



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A
VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confeção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Cia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP.
Doutor Ivo Pereira.

DATA: 24/07/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 62.900 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0034594-07.2018.8.26.0100, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro Central Cível/SP.

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, com a data base de Julho.

2 – Estudo do Imóvel

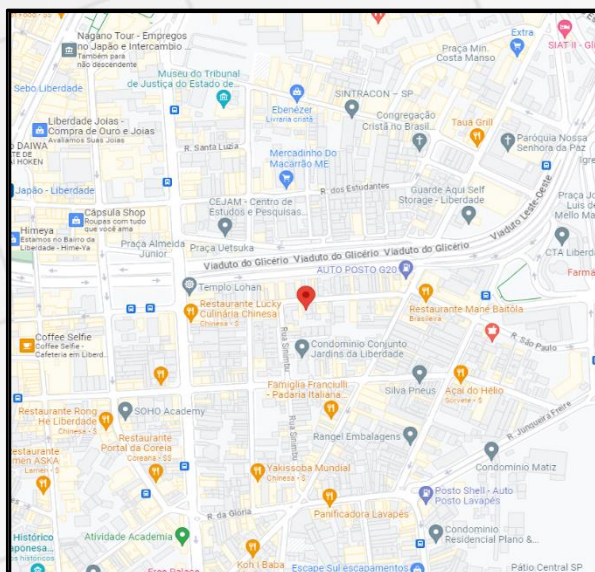
Localização: Rua São Paulo, nº 178 - Liberdade - São Paulo, SP - CEP: 01513-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 62.900 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 005.066.0090-4 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 304,00m² de área construída.

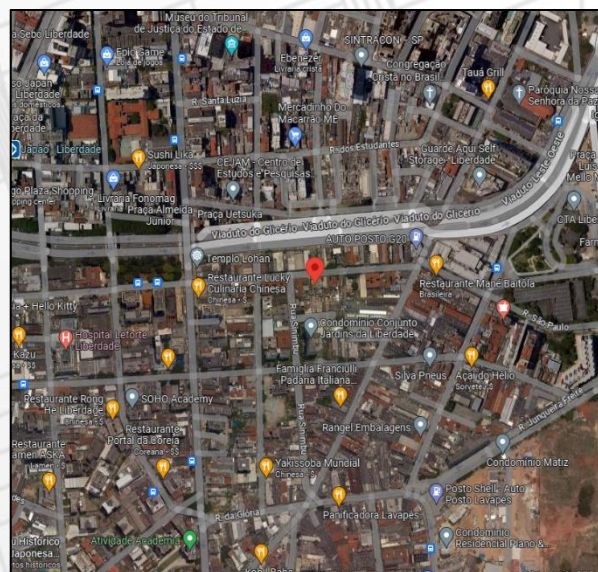
Descrição do bem: Atualmente um sobrado na Rua São Paulo, nº 178, antigo 22 no 2º Subdistrito - Liberdade, medindo 6,00 X 28,00m de frente, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel com os prédios nºs 05, 07, 13, 15 e 27 da Rua Sinimbu, pelo lado esquerdo com o prédio nº 180 da Rua São Paulo, e pelos fundos com a casa nº 01 da Rua Doutor Lins, perfazendo a área total de 168,00m² e área construída de 304m².

3 – Detalhamento Regional

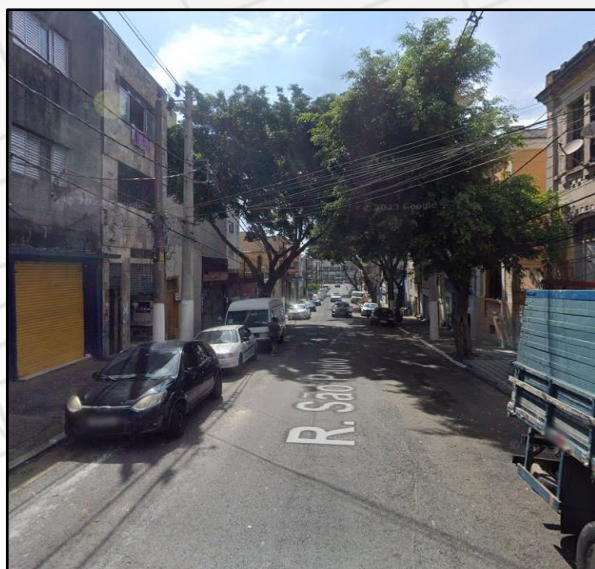
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

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 2023

Cadastro do Imóvel: 005.066.0090-4

Local do Imóvel:
R SAO PAULO, 178
LIBERDADE CEP 01513-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SAO PAULO, 178
LIBERDADE CEP 01513-000

Contribuinte(s):
CPF 187.960.528-72 EDUARDO DE ALBUQUERQUE LINS GOMEZ
CPF 006.517.078-46 HELOISA DE ALBUQUERQUE LINS GOMEZ

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	168	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	168		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	304	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	110	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1980		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	2.022,00
- da construção:	2.600,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	339.696,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	403.104,00
Base de cálculo do IPTU:	742.800,00

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 atributos mais semelhantes possíveis 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 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS570000-id-2641779260/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS360000-id-2637169311/>

