



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIENE CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 22/05/2021 às 12:06:52. Para verificar o conteúdo original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do> informe o processo 0162222-2/2021 e o código 936552.

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 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confeção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Viviane Durazzo.
Doutora Luciene Cristina Ramos.

DATA: 13/10/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 79.918 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 0002633-81.2021.8.26.0152, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro de Cotia.

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 Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

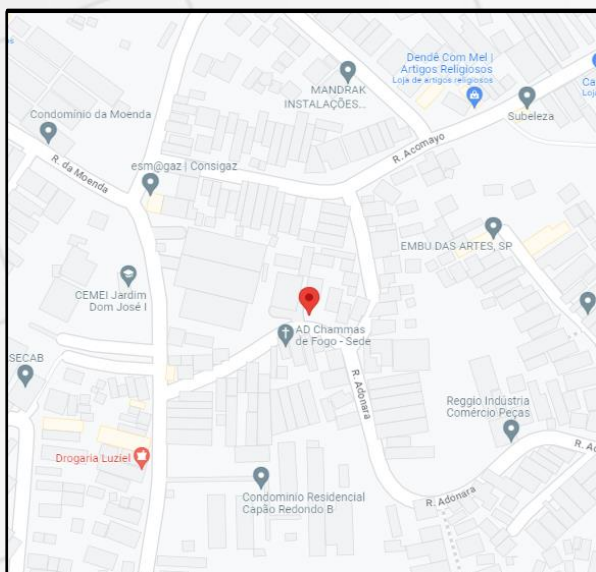
Localização: Rua Acomayo, nºs 6, 7, 8, 10, 11, 13 e 14 - Jardim Dom José - São Paulo, SP - CEP: 05886-010.

Dados de Registro: Matrícula nº 79.918 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 181.102.0019-1 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 840,00m² de área construída.

Descrição do bem: Atualmente uma área com sete residências, ao lado ímpar da Rua Acomayo, antiga Estrada do Mirante, lugar denominado Vila Cletia, 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 66,30 numa linha de três segmentos, encerrando a área total de 1.054,00m².

3 – Detalhamento Regional

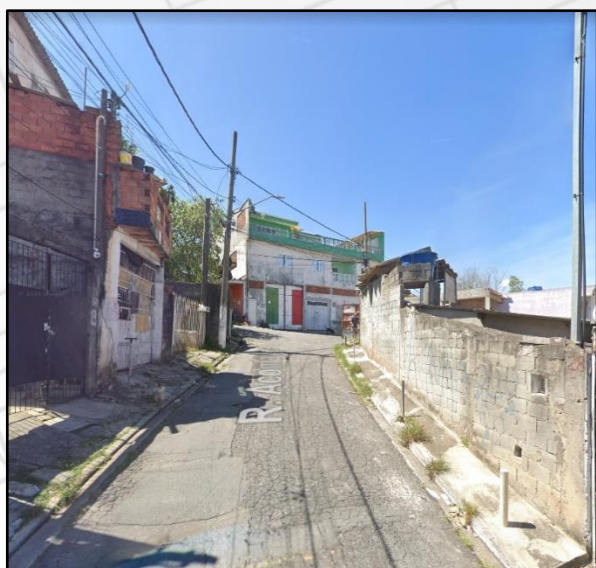
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



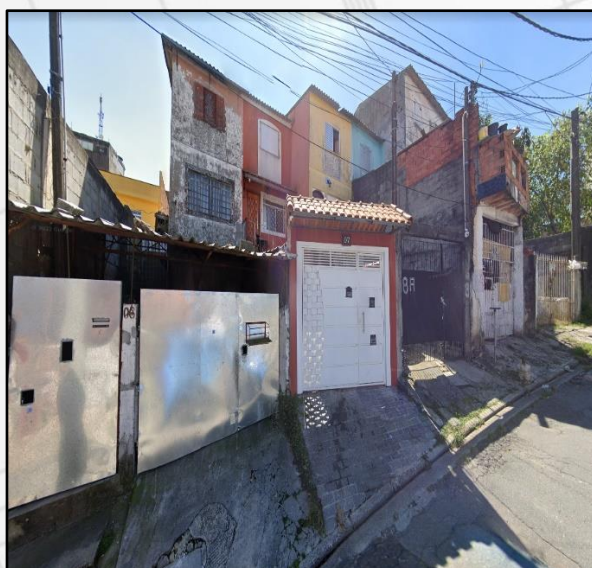
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

