



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Residencial Ile de France.
Doutor Luis César Tavares dos Santos.

DATA: 17/01/2023.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 126.775 – Perante o 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 0000214-66.2020.8.26.0009, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional IX - Vila Prudente.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel que teve seus direitos penhorados 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: Rua Antero Quental nº 200 - Apartamento 111, Bloco B - Residencial Ile De France - Vila Santa Clara - São Paulo/SP - CEP 03161-060.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 126.775 - 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 102.032.0159-1 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 57,83m² de área privativa.

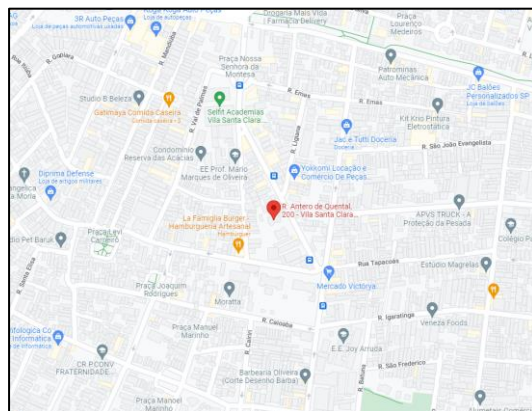
Descrição do Imóvel: Um apartamento nº 111-B, localizado no 11º andar do Edifício Saint Martin (bloco B), integrante do empreendimento denominado Condomínio Residencial Ile de France, situado á Rua Antero de Quental, nº200, na Vila Santa Clara, com a área útil de 57,83m², a área comum coberta de 9,99m², a área comum descoberta de 21,53m², encerrando a área construída de 89,35m² e cabendo-lhe a fração ideal de 0,818800% no terreno e nas coisas comuns do condomínio.



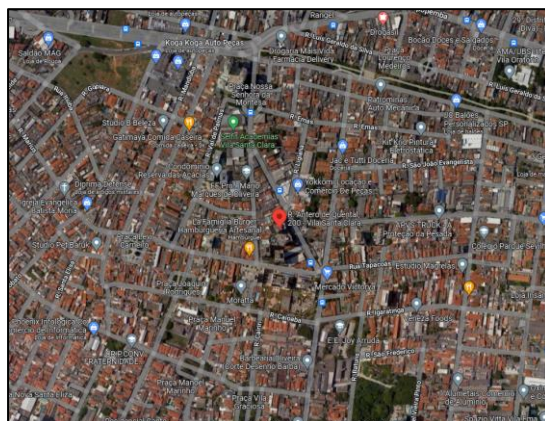
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Antero Quental nº 200 - Apartamento 111, Bloco B - Residencial Ile De France - Vila Santa Clara - São Paulo/SP - CEP 03161-060.**

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 2023	
PREFEITURA DE SÃO PAULO		FAZENDA	
		Cadastro do Imóvel: 102.032.0159-1	
Local do Imóvel: R ANTERO DE QUENTAL, 200 - AP 111 B BLOCO B EDIF SAINT MARTIN CEP 03161-060 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ANTERO DE QUENTAL, 200 - AP 111 B BLOCO B EDIF SAINT MARTIN CEP 03161-060			
Contribuinte(s): CPF 262.126.238-48 RODRIGO TADEU MANTOVANI			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.722	Testada (m):	49,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0082
Área total (m²):	1.722		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	68	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.475	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1995		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.146,00		
- da construção:	2.197,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	48.484,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	109.060,00		
Base de cálculo do IPTU:	157.544,00		
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 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/04/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

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-vila-santa-clara-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-57m2-venda-RS350000-id-2567599507/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-santa-clara-zona-leste-sao-paulo-53m2-venda-RS340000-id-2605874495/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-santa-clara-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS340000-id-2496330674/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 6.140,35** (seis mil, cento e quarenta Reais e trinta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 6.415,09** (seis mil, quatrocentos e quinze Reais e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.666,67** (cinco mil, seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete 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:

(57,83m² de área privativa x R\$ 6.074,04)
=
<u>R\$ 351.261,58</u>
(trezentos e cinquenta e um mil, duzentos e sessenta e um Reais e cinquenta e oito centavos)
Janeiro de 2023

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\$ 6.074,04**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 351.261,58**.

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