



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Solange Aparecida Leme do Prado.
Doutora Tatiana Cristina Santos.

DATA: 10/11/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 337.191 – Perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, em discussão nos autos do Processo nº 1030208-12.2021.8.26.0002, em trâmite perante a 11ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel em discussão 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 Novembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Francisco Pessoa, nº 80 - Casa nº 09 - Vila Andrade, São Paulo - CEP 05727-230.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 337.191 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 171.204.0156-3 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 173,14m² de área privativa.

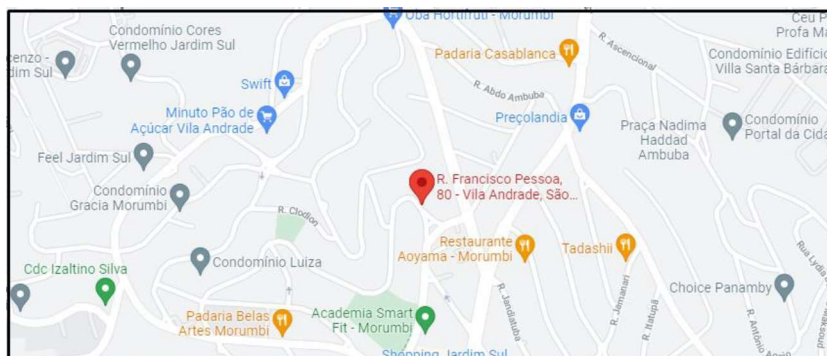
Descrição do Imóvel: Residência nº 9, com frente para a área de circulação interna, integrante do "Residencial Home Dreams", situado à Rua Francisco Pessoa, nº 80, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta de 142,576m², mais a área privativa descoberta de 30,560m², totalizando a área privativa de 173,136m², a área comum coberta de 48,410m² e a área comum descoberta de 34,122m², totalizando a área comum de 82,532m², na qual já se acha incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada no subsolo, destinadas a guarda de igual número de veículos de passeio, perfazendo a área real total de 255,668m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 9,9929% no terreno condominial.



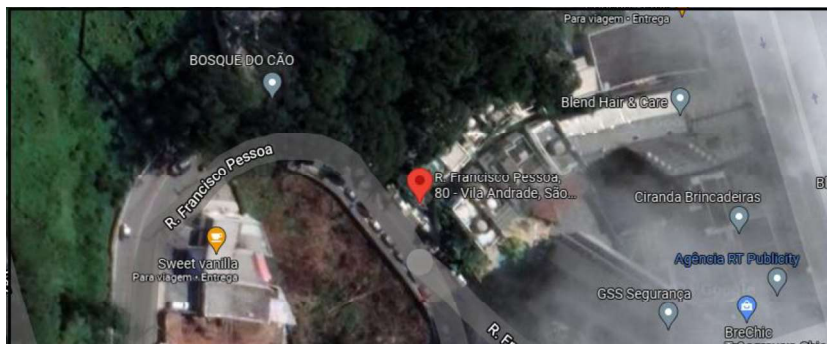
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Francisco Pessoa, nº 80 - Casa nº 09 - Vila Andrade, São Paulo - CEP 05727-230.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2020):



(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: 171.204.0156-3			
Local do Imóvel: R FRANCISCO PESSOA, 80 - CS 9 E 2VGS VL ANDRADE RES HOME DREAMS CEP 05727-230 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R FRANCISCO PESSOA, 80 - CS 9 E 2VGS VL ANDRADE RES HOME DREAMS CEP 05727-230			
Contribuinte(s): CPF 922.436.498-53 SOLANGE APARECIDA LEME DO PRADO CPF 883.080.221-20 ANA PAULA KUNZ PRADO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.198	Testada (m):	30,14
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0993
Área total (m²):	1.198		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	191	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	742	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2004		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	753,00		
- da construção:	1.368,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	89.578,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	222.095,00		
Base de cálculo do IPTU:	311.673,00		

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-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS1230000-id-2539726919/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS1320000-id-2531066080/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS1600000-id-2525388068/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-175m2-venda-RS1100000-id-2539172102/>



Elemento comparativo nº 5



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-granja-julieta-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-R\\$1200000-id-2529299022/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-granja-julieta-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-R$1200000-id-2529299022/)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 6.833,33** (seis mil, oitocentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 7.764,71** (sete mil, setecentos e sessenta e quatro Reais e setenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 9.411,76** (nove mil, quatrocentos e onze Reais e setenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 6.285,71** (seis mil, duzentos e oitenta e cinco Reais e setenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 7.058,82** (sete mil e cinquenta e oito Reais e oitenta e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 7.470,87 (sete mil, quatrocentos e setenta Reais e oitenta 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:

$(173,14\text{m}^2 \text{ de área privativa} \times \text{R\$ } 7.470,87)$
$=$
<u>R\$ 1.293.476,26</u>
(um milhão, duzentos e noventa e três mil, quatrocentos e setenta e seis Reais e vinte e seis centavos)
Novembro de 2021