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 – 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 2023

Cadastro do Imóvel: 181.102.0019-1

Local do Imóvel:
R ACOMAYO, 6 - 7 8 10 11 13 14
15 16 E 17 CHAC VL CLE LIA CEP 05888-010
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
ES BENEDITO CESARIO DE OLIVEIRA, 1335
JARDIM RECORD TABOAO DA SERRA CEP 08767-281

Contribuinte(s):
CPF 010.222.748-99 JOSE ROBERTO MONTINI

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.054	Testada (m):	64,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.054		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	840	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	530	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1998		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	527,00
- da construção:	1.362,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	498.802,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	629.244,00
Base de cálculo do IPTU:	1.128.046,00

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.

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



Inicio / Venda / SP / Sobrados à venda em São Paulo / Zona Sul / Capão Redondo / Avenida Comendador Sant'Anna

Sobrado com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 510 m² por R\$ 1.500.000 (CDD: 109901)

Avenida Comendador Sant'Anna, 1631 - Capão Redondo, São Paulo - SP. VER NO MAPA

COMPRA: R\$ 1.500.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

510m² 4 quartos 4 banheiros 8 vagas

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-510m2-venda-R\\$1500000-id-2655118057/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-510m2-venda-R$1500000-id-2655118057/)

Elemento comparativo nº 2



Inicio / Venda / SP / Sobrados à venda em São Paulo / Zona Sul / Capão Redondo

Sobrado com 3 Quartos e 7 banheiros à Venda, 380 m² por R\$ 599.000 (CDD: 109943)

Capão Redondo, São Paulo - SP. VER NO MAPA

COMPRA: R\$ 599.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

380m² 3 quartos 7 banheiros 1 suite 8 vagas

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-380m2-venda-R\\$599000-id-2651774125/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-380m2-venda-R$599000-id-2651774125/)

Elemento comparativo nº 3



Inicio / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Sul / Capão Redondo / Rua Álvaro Rodrigues do Prado

Casa com 9 Quartos e 4 banheiros à Venda, 400 m² por R\$ 800.000 (CDD: 10587)

Rua Álvaro Rodrigues do Prado, 500 - Capão Redondo, São Paulo - SP. VER NO MAPA

COMPRA: R\$ 800.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado

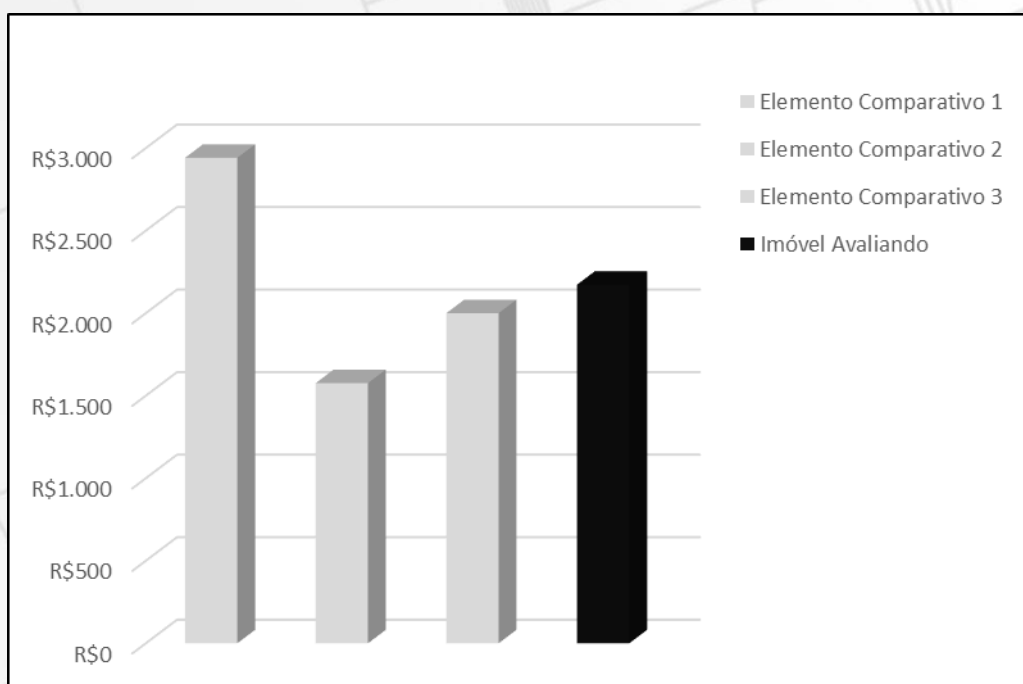
SOLICITAR VALORES

400m² 9 quartos 4 banheiros 8 vagas

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-9-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-R\\$800000-id-2539489961/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-9-quartos-capao-redondo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-R$800000-id-2539489961/)

