



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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

Sumário

Introdução.....	1
Relatório de Comparação Mercadológica.....	2
1 - Considerações iniciais	2
2 – Estudo do Imóvel	2
3 – Detalhamento Regional.....	3
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)	3
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	3
4 – Planta Genérica de Valores	4
5 – Precificação	4
5.1 – Metodologia	4
5.2 – Amostras Análogas.....	5
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	6
5.4 – Fator de Homogeneização	6
5.5 – Valor do Imóvel	7
6 - Considerações finais.....	7

São Paulo, 22 de Setembro de 2023.

A/C

Vanuire Setubal Roman

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Vanuire Setubal Roman.

Primeiramente, agradecemos o interesse de V.Sa. em nosso trabalho.

A Alfa Leilões é uma empresa leiloeira inovadora e diferenciada. Trabalhamos **especialmente com leilões de bens imóveis**.

Nossa expertise focada no mercado imobiliário proporciona aos Comitentes a certeza de que a condução do leilão será realizada com observância da legislação pertinente e de forma irretocável.

Aguardaremos retorno e nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos.

Ao dispor,

Alfa Leilões - Especialista em Imóveis.

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 22 de Setembro de 2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 50.980 – Perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

1 - Considerações iniciais

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 Setembro.

2 – Estudo do Imóvel

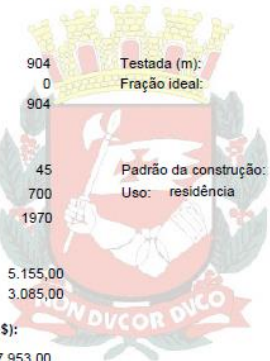
Localização: Rua dos Gusmões nº 568 - Santa Ifigênia - São Paulo/SP- CEP: 01212-002.

Dados de Registro: Matrícula nº 50.980 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 008.064.0132-1 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 38,30m² de área privativa.

Descrição do bem: Apartamento nº 111, localizado no 11º andar do Edifício Andorinhas, situado à Rua dos Gumões, nº 568, com área de 38,30m².

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

		PREFEITURA DE SÃO PAULO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
FAZENDA					
Cadastro do Imóvel: 008.064.0132-1					
Local do Imóvel: R DOS GUSMOES, 568 - A11 APTO 111 CEP 01212-002 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana					
Endereço para entrega da notificação: R DOS GUSMOES, 568 - A11 APTO 111 CEP 01212-002					
Contribuinte(s): CPF 402.049.148-84 VANUIRE SETUBAL ROMAN					
					
Dados cadastrais do terreno:					
Área incorporada (m²):	904	Testada (m):	19,25		
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0065		
Área total (m²):	904				
Dados cadastrais da construção:					
Área construída (m²):	45	Padrão da construção:	2-B		
Área ocupada pela construção (m²):	700	Uso:	residência		
Ano da construção corrigido:	1970				
Valores de m² (R\$):					
- de terreno:	5.155,00				
- da construção:	3.085,00				
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):					
- da área incorporada:	57.953,00				
- da área não incorporada:	0,00				
- da construção:	27.765,00				
Base de cálculo do IPTU:	85.718,00				
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.					
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.					
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/12/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/					
Data de Emissão: 22/09/2023					
Número do Documento: 2.2023.021614012-6					
Solicitante: RENATA RAISSA RODRIGUES (CPF 039.174.435-62)					

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



Apartmento à Venda / SP / Apartamento à venda em São Paulo - Centro / Santa Ifigênia

Apartamento com 1 Quarto à venda, 30m² - Santa Ifigênia

apartamento para comprar em Santa Ifigênia, São Paulo - SP

R\$ 110.000
condomínio R\$ 250 - IPTU não informado

Envie uma mensagem

30 m² 1 quarto 1 banheiro

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-santa-ifigenia-centro-sao-paulo-sp-30m2-id-2593668839/>

Elemento comparativo nº 2



Apartmento à Venda / SP / Apartamento à venda em São Paulo - Centro / Santa Ifigênia

Apartamento com 1 Quarto à venda, 30m² - Santa Ifigênia

apartamento para comprar em Santa Ifigênia, São Paulo - SP

R\$ 120.000
condomínio R\$ 250 - IPTU não informado

Envie uma mensagem

30 m² 1 quarto 1 banheiro 2º andar

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-area-de-servico-santa-ifigenia-centro-sao-paulo-sp-30m2-id-2652420588/>

Elemento comparativo nº 3



Apartmento à Venda / SP / Apartamento à venda em São Paulo - Centro / Santa Ifigênia

