



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Empreendimentos Imobiliários Armino Ramalho LTDA.
Doutora Ana Carla Dinis Baltazar.

DATA: 08/06/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 54.040 – Perante o 8º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital, penhorado nos autos do Processo nº 1001715-39.2017.8.26.0366, em trâmite perante a 1ª Vara - Foro de Mongaguá.

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, 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 Junho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Luísa Álvares, 57 - Apartamento 113, 11º Andar - Jabaquara - São Paulo - SP, CEP 04332-100.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 54.040 - 8º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital – Número de Contribuinte: 091.172.0272-8 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 78,20m² de área útil.

Descrição da Matrícula: O apartamento nº 113, localizado no 11º andar do "Edifício Aracati", situado à Rua Luíza Alvares, nº 57, antigo nº 373, Bairro do Cupecê, no 42º Subdistrito Jabaquara, contendo a área útil de 78,20m², área comum de 17,06m² e a área total construída de 95,25m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,27272 %, cabendo-lhe ainda o direito à guarda e estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte, no estacionamento coletivo, em lugar indeterminado, com o auxílio de manobristas.

OBS 01: O número de contribuinte atualizado foi obtido mediante contato telefônico com a Prefeitura do Município de São Paulo.

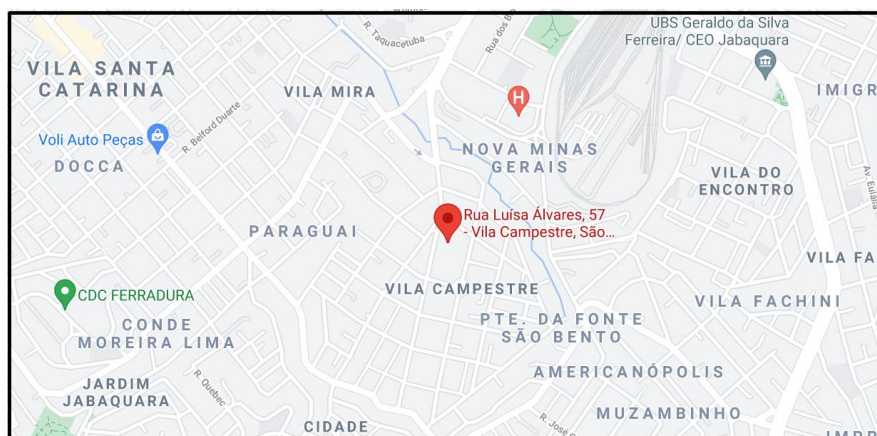


OBS 02: O endereço atualizado do referido imóvel é Rua Luiza Álvares, nº 57.

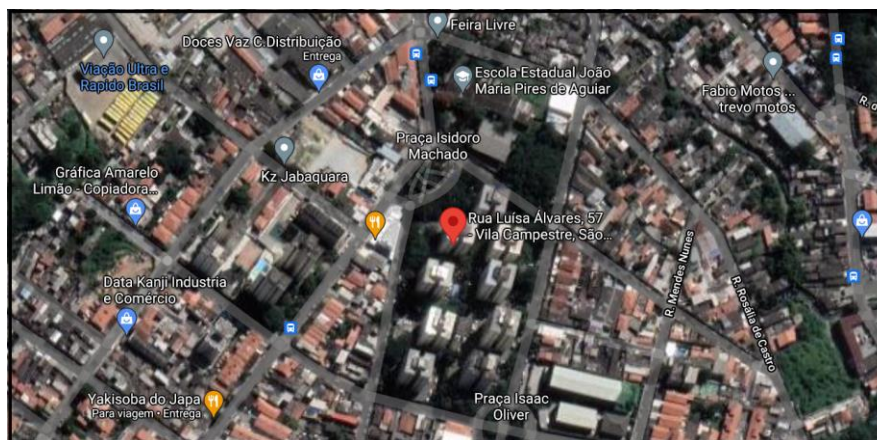
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente ao imóvel, este se localiza no seguinte endereço:
Rua Luísa Álvares, 57 - Apartamento 113, 11º Andar - Jabaquara - São Paulo - SP, CEP 04332-100.

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais a seguir, o imóvel possui as seguintes características:

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
Cadastro do Imóvel: 091.172.0272-8			
Local do Imóvel: R LUISA ALVARES, 57 - APTO 113 JABAQUARA CEP 04332-100 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R LUISA ALVARES, 57 - APTO 113 JABAQUARA CEP 04332-100			
Contribuinte(s): CPF 246.497.248-72 GILSON JUNIOR DE JESUS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.696	Testada (m):	37,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0227
Área total (m²):	1.696		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	96	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	380	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	781,00		
- da construção:	1.663,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	50.168,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	91.000,00		
Base de cálculo do IPTU:	141.168,00		

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 e assemelhados 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-cupece-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-77m2-venda-RS250000-id-2510748707/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cupece-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-77m2-venda-RS286000-id-2438105994/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cupece-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-76m2-venda-RS330000-id-2511252387/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cupece-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-77m2-venda-RS320000-id-2461282957/>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cupece-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-77m2-venda-RS298000-id-2518909357/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.246,75** (três mil, duzentos e quarenta e seis Reais e setenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 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 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.342,11** (quatro mil, trezentos e quarenta e dois Reais e onze centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.155,84** (quatro mil, cento e cinquenta e cinco Reais e oitenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.870,13** (três mil, oitocentos e setenta Reais e treze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfazem a quantia de **R\$ 3.865,82 (três mil, oitocentos e sessenta e cinco Reais e oitenta e dois 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:

(78,20m² de área útil x R\$ 3.865,82)
=
<u>R\$ 302.307,41</u>
(trezentos e dois mil, trezentos e sete Reais e quarenta e um centavos)
Junho de 2021

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, IV, do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 3.865,82**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 302.307,41**.

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