



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Edifício Domingos Giordano.
Doutora Juliana Mangini Migliano Jabur.
Doutor José Roberto de Almeida.

DATA: 13/07/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 100.392 – Perante o 4º Cartório de Registro de Imóveis, penhorado nos autos do Processo nº 1042147-59.2016.8.26.0100, em trâmite perante a 43ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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, para a data base de julho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Santa Teresa, nº 31 - Sala 31 - Edifício Domingos Giordano - Centro - São Paulo, SP - CEP: 01016-020.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 100.392 - 4º Cartório de Registro de Imóveis – Inscrição Municipal: 002.072.0061-0 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 64,30m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: Conjunto de sala para escritório nº 31, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do "Edifício Domingos Giordano", situado à rua Santa Tereza, nº 31 (entrada), no 1º subdistrito - Sé, com a área útil de 64,30m², área comum de 39,12m², somando a área total construída de 103,42m².

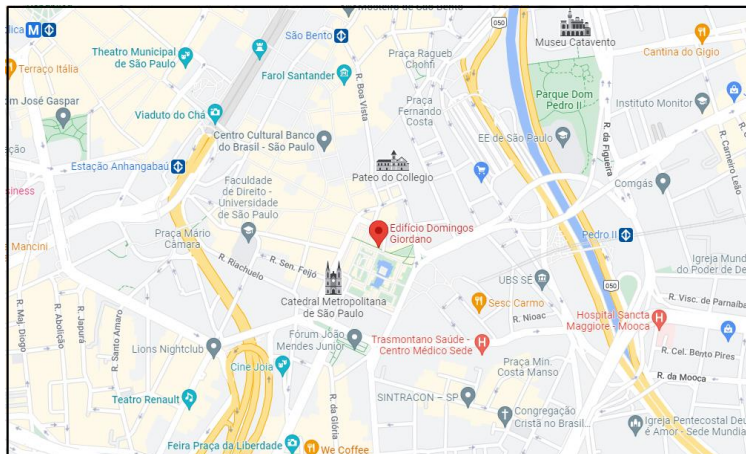
OBS: O conjunto de sala possui divisórias simples em quatro salas, copa e dois sanitários.



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Santa Teresa, nº 31 - Sala 31 - Edifício Domingos Giordano - Centro - São Paulo, SP - CEP: 01016-020.**

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 2022	
		Cadastro do Imóvel: 002.072.0061-0	
Local do Imóvel: R SANTA TERESA, 31 - CJ 31 CEP 01016-020 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R SANTA TERESA, 31 - CJ 31 CEP 01016-020			
Contribuinte(s): CPF 090.724.648-69 JOAO CESAR JUNIOR			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	83	Testada (m):	11,85
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0928
Área total (m²):	83		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	104	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	82	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1958		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.210,00		
- da construção:	2.789,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	81.679,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	58.012,00		
Base de cálculo do IPTU:	139.691,00		

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



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Rua Santa Teresa

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 65 m²
por R\$ 195.000 COD. C0253

Rua Santa Teresa - Centro, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 195.000
Condomínio	R\$ 1.200
IPTU	R\$ 100

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS195000-id-2527124535/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / 56 / Rua Cristóvão Colombo

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 70 m²
por R\$ 350.000 COD. AC0002_F1

Rua Cristóvão Colombo, 63 - 56, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 350.000
Condomínio	R\$ 800
IPTU	R\$ 29

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-se-centro-sao-paulo-70m2-venda-RS350000-id-2555627582/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 47 m²
por R\$ 195.000 COD. C0016

Parque Anhangabaú, 137 - Centro, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 195.000
Condomínio	R\$ 655
IPTU	R\$ 581

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-47m2-venda-RS195000-id-2559813485/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / 56

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 68 m²
por R\$ 195.000 COD. 53

Praça Osvaldo Pacheco e Silva - 56, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 195.000
Condomínio	R\$ 870
IPTU	R\$ 184

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-se-centro-sao-paulo-68m2-venda-RS195000-id-2569079025/>



Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Sé / Avenida Rangel Pestana

Sala Comercial com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 62 m² por R\$ 340.000 (COD.1073)

Condomínio Edifício Rangel Pestana • Avenida Rangel Pestana, 243 - Sé, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 340.000
Condomínio	R\$ 412
IPTU	R\$ 400

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-se-centro-sao-paulo-62m2-venda-RS340000-id-2530691510/>

Elemento comparativo nº 6



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Sé / Rua Cristóvão Colombo

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 65 m² por R\$ 275.000 (COD.C20113)

