

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 2022)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas.....	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	4
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel	5
5 - Considerações finais	5
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Lica Tour Transportes e Locação Ltda ME.
Doutor Gleison da Silva.

DATA: 17/07/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 267.085 – 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1005428-54.2019.8.26.0268, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Itapeverica da Serra/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 Savério Quadrio, nº 621 - Apartamento 304 - Bloco 53 - Parque Ipê - Condomínio Conquista Amarelina - São Paulo, SP - CEP: 05571-190.

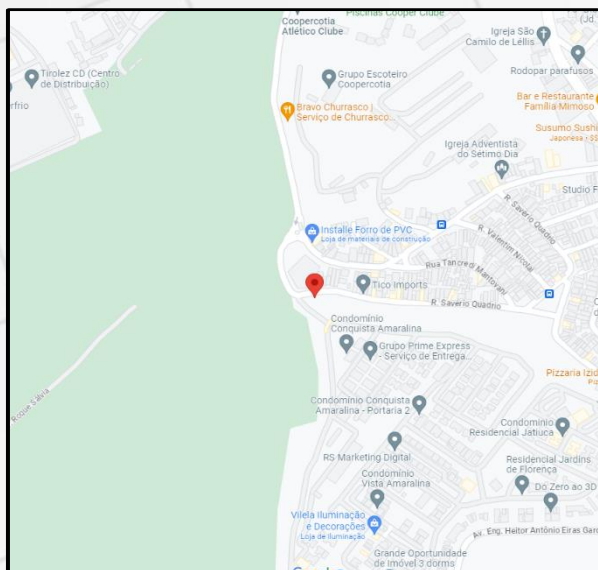
Dados de Registro: Matrícula nº 267.085 - 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 43,95m² de área privativa.

Descrição do bem: Um Apartamento sob nº 304, localizado no 3º andar/pavimento do Bloco 53, integrante do empreendimento imobiliário denominado "Conquista Jardim Amarelina", situado na Rua Savério Quadrio, nº 621, no 13º Subdistrito - Butantã, com área privativa real total de 43,950m², área real total de 73,410m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000735 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

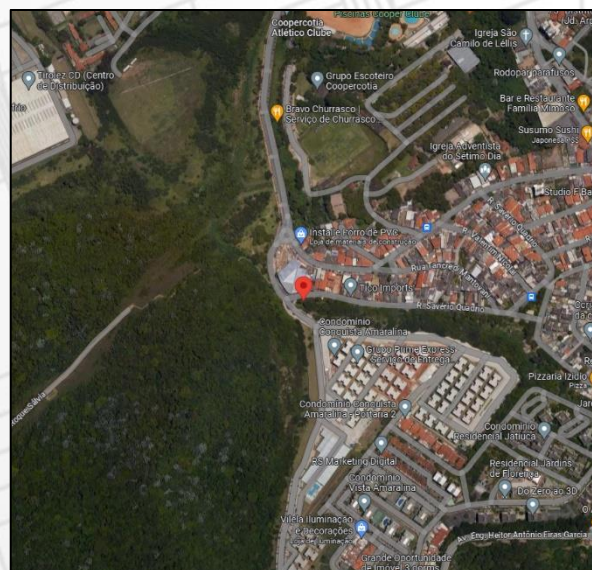
OBS: Apesar da Certidão de Matrícula constar outro número de acesso ao condomínio, através das imagens do Google Maps é possível observar o número correto.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

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 – Precificação

4.1 – 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.

4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1

Imóvel / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Parque Ipe / Rua Savério Quadrio

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 225.000 COD: AP00109

Rua Savério Quadrio - Parque Ipe, São Paulo - SP VER NO MAPA

45m² 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

COMPRAR R\$ 225.000

ALUGUEIR R\$ 1.650/mês

Condomínio Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-ipe-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS225000-id-2639042678/>

Elemento comparativo nº 2

Imóvel / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Parque Ipe / Rua Savério Quadrio

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 228.000 COD: E000207

Rua Savério Quadrio, 621 - Parque Ipe, São Paulo - SP VER NO MAPA

44m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRAR R\$ 228.000

Condomínio R\$ 275 IPTU SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-ipe-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS228000-id-2605115482/>

Elemento comparativo nº 3

Imóvel / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Parque Ipe

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 43 m² por R\$ 230.000 COD: AP00206

Parque Ipe, São Paulo - SP VER NO MAPA

43m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRAR R\$ 230.000

Condomínio R\$ 250 IPTU R\$ 30

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-ipe-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-43m2-venda-RS230000-id-2553560095/>

Elemento comparativo nº 4

Imóvel / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Parque Ipe / Rua Savério Quadrio

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 235.000 COD: E-009

Rua Savério Quadrio, 621 - Parque Ipe, São Paulo - SP VER NO MAPA

45m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRAR R\$ 235.000

Condomínio R\$ 250 IPTU SOLICITAR

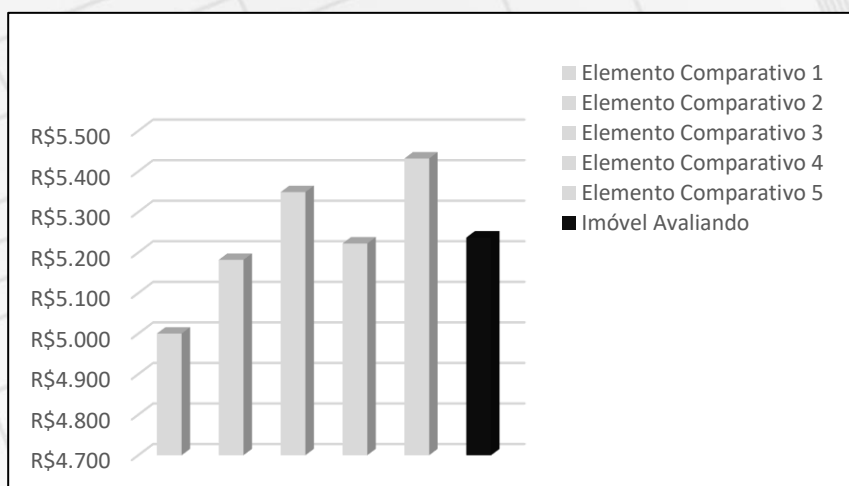
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-ipe-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS235000-id-2536600450/>

Elemento comparativo nº 5



4.3 – 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\$ 5.000,00** (cinco mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.181,82** (cinco mil, cento e oitenta e um Reais e oitenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.348,84** (cinco mil, trezentos e quarenta e oito Reais e oitenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.222,22** (cinco mil, duzentos e vinte e dois Reais e vinte e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.431,82** (cinco mil, quatrocentos e trinta e um Reais e oitenta e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.236,94** (cinco mil, duzentos e trinta e seis Reais e noventa e quatro centavos).

4.4 – 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.

4.5 – 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:

(43,95m² de área privativa x R\$ 5.236,94)
=
<u>R\$ 230.163,48</u>
(duzentos e trinta mil, cento e sessenta e três Reais e quarenta e oito centavos)
Julho de 2023

5 - 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\$ 5.236,94**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 230.163,48**.

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

