



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Doutor Cloves Ferreira de Oliveira Filho.
Doutor Adriano Koschnik.

DATA: 23/08/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 342.982 – Perante o 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0013094-11.2020.8.26.0100, 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 Agosto.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Nobrega de Siqueira, 18-A - Vila Bom Jardim - São Paulo, SP - CEP 04937-180.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 342.982 - 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 165.420.0018-5 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 209,00m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Atualmente se trata de um imóvel residencial situado à Rua Nóbrega de Siqueira, sob o número 18-A, possuindo 209m² de área construída, mas anteriormente era um TERRENO situado na Rua Nóbrega de Siqueira, antiga Rua 2, esquina com a Rua 7, constituído pelo lote 18 da Quadra "G" do loteamento denominado "VILA NAGIBE - Quinhão 2", no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 6,00m de frente para a Rua Nóbrega de Siqueira, mais 9,40m em curva na confluência da Rua Nóbrega de Siqueira com a Rua 7, e mais 19,00m de frente para a Rua 7; do lado direito, de quem da Rua Nóbrega de Siqueira olha para o terreno, mede 25,00m e confronta com o lote 17-E; e do lado esquerdo, de quem da Rua 7 olha para o terreno, mede 12,00m e confronta com o lote 19, encerrando a



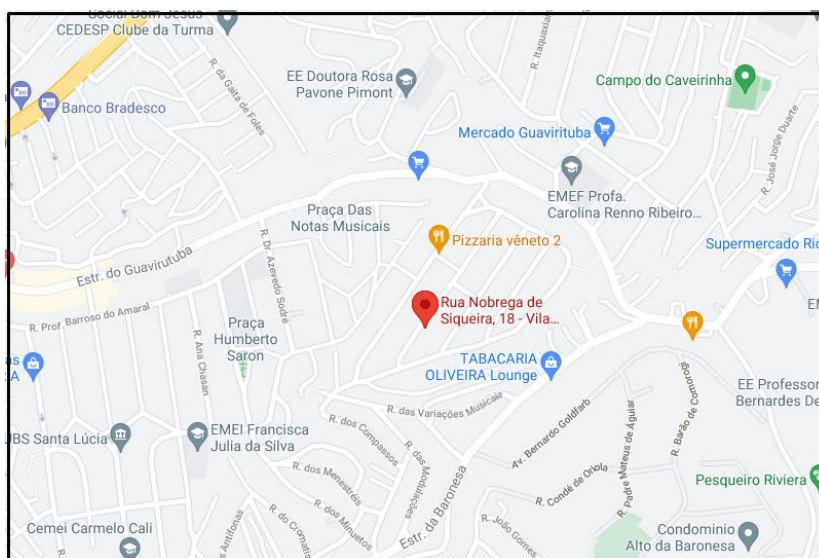
área de 292,00m².

OBS: A informação de área construída do imóvel foi obtida mediante emissão de documentos no site da prefeitura de São Paulo.

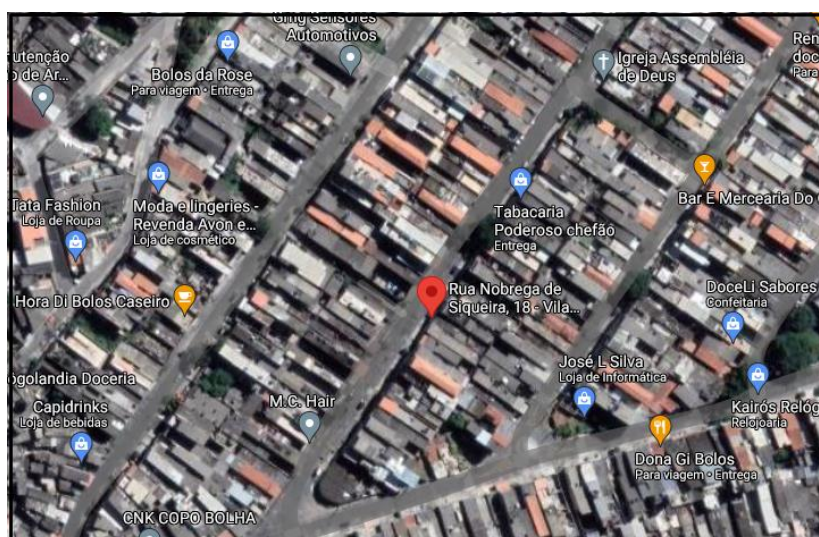
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Nobrega de Siqueira, 18-A - Vila Bom Jardim - São Paulo, SP - CEP 04937-180.**

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 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: 165.420.0018-5

Local do Imóvel:
R NOBREGA DE SIQUEIRA, 18 - A
VILA NAGIBE LT 18 QD G CEP 04937-180
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DO RÓCIO, 351 - 81
VILA OLÍMPIA - SÃO PAULO CEP 04552-905

Contribuinte(s):
CPF 089.063.358-49 ODETE DIAB MALUF

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	292	Testada (m):	23,70
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	292		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	209	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	118	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2001		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	191,00
- da construção:	715,00

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

- da área incorporada:	47.522,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	104.605,00
Base de cálculo do IPTU:	152.127,00

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



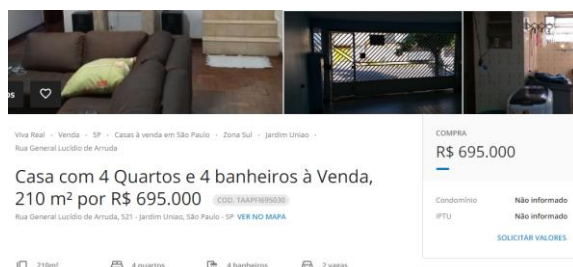
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-fraternidade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS535000-id-2529308583/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS480000-id-2501011538/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-uniao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-210m2-venda-RS695000-id-2525009788/>



Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-alto-da-riviera-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS400000-id-2519653352/>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-marquesa-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS500000-id-2530544735/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.675,00** (dois mil, seiscentos e setenta e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.400,00** (dois mil e quatrocentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.309,52** (três mil, trezentos e nove Reais e cinquenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.000,00** (dois mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.500,00** (dois mil e quinhentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.576,90 (dois mil, quinhentos e setenta e seis Reais e noventa 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:

(209,00m² de área construída x R\$ 2.576,90)
=
<u>R\$ 538.573,10</u>
(quinhentos e trinta e oito mil, quinhentos e setenta e três Reais e dez centavos)
Agosto 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, 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\$ 2.576,90**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 538.573,10**.

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