



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: 13/01/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 94.306 – 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 Janeiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Avenida João Barreto de Menezes, nº 939 - Box de Garagem 32 - Condomínio San Rafael - Vila Santa Catarina - São Paulo, SP - CEP: 04370-003.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 94.306 - 8º Cartório de Registro de Imóveis de São – Inscrição Municipal: 089.133.0686-7 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, a vaga de garagem em questão possui 30,35m² de área privativa.

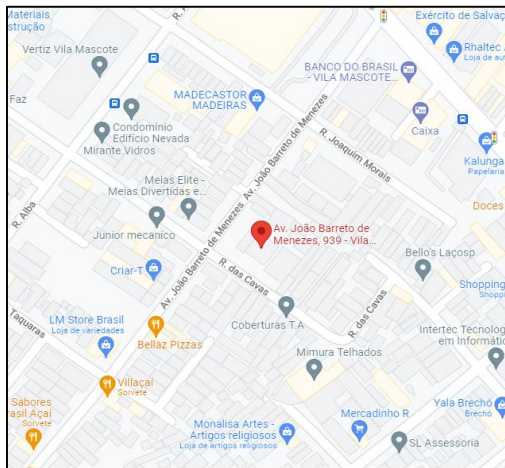
Descrição do Imóvel: A vaga de garagem nº 32, localizada no 1º subsolo do Edifício San Rafael, situado na Avenida João Barreto de Menezes, nº 939, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área útil de 11,00m² e a área comum de 19,35m², perfazendo uma área construída de 30,35m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3423%.



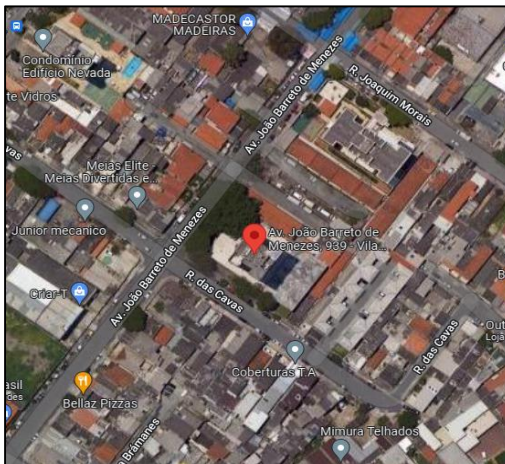
3 – Localização do Imóvel

De acordo com as documentações fornecidas, este imóvel se localiza no seguinte endereço:
Avenida João Barreto de Menezes, nº 939 - Box de Garagem 32 - Condomínio San Rafael - Vila Santa Catarina - São Paulo, SP - CEP: 04370-003.

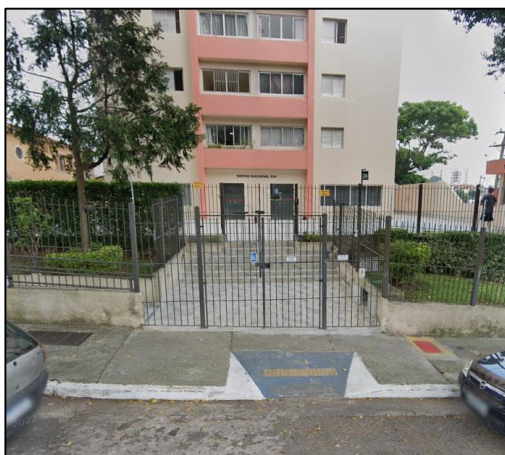
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(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:

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 089.133.0686-7			
Local do Imóvel: AV JOAO BARRETO DE MENEZES, 939 - GAR 32 CEP 04370-003 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV JOAO BARRETO DE MENEZES, 939 - GAR 32 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:	0,0034
Área total (m²):	1.500		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	31	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	239	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1998		
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:	10.323,00		
- da área não incorporada:	476,00		
- da construção:	41.327,00		
Base de cálculo do IPTU:	52.126,00		

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 nesse relatório é o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis assemelhados ao bem avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito desta 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.

Contudo, a precificação de vagas de garagem parcialmente se distingue da mera comparação de imóveis paradigmas semelhantes, pois há pequenos aspectos distintos que devem ser contabilizados. Pelo fato de ser um bem acessório, é necessário também ter como base de cálculo o valor das unidades principais as quais, comumente, as vagas de garagem são acompanhantes.

Portanto, após breves pesquisas em imobiliárias renomadas e sites de informações do Estado de São Paulo, conclui-se que vagas de garagem equivalem em média a 10% do valor do apartamento¹.

¹ 1 - <https://www.imovelweb.com.br/noticias/mercado-imobiliario/saiba-quanto-custa-vender-e-alugar-a-vaga-na-garagem/>



Sendo assim, após atingir o valor do apartamento com a vaga de garagem, é retirado 10% do valor em questão para distinguir o preço da vaga de garagem.

Por fim, levando em conta arguições pelo mercado imobiliário, o valor da vaga de garagem será dez por cento do valor aferido do bem principal, ou seja, da unidade residencial.

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).**

2 - <http://www.emasterelevadores.com.br/quanto-e-a-media-de-preco-de-aluguel-ou-compra-de-vaga-no-brasil/>



5.3 – Valor da Vaga de Garagem

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao estudado, o valor da unidade principal é de **R\$ 282.151,58 (Apuração: 52,87m² de área privativa x R\$ 5.336,70).**

Deste modo, diante do exposto o custo da vaga de garagem será dez por cento do preço aferido ao bem principal, ou seja, da unidade residencial. Sendo assim, considerando o valor acima a vaga acessória perfaz o montante de:

Valor da Unidade Principal sem a Vaga de Garagem: **R\$ 256.501,44**

Valor da Vaga Acessória: R\$ 25.650,14

Porcentagem: **10,00% do valor da unidade principal.**

6 - Considerações finais

Em suma, 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, a vaga de garagem em questão possui valor atribuído de **R\$ 25.650,14**, ou seja, **10,00%** do valor total do imóvel principal.

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