Rua Cristóvão Colombo, 63 - Sé, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 275.000
Condomínio	R\$ 802
IPTU	SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-se-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS275000-id-2567890444/>

Elemento comparativo nº 7



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Sé / Rua José Bonifácio

Sala Comercial à Venda, 70 m² por R\$ 342.000 (COD.IC22042102)

Rua José Bonifácio, 24 - Sé, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 342.000
Condomínio	R\$ 568
IPTU	R\$ 100

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-se-centro-sao-paulo-70m2-venda-RS342000-id-2517670528/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.000,00** (três mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.148,94** (quatro mil, cento e quarenta e oito Reais e noventa e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.867,65** (dois mil, oitocentos e sessenta e sete Reais e sessenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.483,87** (cinco mil, quatrocentos e oitenta e três Reais e oitenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 06 indica o valor do m² em **R\$ 4.230,77** (quatro mil, duzentos e trinta Reais e setenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 07 indica o valor do m² em **R\$ 4.885,71** (quatro mil, oitocentos e oitenta e cinco Reais e setenta e um centavos).



O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.230,99 (quatro mil, duzentos e trinta Reais e noventa e nove 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:

(64,30m² de área privativa x R\$ 4.230,99)
=
<u>R\$ 272.052,73</u>
(duzentos e setenta e dois mil, cinquenta e dois Reais e setenta e três centavos)
Julho de 2022

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\$ 4.230,99**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 272.052,73**.

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



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Edifício Domingos Giordano.
Doutora Juliana Mangini Migliano Jabur.
Doutor José Roberto de Almeida.

DATA: 13/07/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 100.393 – Perante o 4º Cartório de Registro de Imóveis, penhorado nos autos do Processo nº 1042147-59.2016.8.26.0100, em trâmite perante a 43ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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, para a data base de julho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Santa Teresa, nº 31 - Sala 41 - Edifício Domingos Giordano - Centro - São Paulo, SP - CEP: 01016-020.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 100.393 - 4º Cartório de Registro de Imóveis – Inscrição Municipal: 002.072.0062-9 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 64,30m² de área privativa.

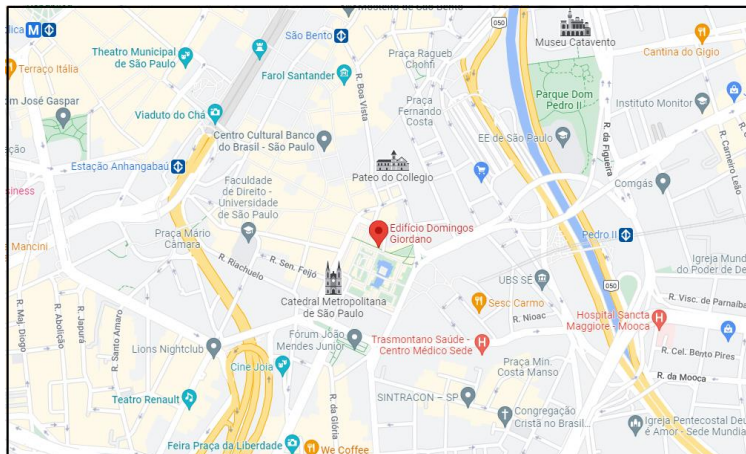
Descrição do Imóvel: Conjunto de sala para escritório nº 41, localizado no 4º andar ou 5º pavimento, do "Edifício Domingos Giordano", situado à rua Santa Tereza, nº 31 (entrada), no 1º subdistrito - Sé, com a área útil de 64,30m², área comum de 39,12m², somando a área total construída de 103,42m².



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Santa Teresa, nº 31 - Sala 41 - Edifício Domingos Giordano - Centro - São Paulo, SP - CEP: 01016-020.**

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 2022	
		Cadastro do Imóvel: 002.072.0062-9	
Local do Imóvel: R SANTA TERESA, 31 - CJ 41 CEP 01016-020 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R SANTA TERESA, 31 - CJ 41 CEP 01016-020			
Contribuinte(s): CPF 090.724.648-69 JOAO CESAR JUNIOR			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	83	Testada (m):	11,85
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0928
Área total (m²):	83		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	104	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	82	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1958		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.210,00		
- da construção:	2.789,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	81.679,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	58.012,00		
Base de cálculo do IPTU:	139.691,00		

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



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Rua Santa Teresa

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 65 m²
por R\$ 195.000 COD. C0253
Rua Santa Teresa - Centro, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 195.000
Condomínio	R\$ 1.200
IPTU	R\$ 100

