



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Sonia Maria Camera Pinheiro.
Gilmar Tadeu Camera.
Doutor Alfredo Silva Junior do Silva Junior.
Doutora Marcia Rocha Gimenes Guerra.

DATA: 09/01/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 61.872 – 10º Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0000201-48.2021.8.26.0004, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro Regional IV - Lapa.

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: Rua Nazaré Paulista, nº 163 - Apartamento 54 - Conjunto Nazareth - Vila Madalena - São Paulo - CEP: 05448-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 61.872 - 10º Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 081.275.0022-4 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 103,82m² de área privativa.

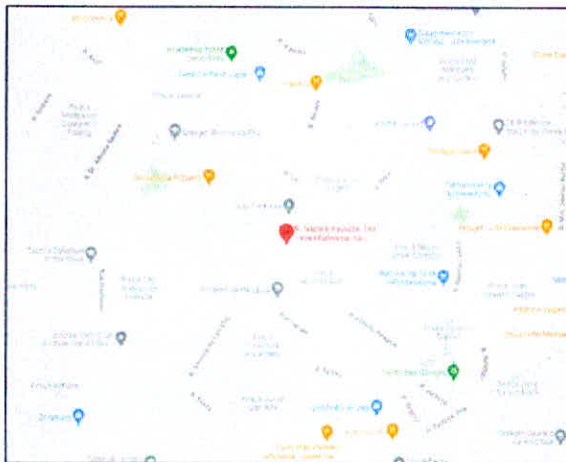
Descrição do Imóvel: Um apartamento sob o nº 54, localizado no 5º andar do Edifício Estoril, Bloco II do Conjunto Nazareth, à Rua Nazaré Paulista nº 163, no 39º subdistrito Vila Madalena, com área útil de 103,82m², área comum de 20,50m², e área total de 124,32m².



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Nazaré Paulista, nº 163 - Apartamento 54 - Conjunto Nazareth - Vila Madalena - São Paulo - CEP: 05448-000.**

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



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do Condomínio)

Mapa Digital da Cidade



Escala:
2000



Link: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=37970

Data e Hora: 09/01/2023 16:41:52

Legendas

-  Municípios do Estado de São Paulo
-  Ortofoto 2020 - PMSP RGB



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: 081.275.0022-4			
Local do Imóvel: R NAZARE PAULISTA, 163 - BL II APTO 54 VILA MADALENA CEP 05448-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R NAZARE PAULISTA, 163 - BL II APTO 54 VILA MADALENA CEP 05448-000			
Contribuinte(s): CNPJ 61.355.640/0001-09 CONSTRUTORA GUARANTA SA CPF 044.803.508-10 SUEGI MYASAKI			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.265	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0071
Área total (m²):	3.265		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	125	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.000	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1973		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	4.243,00		
- da construção:	2.981,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	183.381,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	152.777,00		
Base de cálculo do IPTU:	336.158,00		
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.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/04/2023, 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 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-3-quartos-vila-madalena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-R\\$1150000-id-2538431441/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-madalena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-R$1150000-id-2538431441/)

Elemento comparativo nº 2



<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-lisboa-vila-madalena-sao-paulo-3-quartos-115m2/y49a6p>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.123i.com.br/apartamento-venda-vila-madalena-sao-paulo-105m2-3-dorms-2-vagas-ID75329c5a>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 10.454,55** (dez mil, quatrocentos e cinquenta e quatro Reais e cinquenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 9.600,00** (nove mil e seiscentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 11.428,57** (onze mil, quatrocentos e vinte e oito Reais e cinquenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 10.494,37 (dez mil, quatrocentos e noventa e quatro Reais e trinta 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:

(103,82m² de área privativa x R\$ 10.494,37)
=
<u>R\$ 1.089.525,73</u>
(um milhão, oitenta e nove mil, quinhentos e vinte e cinco Reais e setenta e três 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\$ 10.494,37**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.089.525,73**.

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