

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 2023)	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: Almape Consultores Ltda.
Doutor Jose Roberto Inglese Filho.
Doutor Marcello Kovalski Balta.

DATA: 12/04/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 204.934 – 11º Registro de Imóveis de São Paulo, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 0021279-36.2023.8.26.0002, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel que teve seus direitos penhorados 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 Abril.

2 – Estudo do Imóvel

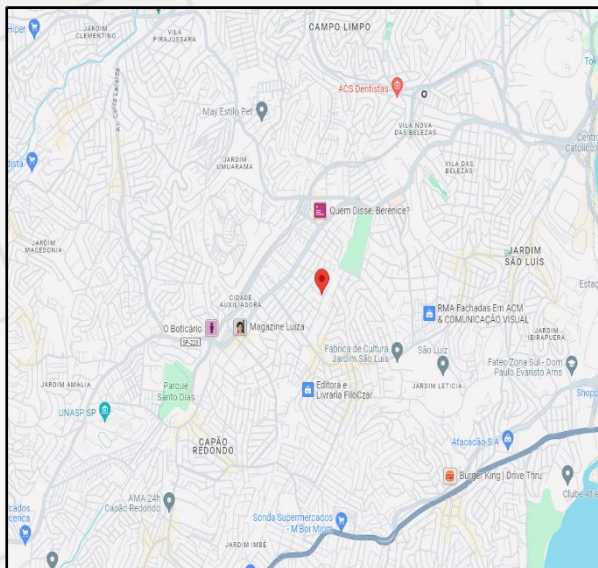
Localização: Rua João Pereira Santos, nº 142 - Jardim Nova Germania, São Paulo/SP, 05849-350.

Dados de Registro: Matrícula nº 204.934 - 11º Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 166.037.0048-3 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 42,00m² de área construída.

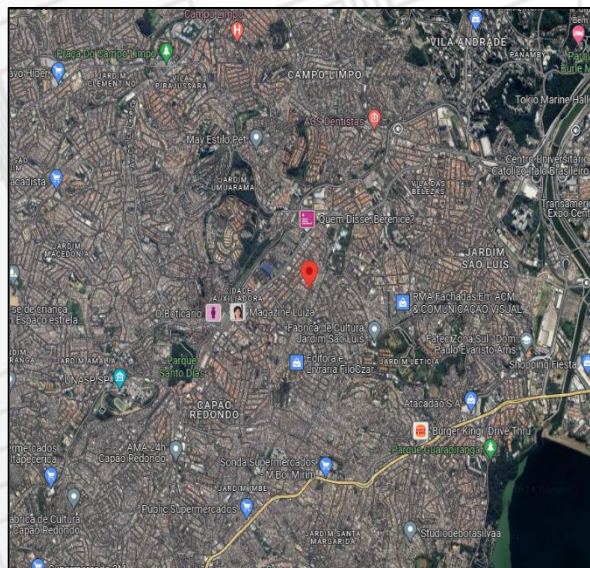
Descrição do bem: Atualmente uma casa construída com 42m², na rua João Pereira Santos, sob o lote de terreno nº 60 da Quadra D, bairro Capelinha, Jardim Nova Germânia, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com área total de 150m².

