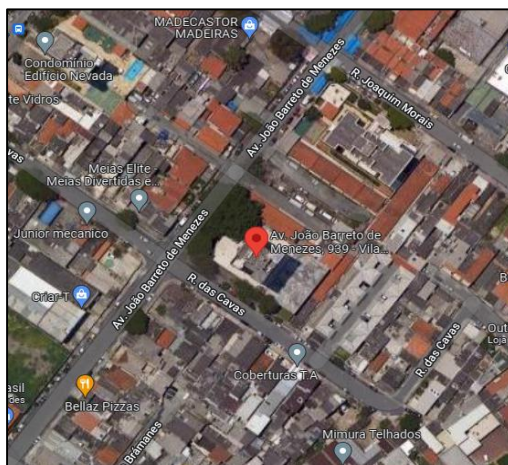
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida João Barreto de Menezes, nº 939 - Apartamento 122 – Condomínio Edifício San Rafael - Vila Santa Catarina - São Paulo, SP - CEP: 04370-003.**

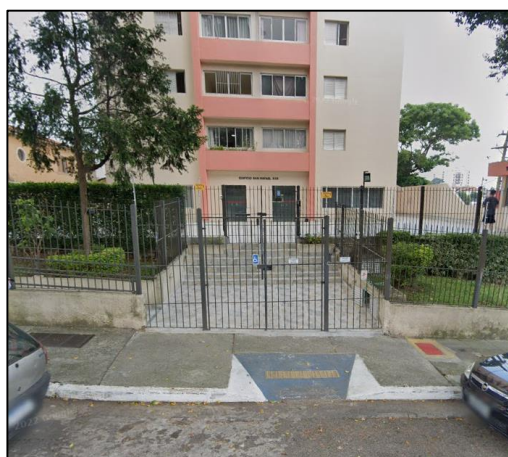
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(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: 089.133.0650-6			
Local do Imóvel: AV JOAO BARRETO DE MENEZES, 939 - AP 122 CEP 04370-003 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV JOAO BARRETO DE MENEZES, 939 - AP 122 CEP 04370-003			
Contribuinte(s): CPF 114.532.198-46 ROSA ALVES DE ALMEIDA COELHO			
			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.434	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	66	Fração ideal:	0,0153
Área total (m²):	1.500		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	84	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	239	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1988		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.321,00		
- da construção:	2.083,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	46.453,00		
- da área não incorporada:	2.138,00		
- da construção:	111.983,00		
Base de cálculo do IPTU:	160.574,00		
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



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-santa-catarina-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS298000-id-2570214847/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-santa-catarina-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-54m2-venda-RS290000-id-2592646073/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-santa-catarina-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-52m2-venda-RS295000-id-2569287912/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.966,67** (quatro mil, novecentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.370,37** (cinco mil, trezentos e setenta Reais e trinta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.673,08** (cinco mil, seiscentos e setenta e três Reais e oito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.336,70 (cinco mil, trezentos e trinta e seis Reais e setenta 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:

(52,87m² de área privativa x R\$ 5.336,70)
=
<u>R\$ 282.151,58</u>
(duzentos e oitenta e dois mil, cento e cinquenta e um Reais e cinquenta e oito centavos)
Dezembro 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\$ 5.336,70**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 282.151,58**.

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