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS195000-id-2527124535/>

Elemento comparativo nº 2



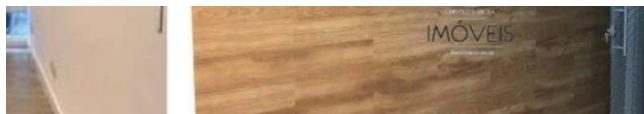
Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / S6 / Rua Cristóvão Colombo

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 70 m²
por R\$ 350.000 COD. AC0002_F1
Rua Cristóvão Colombo, 63 - S6, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 350.000
Condomínio	R\$ 800
IPTU	R\$ 29

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-se-centro-sao-paulo-70m2-venda-RS350000-id-2555627582/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 47 m²
por R\$ 195.000 COD. C0018
Parque Anhangabaú, 137 - Centro, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 195.000
Condomínio	R\$ 655
IPTU	R\$ 581

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-47m2-venda-RS195000-id-2559813485/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / S6

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 68 m²
por R\$ 195.000 COD. S3
Praça Osvaldo Pacheco e Silva - S6, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 195.000
Condomínio	R\$ 870
IPTU	R\$ 164

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-se-centro-sao-paulo-68m2-venda-RS195000-id-2569079025/>



Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / 56 / Avenida Rangel Pestana

Sala Comercial com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 62 m² por R\$ 340.000 COD: 1073

Condomínio Edifício Rangel Pestana • Avenida Rangel Pestana, 243 - 56, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 340.000
Condomínio	R\$ 412
IPTU	R\$ 400

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-se-centro-sao-paulo-62m2-venda-RS340000-id-2530691510/>

Elemento comparativo nº 6



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / 56 / Rua Cristóvão Colombo

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 65 m² por R\$ 275.000 COD: CPT13

Rua Cristóvão Colombo, 63 - 56, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 275.000
Condomínio	R\$ 802
IPTU	SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-se-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS275000-id-2567890444/>

Elemento comparativo nº 7



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / 56 / Rua José Bonifácio

Sala Comercial à Venda, 70 m² por R\$ 342.000 COD: IC23042102

Rua José Bonifácio, 24 - 56, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 342.000
Condomínio	R\$ 568
IPTU	R\$ 100

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-se-centro-sao-paulo-70m2-venda-RS342000-id-2517670528/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.000,00** (três mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.148,94** (quatro mil, cento e quarenta e oito Reais e noventa e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.867,65** (dois mil, oitocentos e sessenta e sete Reais e sessenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.483,87** (cinco mil, quatrocentos e oitenta e três Reais e oitenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 06 indica o valor do m² em **R\$ 4.230,77** (quatro mil, duzentos e trinta Reais e setenta e sete centavos).



- O imóvel paradigma nº 07 indica o valor do m² em **R\$ 4.885,71** (quatro mil, oitocentos e oitenta e cinco Reais e setenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.230,99** (quatro mil, duzentos e trinta Reais e noventa e nove 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:

(64,30m² de área privativa x R\$ 4.230,99)
=
<u>R\$ 272.052,73</u>
(duzentos e setenta e dois mil, cinquenta e dois Reais e setenta e três centavos)
Julho de 2022

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\$ 4.230,99**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 272.052,73**.

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



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Edifício Domingos Giordano.
Doutora Juliana Mangini Migliano Jabur.
Doutora José Roberto de Almeida.

DATA: 13/07/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 100.401 – Perante o 4º Cartório de Registro de Imóveis, penhorado nos autos do Processo nº 1042147-59.2016.8.26.0100, em trâmite perante a 43ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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, para a data base de julho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Santa Teresa, nº 31 - Sala 81 - Edifício Domingos Giordano - Centro - São Paulo, SP - CEP: 01016-020.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 100.401 - 4º Cartório de Registro de Imóveis – Inscrição Municipal: 002.072.0066-1 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 64,30m² de área privativa.

