



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Hero-tex Comercio de Tecidos Ltda.
Doutora Gislene Cremaschi Lima.

DATA: 02/03/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 101.617 – Perante o 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 0004727-55.2021.8.26.0005, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional V - São Miguel Paulista.

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 Março.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Professor Macedo Soares, nº 218 - Vila Mariana, São Paulo - SP - CEP 04113-090.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 101.617 - 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – Inscrição Municipal: 039.047.0042-1 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 80,00m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Um prédio residencial, situado na Rua Professor Macedo Soares, nº 218, no 37º Subdistrito-Aclimação, com a área construída de 80,00m², e seu terreno medindo 5,60 metros de frente para a referida rua, igual largura nos fundos, 24,60 metros do lado direito, 25,40 metros do lado esquerdo, confrontando do lado direito, com o prédio 222, e do lado esquerdo, com o prédio nº 210, ambos na mesma rua, abrangendo a área total do terreno de 140,00m².

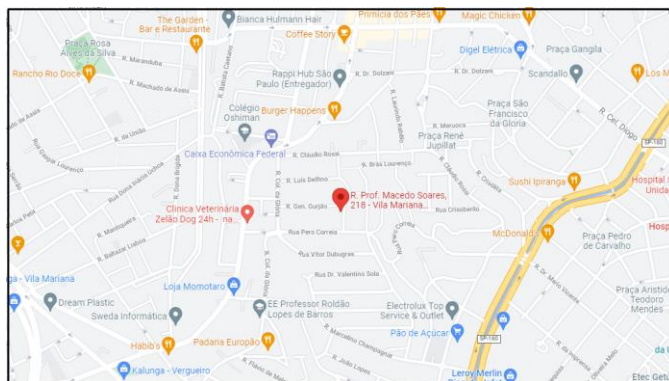
OBS: Houve a penhora dos direitos que o executado possui sobre o imóvel, contudo, ele será vendido em sua integralidade.



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Professor Macedo Soares, nº 218 - Vila Mariana, São Paulo - SP - CEP 04113-090.**

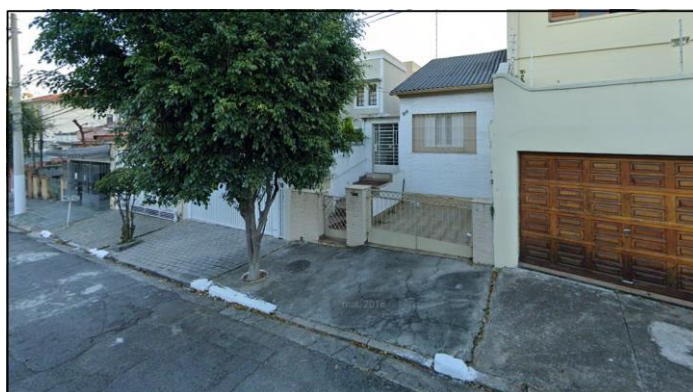
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2018):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



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: 039.047.0042-1	
Local do Imóvel: R PROFESSOR MACEDO SOARES, 218 CEP 04113-090 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PROFESSOR MACEDO SOARES, 218 CEP 04113-090			
Contribuinte(s): CPF 029.306.688-49 MARIA SEGISTELA PINHEIRO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	140	Testada (m):	5,30
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	140		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	80	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1949		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.963,00		
- da construção:	2.126,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	414.820,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	34.016,00		
Base de cálculo do IPTU:	448.836,00		

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 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-2-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-88m2-venda-RS600000-id-2551538701/>

Elemento comparativo nº 2



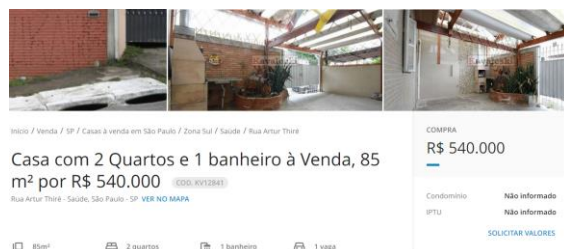
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-100m2-venda-RS415000-id-2551598402/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS370000-id-2541206610/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-85m2-venda-RS540000-id-2506232076/>



Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-monumento-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS390000-id-2530193252/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 6.818,18** (seis mil, oitocentos e dezoito Reais e dezoito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.150,00** (quatro mil e cento e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.700,00** (três mil e setecentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 6.352,94** (seis mil, trezentos e cinquenta e dois Reais e noventa e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.875,00** (quatro mil, oitocentos e setenta e cinco Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.179,22 (cinco mil, cento e setenta e nove Reais e vinte 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:

(80,00m² de área construída x R\$ 5.179,22)
=
<u>R\$ 414.337,97</u>
(quatrocentos e quatorze mil, trezentos e trinta e sete Reais e noventa e sete centavos)
Março de 2022



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\$ 5.179,22**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 414.337,97**.

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