



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Paulo Andrade da Silva
Doutora Mariani da Silva Camargo.

DATA: 18/05/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 68.958 – Perante o 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, objeto de discussão nos autos do Processo nº 0026828-29.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 18ª Vara Cível - Foro Central Cível.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel objeto de discussão 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 Maio.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Henrique Dante D'Áuria, 134 - Jardim Tiete, São Paulo - SP, 03946-070.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 68.958 - 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP – Número do Contribuinte: 149.256.0019-1 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura de São Paulo, o imóvel possui 100,00m² de área construída.

Descrição da Matrícula: Atualmente é um imóvel com 100m² de área construída, localizado à Rua Henrique Dante D'Áuria, 134 - Jardim Tiete, São Paulo - SP, 03946-070, mas anteriormente era apenas um terreno situado à Rua Henrique Dante D'Auria, antiga rua H-5, Lote 17 da quadra 48, do Jardim Tietê em Itaquera, medindo 10,00ms de frente, por 25,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 250,00m², confrontando do lado direito de quem olha o terreno de frente, com o lote 16, do outro lado com o lote 18 e nos fundos com o lote 04, lotes divisórios esses da mesma quadra e de propriedade de Comércio, representações e Engenharia Tietê S/A.

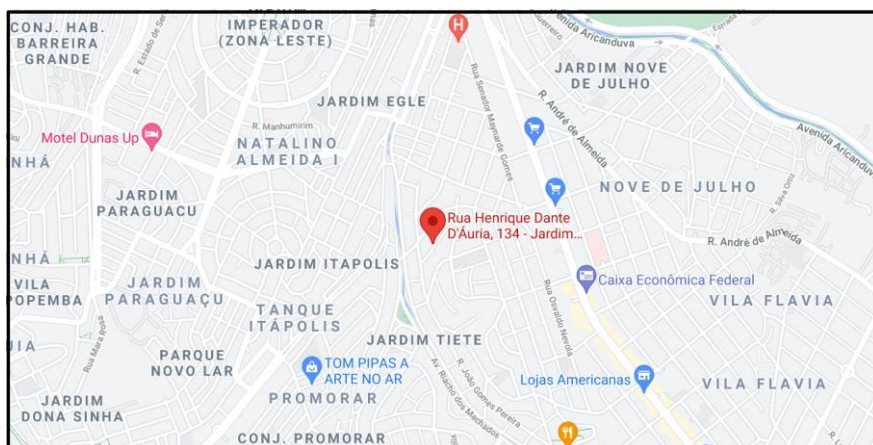


OBS: Nos termos da Averbação nº 03 da certidão de matrícula, o imóvel em apreço passou a ter a numeração 134.

3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente ao imóvel, este se localiza no seguinte endereço:
Rua Henrique Dante D'Áuria, 134 - Jardim Tiete, São Paulo - SP, 03946-070.

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2019):



(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:

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 149.256.0019-1

Local do Imóvel:
R HENRIQUE DANTE D'AURIA, 134
JD TIETE CEP 03946-070
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R HENRIQUE DANTE D'AURIA, 134
JD TIETE CEP 03946-070

Contribuinte(s):
CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL
CPF 198.651.428-56 LUCILAINE SILVA FRANCISCONI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	100	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	490,00
- da construção:	715,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	122.500,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	16.445,00
Base de cálculo do IPTU:	138.945,00

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/casa-3-quartos-jardim-nove-de-julho-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS410000-id-2470436478/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-nove-de-julho-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS350000-id-2518432574/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-nove-de-julho-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS400000-id-2519912750/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-nove-de-julho-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS350000-id-2516381054/>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-nove-de-julho-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS390000-id-2456691577/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.727,27** (três mil, setecentos e vinte e sete Reais e vinte e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.500,00** (três mil, quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.000,00** (quatro mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.500,00** (três mil, quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.900,00** (três mil, novecentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfazem a quantia de **R\$ 3.725,45 (três mil, setecentos e vinte e cinco Reais e quarenta e cinco 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:

(100,00m² de área construída x R\$ 3.725,45)
=
<u>R\$ 372.545,45</u>
(trezentos e setenta e dois mil, quinhentos e quarenta e cinco Reais e quarenta e cinco centavos)
Maio 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\$ 3.725,45**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 372.545,45**.

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