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\$ 2.941,18** (dois mil, novecentos e quarenta e um Reais e dezoito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.576,32** (um mil, quinhentos e setenta e seis Reais e trinta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.000,00** (dois mil, Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.172,50** (dois mil, cento e setenta e dois Reais e cinquenta 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:

(840,00m² de área construída x R\$ 2.172,50)
=
<u>R\$ 1.824.897,83</u>
(um milhão, oitocentos e vinte e quatro mil, oitocentos e noventa e sete Reais e oitenta e três centavos)
Outubro 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\$ 2.172,50**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.824.897,83**.

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





Especialista em Imóveis

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Acomayo, nºs 6, 7, 8, 10, 11, 13 e 14 - Jardim Dom José -São Paulo, SP - CEP: 05886-010.

Solicitante: Doutora Luciene Cristina Ramos.

CPF/CNPJ: 135.303.338-40.

Endereço: Rua Bras De Arzão Nº 167 - Nova Piraju - São Paulo/Sp, CEP: 04625-051.

Data Base: 16/10/2023.

Processo: 0002633-81.2021.8.26.0152.

Objeto de Estudo

No presente momento, há um agrupamento de sete habitações situadas no lado ímpar da Rua Acomayo, antes referida como Estrada do Mirante, na área designada Vila Cletia, pertencente ao 29º Subdistrito - Santo Amaro. A dimensão da área é de 66,30 metros distribuídos em três segmentos, totalizando uma superfície total de 1.054,00 metros quadrados.

O Imóvel está matriculado perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 79.918 e cadastrado sob nº 181.102.0019-1.

Valor do Mercado

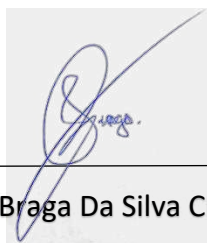
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 2.107,32.

R\$ 840,00m² x R\$ 2.107,32/m²

Valor da Avaliação

R\$ 1.770.153,00



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 16/10/2023.

Solicitante do parecer técnico: Doutora Luciene Cristina Ramos.

Inscrito no CNPJ/CPF: 135.303.338-40.

Estabelecido: Rua Bras De Arzão Nº 167 - Nova Piraju - São Paulo/Sp, CEP: 04625-051.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 79.918 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Descrição: Atualmente, existe um conjunto de sete moradias no lado ímpar da Rua Acomayo, anteriormente conhecida como Estrada do Mirante, na região chamada Vila Cletia, pertencente ao 29º Subdistrito - Santo Amaro. A extensão da propriedade é de 66,30 metros ao longo de três segmentos, resultando em uma área total de 1.054,00 metros quadrados.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

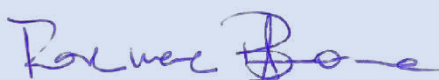
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Dados Cadastrais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 16 de outubro de 2023, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 1.790.048,40** (um milhão, setecentos e noventa mil, quarenta e oito Reais e quarenta centavos) Outubro/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0002633-81.2021.8.26.0152

Solicitante: Doutora Luciene Cristina Ramos.

CPF/CNPJ: 135.303.338-40.

Endereço: Rua Bras De Arzão Nº 167 - Nova Piraju - São Paulo/Sp, CEP: 04625-051.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 1.879.647,00



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	16/10/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Acomayo, nºs 6, 7, 8, 10, 11, 13 e 14 - Jardim Dom José -São Paulo, SP - CEP: 05886-010.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Neste momento, encontramos uma coleção de sete residências no lado ímpar da Rua Acomayo, previamente identificada como Estrada do Mirante, no local denominado Vila Cletia, pertencente ao 29º Subdistrito - Santo Amaro. A largura da propriedade abrange 66,30 metros em uma sucessão de três segmentos, resultando na totalidade de 1.054,00 metros quadrados.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 79.918 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Inscrição Municipal nº 181.102.0019-1.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 2.237,68.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.237,68 x 840m ² = R\$ 1.879.647,00