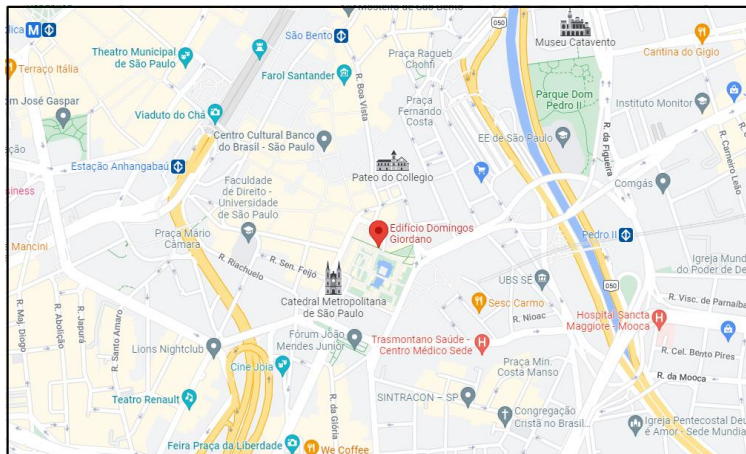
Descrição do Imóvel: Conjunto de sala para escritório nº 81, localizado no 8º andar ou 9º pavimento, do "Edifício Domingos Giordano", situado à rua Santa Tereza, nº 31 (entrada), no 1º subdistrito - Sé, com a área útil de 64,30m², área comum de 39,12m², somando a área total construída de 103,42m².



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Santa Teresa, nº 31 - Sala 81 - Edifício Domingos Giordano - Centro - São Paulo, SP - CEP: 01016-020.**

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 2022	
		Cadastro do Imóvel: 002.072.0066-1	
Local do Imóvel: R SANTA TERESA, 31 - CJ 81 CEP 01016-020 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R SANTA TERESA, 31 - CJ 81 CEP 01016-020			
Contribuinte(s): CPF 090.724.648-69 JOAO CESAR JUNIOR			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	83	Testada (m):	11,85
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0928
Área total (m²):	83		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	104	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	82	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1958		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.210,00		
- da construção:	2.789,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	81.679,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	58.012,00		
Base de cálculo do IPTU:	139.691,00		

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



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Rua Santa Teresa

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 65 m²
por R\$ 195.000 (COD: C0253)

Rua Santa Teresa - Centro, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 195.000
Condomínio	R\$ 1.200
IPTU	R\$ 100

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS195000-id-2527124535/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Sd / Rua Cristóvão Colombo

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 70 m²
por R\$ 350.000 (COD: AC0002_FI)

Rua Cristóvão Colombo, 63 - Sd, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 350.000
Condomínio	R\$ 800
IPTU	R\$ 29

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-se-centro-sao-paulo-70m2-venda-RS350000-id-2555627582/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 47 m²
por R\$ 195.000 (COD: C0018)

Parque Anhangabaú, 137 - Centro, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 195.000
Condomínio	R\$ 655
IPTU	R\$ 581

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-47m2-venda-RS195000-id-2559813485/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Sd

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 68 m²
por R\$ 195.000 (COD: 33)

Praça Osvaldo Pacheco e Silva - Sd, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 195.000
Condomínio	R\$ 870
IPTU	R\$ 184

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-se-centro-sao-paulo-68m2-venda-RS195000-id-2569079025/>



Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / S6 / Avenida Rangel Pestana

Sala Comercial com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 62 m² por R\$ 340.000 COD: 1973

Condomínio Edifício Rangel Pestana • Avenida Rangel Pestana, 243 - S6, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 340.000
Condomínio	R\$ 412
IPTU	R\$ 400

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-se-centro-sao-paulo-62m2-venda-RS340000-id-2530691510/>

Elemento comparativo nº 6



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / S6 / Rua Cristóvão Colombo

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 65 m² por R\$ 275.000 COD: C0113

Rua Cristóvão Colombo, 63 - S6, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 275.000
Condomínio	R\$ 802
IPTU	SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-se-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS275000-id-2567890444/>

Elemento comparativo nº 7



Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / S6 / Rua José Bonifácio

Sala Comercial à Venda, 70 m² por R\$ 342.000 COD: K22042102

Rua José Bonifácio, 24 - S6, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 342.000
Condomínio	R\$ 568
IPTU	R\$ 100

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-se-centro-sao-paulo-70m2-venda-RS342000-id-2517670528/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.000,00** (três mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.148,94** (quatro mil, cento e quarenta e oito Reais e noventa e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.867,65** (dois mil, oitocentos e sessenta e sete Reais e sessenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.483,87** (cinco mil, quatrocentos e oitenta e três Reais e oitenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 06 indica o valor do m² em **R\$ 4.230,77** (quatro mil, duzentos e trinta Reais e setenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 07 indica o valor do m² em **R\$ 4.885,71** (quatro mil, oitocentos e oitenta e cinco Reais e setenta e um centavos).



O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.230,99 (quatro mil, duzentos e trinta Reais e noventa e nove 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:

(64,30m² de área privativa x R\$ 4.230,99)
=
<u>R\$ 272.052,73</u>
(cento e setenta e dois mil, cinquenta e dois Reais e setenta e três centavos)
Julho de 2022

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\$ 4.230,99**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 272.052,73**.

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