



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Espólio de Therezinha de Jesus Maceira.
Doutor Iracy Arraes Goes.

DATA: 03/04/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 38.945 – 3º Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0012402-18.2020.8.26.0001, em trâmite perante a 8ª Vara Cível - Foro Regional I - Santana.

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 Abril.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Alfredo Pujol, nº 1.363 - Apartamento nº 14 - Condomínio Edifício Amaralina - Santana - São Paulo, SP - CEP: 02017-012.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 38.945 - 3º Registro de Imóveis de São Paulo - Inscrição Municipal: 073.007.0095-0 - De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 61,84m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: Trata-se de um apartamento sob nº 14, localizado no 1º andar do Edifício Amaralina, situado à Rua Alfredo Pujol, nº 1.363, no 8º subdistrito de Santana, na Capital de São Paulo, contendo a área útil de 61,84m², área comum de 25,08m², perfazendo a área total de 86,92m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,105% no terreno e coisas de uso comum.


Dr. Iracy Arraes Goes,
Rua da Grota N.º 365 - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Alfredo Pujol, nº 1.363 - Apartamento nº 14 - Condomínio Edifício Amaralina - Santana - São Paulo, SP - CEP: 02017-012.**

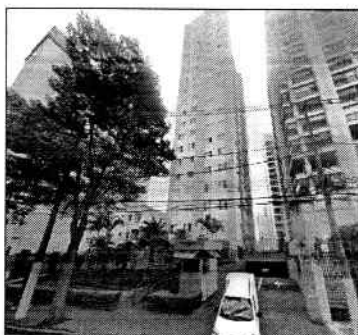
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do condomínio)


Dr. Iraci Arraes Góes,
Rua da Grota N.º 365 - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024



4 – Planta Genérica de Valores

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

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FALCÃO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 073.007.0095-8

Local do Imóvel:
R. ALFREDO MUJOL, 1363 - AP 14 AND 1
SANTANA - CEP 03017-012
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R. ALFREDO MUJOL, 1363 - AP 14 AND 1
SANTANA - CEP 03017-012

Contribuinte(s):
CPF 043.538.320-34 NADIA GOGUJI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.347	Terreno (m):	26,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0111
Área total (m²):	1.347		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	67	Padrão de construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	609	Uso:	residência
Ano da construção original:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.552,00
- da construção:	3.144,00

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

- da área incorporada:	54.604,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	147.706,00
Base do cálculo do IPTU:	202.310,00

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.


Dr. Iracy Arraes Goes,
Rua da Grota N.º 365 - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024



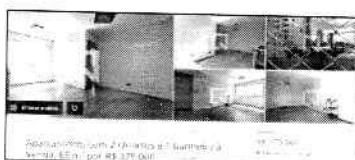
5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



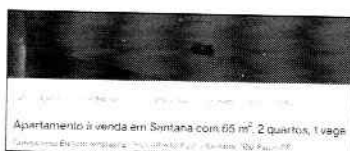
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS349000-id-2457742375/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS375000-id-2555202582/>

Elemento comparativo nº 3



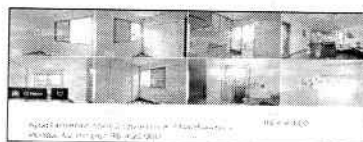
<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-alfredo-pujol-santana-sao-paulo-2-quartos-65m2/163045/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS425000-id-2455511068/>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS430000-id-2513881474/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.369,23** (cinco mil, trezentos e sessenta e nove Reais e vinte e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.769,23** (cinco mil, setecentos e sessenta e nove Reais e vinte e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.769,23** (cinco mil, setecentos e sessenta e nove Reais e vinte e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 6.071,43** (seis mil e setenta e um Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 6.935,48** (seis mil, novecentos e trinta e cinco Reais e quarenta e oito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.982,92** (cinco mil, novecentos e oitenta e dois Reais e noventa e dois 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:

(61,84m ² de área privativa x R\$ 5.982,92)
=
R\$ 369.983,83
(trezentos e sessenta e nove mil, novecentos e oitenta e três Reais e oitenta e três centavos)
Abril 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\$ 5.982,92**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 369.983,83**.

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

Dr. Iracy Arraes Góes,
Rua da Grota N.º 365 - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024