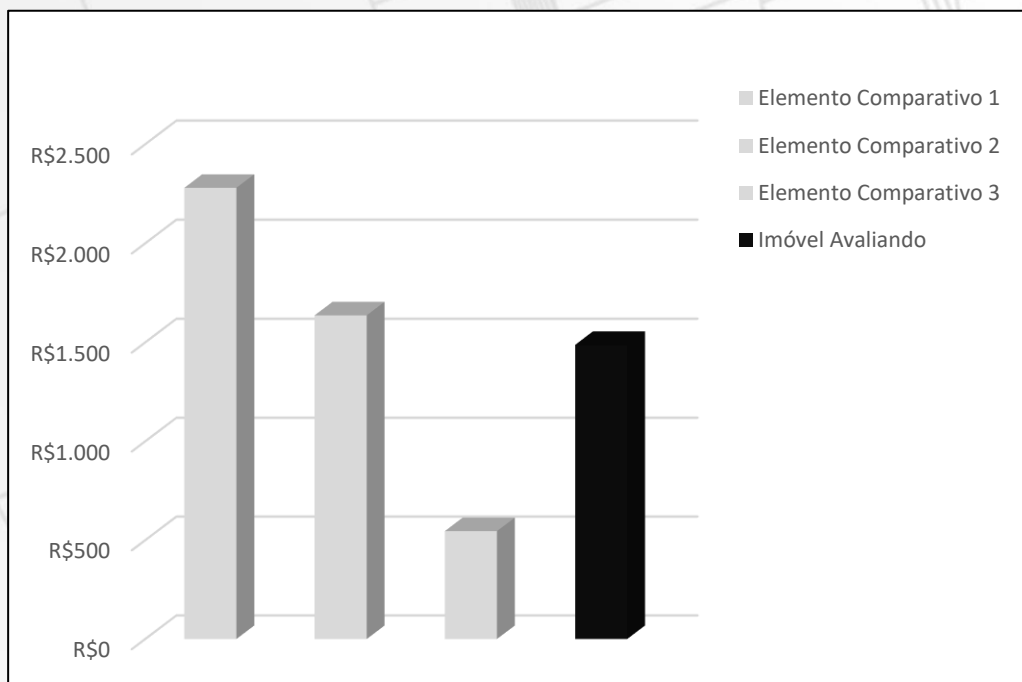
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-458m2-venda-RS250000-id-2644424359/>

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.280,00** (dois mil, duzentos e oitenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.636,36** (um mil, seiscentos e trinta e seis Reais e trinta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 545,85** (quinhentos e quarenta e cinco Reais e oitenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.487,41** (um mil, quatrocentos e oitenta e sete Reais e quarenta e um centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

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

(304,00m² de área construída x R\$ 1.487,41)
=
<u>R\$ 452.171,14</u>
(quatrocentos e cinquenta e dois mil, cento e setenta e um Reais e quatorze centavos)
Julho 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\$ 1.487,41**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 452.171,14**.

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.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
QUINTA VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL

Praça João Mendes Júnior, s/n – 12º andar – Sala 1202

São Paulo/SP – Centro – CEP 01501-900

upj1a5cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo: **0034594-07.2018.8.26.0100**
Classe: Cumprimento de sentença
Parte autora: **CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP**
Parte ré: **Eduardo de Albuquerque Lins Gomes**

Vistos.

Por estar em consonância com a estimativa do oficial de justiça (fls.139/140), homologo a avaliação trazida pela exequente a fls.196, a qual, em valores redondos, fixo em R\$460.000,00.

Determino a alienação do imóvel penhorado, de *matrícula n. 62.900 do 1º CRI local*, por meio de leilão judicial eletrônico, observada a regulamentação dos arts. 250 a 280 das NSCGJ do TJSP, em especial que "os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições".

Designo para o ato o leiloeiro público indicado pela exequente *Davi Borges de Aquino, JUCESP n. 1070*, que deverá publicar edital anunciando a alienação e adotar as demais providências para ampla divulgação, na forma dos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil.

A comissão do leiloeiro será de cinco por cento (5%) do valor da arrematação e deverá ser paga diretamente, não fazendo parte do preço.

No primeiro pregão serão aceitos lances superiores à avaliação acima fixada. No segundo pregão, caso necessário, serão aceitos lances iguais ou superiores a cinquenta por cento (50%) do valor da avaliação.

O auto de arrematação será assinado por este juízo mediante a comprovação do pagamento integral do preço e da comissão e a apresentação, pelo leiloeiro, do histórico completo dos lances ofertados (datas, horários, IPs de origem, nomes dos licitantes e valores).

Sob pena de incidência dos arts. 79 a 81 do Código de Processo Civil, qualquer pedido baseado em seu art. 895 deverá estar acompanhado de prova do *depósito judicial de um quarto do preço*.

Certifique o gabinete se foram intimados os indicados nos arts. 799, 841 e 842 do Código de Processo Civil, contatando a UPJ para expedição com urgência o necessário.

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
QUINTA VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL

Praça João Mendes Júnior, s/n – 12º andar – Sala 1202

São Paulo/SP – Centro – CEP 01501-900

upj1a5cv@tjsp.jus.br

Deverá o leiloeiro providenciar as intimações do art. 889 do Código de Processo Civil.

A presente decisão de *duas páginas*, por mim assinada eletronicamente (*chancela na lateral com chave para verificação de autenticidade*) servirá como carta, mandado ou ofício para comunicação do executado e demais interessados.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

São Paulo, 20 de setembro de 2023.

Gustavo Coube de Carvalho
Juiz(a) de Direito
[assinatura digital]