Apartamento com 1 Quarto à venda, 33m² - Santa Ifigênia

apartamento para comprar em Santa Ifigênia, São Paulo - SP

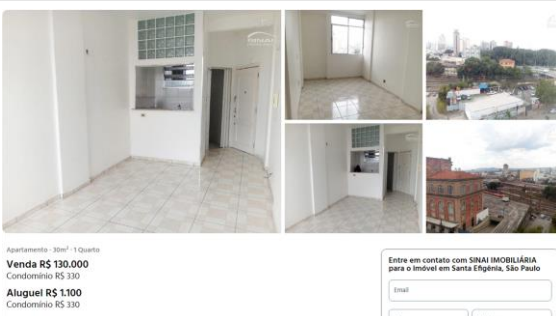
R\$ 150.000
condomínio R\$ 250 - IPTU não informado

Envie uma mensagem

33 m² 1 quarto 1 banheiro

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-santa-ifigenia-centro-sao-paulo-sp-33m2-id-2646078763/>

Elemento comparativo nº 4



Apartmento - 30m² - 1 Quarto

Venda R\$ 130.000
Condomínio R\$ 330

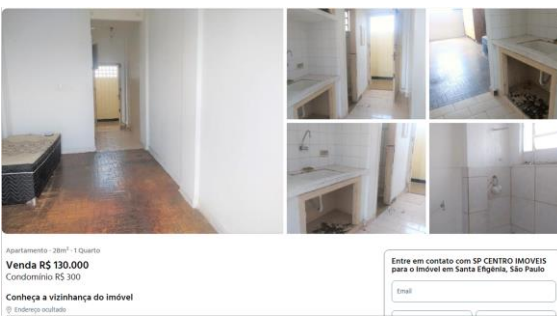
Aluguel R\$ 1.100
Condomínio R\$ 330

Entre em contato com SINAI IMOBILIÁRIA para o imóvel em Santa Ifigênia, São Paulo

Envie uma mensagem

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/kitnet-residencial-a-venda-santa-efigenia-sao-paulo-2985908228.html>

Elemento comparativo nº 5



Apartmento - 28m² - 1 Quarto

Venda R\$ 130.000
Condomínio R\$ 300

Conheça a vizinhança do imóvel

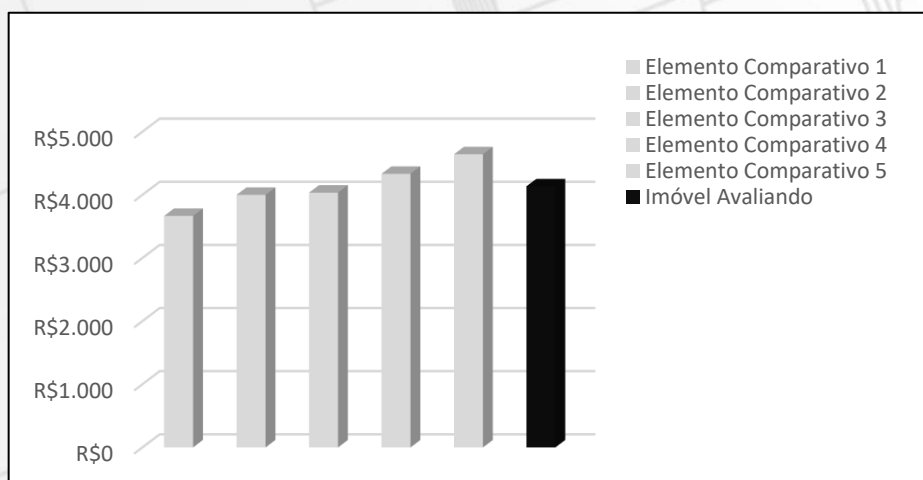
Entre em contato com SP CENTRO IMOVEIS para o imóvel em Santa Ifigênia, São Paulo

Envie uma mensagem

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/kitnet-santa-efigenia-sao-paulo-sp-2971514098.html>

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\$ 3.666,67** (três mil, seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.000,00** (quatro mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.035,58** (quatro mil e trinta e cinco Reais e cinquenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.333,33** (quatro mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.642,86** (quatro mil, seiscentos e quarenta e dois Reais e oitenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.135,69** (quatro mil, cento e trinta e cinco Reais e sessenta e nove 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:

(38,30m² de área privativa x R\$ 4.135,69)
=
<u>R\$ 158.396,80</u>
(cento e cinquenta e oito mil, trezentos e noventa e seis Reais e oitenta centavos)
Setembro 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\$ 4.135,69**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 158.396,80**.

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.



ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

