



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Diogenes Carlos Cesa Luiz.
Terezinha Cesa.
Doutor Filipe Gomes Moreira.
Doutor Fernando Batista de Oliveira Sampaio Barbosa.

DATA: 29/07/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 116.369 (Matrícula Mãe) – Perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0077729-35.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 7ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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 Julho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Tabatinguera, 420, 426 e 432 – Apartamento 807 - Sé, São Paulo - SP, CEP 01020-001.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 116.369 (Matrícula Mãe) - 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP – De acordo com sua certidão de matrícula, o imóvel possui 32,60m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: Apartamento nº 807 (oitocentos e sete), que localizar-se-á no 8º pavimento, terá a área real privativa de 32,600m², a área real de uso comum de 14,889m², a área real total de 47,489m², ao qual corresponderá a fração ideal de 0,581258%.

OBS 01: De acordo com as informações obtidas em sua certidão de matrícula e pelo Google Maps, o condomínio onde se encontrará a supracitada unidade ainda está em fase de construção.

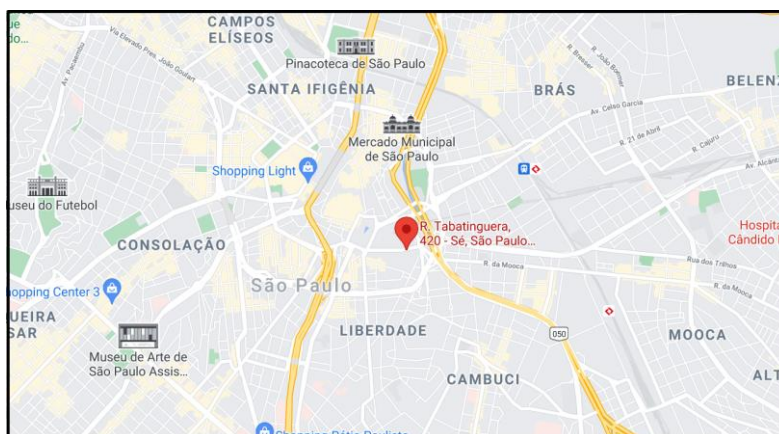


OBS 02: A descrição do imóvel foi obtida no registro 1, onde consta a incorporação imobiliária do condomínio.

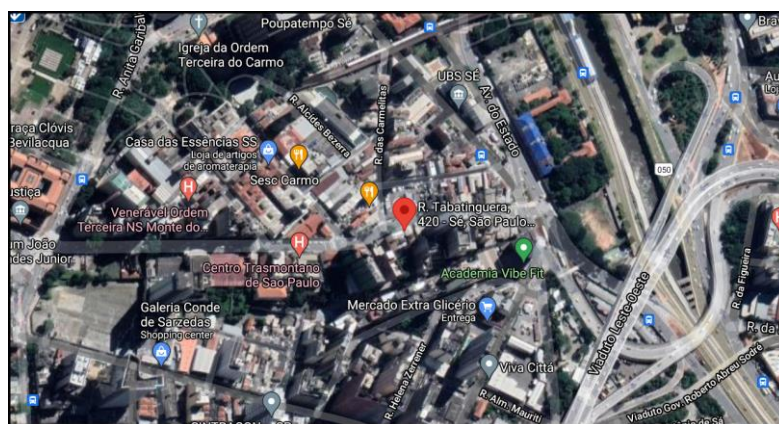
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Tabatinguera, 420, 426 e 432 - Apartamento 807 - Sé, São Paulo - SP, CEP 01020-001.**

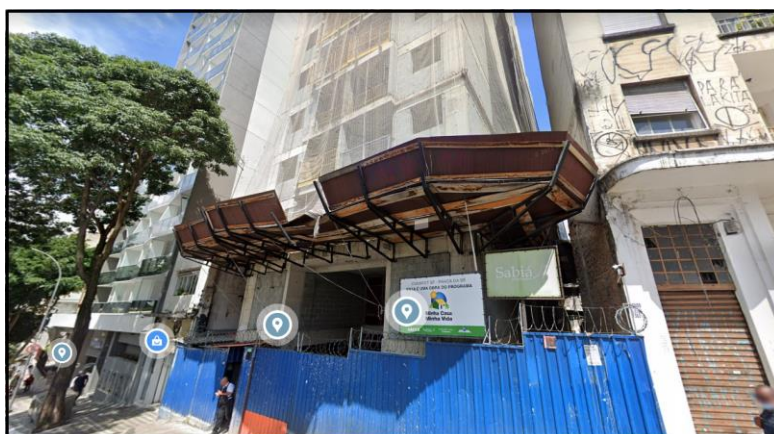
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Precificação

4.1 – 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.

4.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Centro · Liberdade ·
Rua João de Carvalho

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 31 m² por R\$ 150.000 COD. 5893315444

Rua João de Carvalho - Liberdade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

31m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	R\$ 150.000
Condomínio	R\$ 328
IPTU	R\$ 13

ANUNCIANTE

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-31m2-venda-R\\$150000-id-2520854883/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-31m2-venda-R$150000-id-2520854883/)

Elemento comparativo nº 2



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Centro · Liberdade ·
Praça Doutor Mário Margarido - Liberdade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 33 m² por R\$ 160.000 COD. 5893348455

33m² 1 quarto 1 banheiro Não informado

COMPRA	R\$ 160.000
Condomínio	R\$ 330
IPTU	R\$ 210

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-33m2-venda-R\\$160000-id-2524363876/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-33m2-venda-R$160000-id-2524363876/)



Elemento comparativo nº 3



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Centro · Liberdade · Rua das Carmelitas

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 33 m² por R\$ 179.000 COD. 5893329116

Rua das Carmelitas - Liberdade, Cotia - SP [VER NO MAPA](#)

33m² 1 quarto 1 banheiro Não informado

COMPRA	R\$ 179.000
Condomínio	R\$ 340
IPTU	SOLICITAR

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-33m2-venda-RS179000-id-2522989597/>

Elemento comparativo nº 4



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Centro · Liberdade

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 32 m² por R\$ 150.000 COD. 5893293370

Praça Ministro Costa Marso - Liberdade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

32m² 1 quarto 1 banheiro Não informado

COMPRA	R\$ 150.000
Condomínio	R\$ 310
IPTU	SOLICITAR

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-32m2-venda-RS150000-id-2516622039/>

Elemento comparativo nº 5



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Centro · Liberdade · Rua Oscar Cintra Gordinho

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 32 m² por R\$ 160.000 COD. 21363

Rua Oscar Cintra Gordinho - Liberdade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

32m² 1 quarto 1 banheiro Não informado

COMPRA	R\$ 160.000
Condomínio	R\$ 273
IPTU	R\$ 273

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-32m2-venda-RS160000-id-2515850845/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.838,71** (quatro mil, oitocentos e trinta e oito Reais e setenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.848,48** (quatro mil, oitocentos e quarenta e oito Reais e quarenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.424,24** (cinco mil, quatrocentos e vinte e quatro Reais e vinte e quatro centavos).



- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.687,50** (quatro mil, seiscentos e oitenta e sete Reais e cinquenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.959,79 (quatro mil, novecentos e cinquenta e nove Reais e setenta e nove centavos)**.

4.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(32,60m² de área privativa x R\$ 4.959,79)
=
<u>R\$ 161.689,07</u>
(cento e sessenta e um mil, seiscentos e oitenta e nove Reais e sete centavos)
Julho de 2021

5 - 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\$ 4.959,79**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 161.689,07**.

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