



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Jefferson Felismino de Campos.
Doutora Dirleia Palma Gomes.

DATA: 12/08/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 256.716 – Perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, em discussão nos autos do Processo nº 1047295-83.2018.8.26.0002, em trâmite perante a 13ª 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 Agosto.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Av. Nuno Marques Pereira, 91 - Jardim Clarice - São Paulo - SP - CEP 05863-210.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 256.716 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP – Contribuinte: 166.192.0060-4 – De acordo com Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 80,00m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Atualmente se trata de um imóvel residencial, localizado à Av. Nuno Marques Pereira, 91, com 80m², mas anteriormente era descrito como sendo apenas um terreno situado à antiga Rua Jean Laurens, consistente no lote nº 11-B (parte do antigo lote nº 11) da quadra F, do Jardim Clarice, 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 5,25m de frente, por 26,82m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua o olha, onde confronta com parte do lote nº 11; 27,25m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 12, tendo nos fundos 5,275m, onde confronta com o lote 5 e parte do lote 6, encerrando a área de 141,92m².

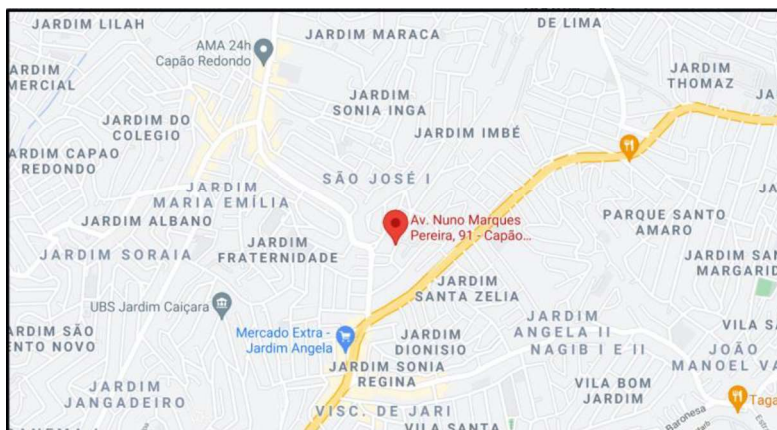


OBS 01: De acordo com a 2ª averbação, o imóvel obteve um novo número de contribuinte, sendo ele o nº 166.192.0060-4.

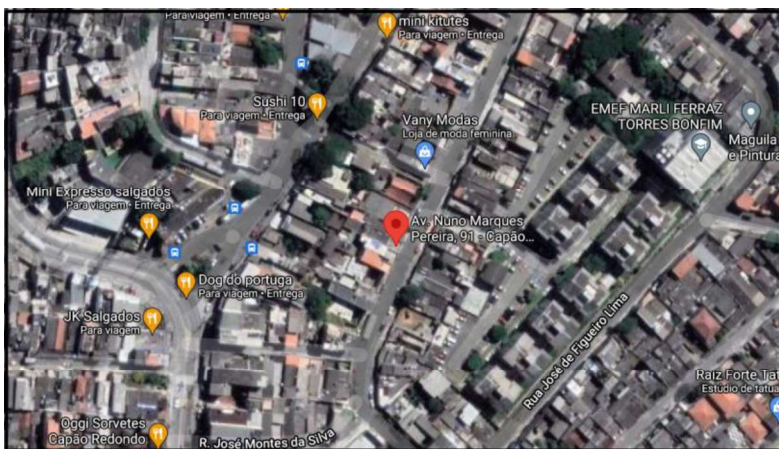
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Av. Nuno Marques Pereira, 91 - Jardim Clarice - São Paulo - SP - CEP 05863-210.**

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



(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: 166.192.0060-4

Local do Imóvel:
AV NUNO MARQUES PEREIRA, 91 - LT 11 B QD F
JD CLARICE CEP 05863-210
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV NUNO MARQUES PEREIRA, 91 - LT 11 B QD F
JD CLARICE CEP 05863-210

Contribuinte(s):
CPF 520.700.188-49 JOSEFA FELISMINA SANTOS CAMPOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	142	Testada (m):	5,25
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	142		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	80	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	50	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1998		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	395,00
- da construção:	612,00

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

- da área incorporada:	56.090,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	31.335,00
Base de cálculo do IPTU:	87.425,00

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

Casa - 97m² - 1 Vaga
AV VISCONDE DO RIO GRANDE, N. 374, Jardim São José, São Paulo
11 97 m² Total 97 m² Útil 1 Vaga 10 Idade do imóvel
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-jardim-sao-jose-2950956924.html>

Elemento comparativo nº 2

Casa - 100m² - 2 Quartos - 1 Vaga
Rua Carla Rossi, Jardim Fraternidade, São Paulo
11 100 m² Total 100 m² Útil 2 Banheiros 1 Vaga 2 Quartos 10 Idade do imóvel
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-jardim-fraternidade-2-dormitorios-2950331305.html>

Elemento comparativo nº 3

Casa - 90m² - 2 Quartos - 2 Vagas
Jardim Sorais, Jardim Sorais, São Paulo
11 125 m² Total 90 m² Útil 1 Banheiro 2 Vagas 2 Quartos 30 Idade do imóvel
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-com-125-m-quadrados-e-2-quartos-em-2940197323.html>

Elemento comparativo nº 4

Casa - 80m² - 1 Quarto - 1 Vaga
Rua Campos Borges 72, Jardim São Bento Novo, São Paulo
11 80 m² Total 80 m² Útil 2 Banheiros 1 Vaga 1 Quarto
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-1-dormitorio-a-venda-80-m-sup2--por-2940589723.html>



Elemento comparativo nº 5



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-das-palmeiras-2946498146.html>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.191,07** (dois mil, cento e noventa e um Reais e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.900,00** (dois mil, novecentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.555,56** (dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco Reais e cinquenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.250,00** (dois mil, duzentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.217,39** (cinco mil, duzentos e dezessete Reais e trinta e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.022,80 (três mil e vinte e dois Reais e oitenta 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:

$(80,00\text{m}^2 \text{ de área construída} \times \text{R\$ } 3.022,80)$
$=$
$\text{R\$ } 241.824,30$
(duzentos e quarenta e um mil, oitocentos e vinte e quatro Reais e trinta 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\$ 3.022,80**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 241.824,30**.

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