3 – Detalhamento Regional

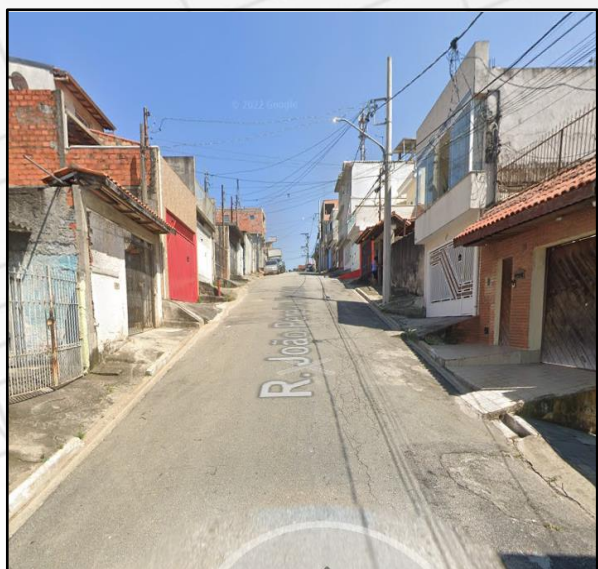
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(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 2024	
Cadastro do Imóvel: 166.037.0048-3			
Local do Imóvel: R JOAO PEREIRA SANTOS, 142 CEP 05849-350 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R JOAO PEREIRA SANTOS, 142 CEP 05849-350			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	150	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	150		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	42	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	42	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1985		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	741,00		
- da construção:	1.274,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	111.150,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	12.307,00		
Base de cálculo do IPTU:	123.457,00		
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 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/07/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

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



[https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-germania-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-R\\$900000-id-2587840013/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-germania-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-R$900000-id-2587840013/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-jardim-germania-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-R\\$850000-id-2660177613/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-jardim-germania-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-R$850000-id-2660177613/)

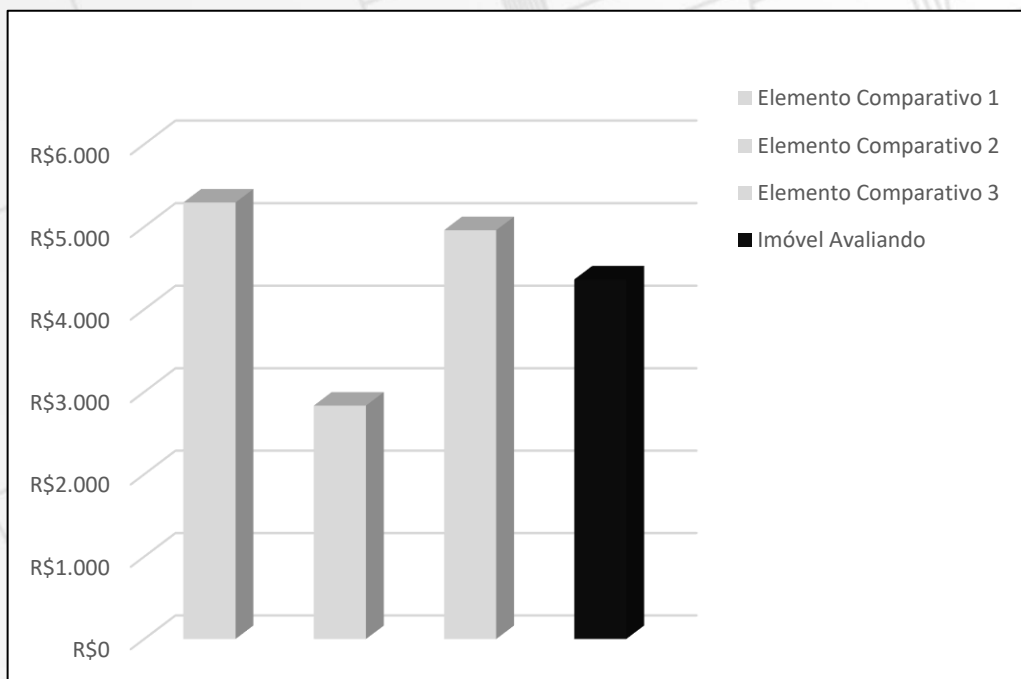
Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-germania-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-121m2-venda-R\\$600000-id-2666698194/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-germania-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-121m2-venda-R$600000-id-2666698194/)

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\$ 5.294,12** (cinco mil, duzentos e noventa e quatro Reais e doze centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.833,33** (dois mil, oitocentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.958,68** (quatro mil, novecentos e cinquenta e oito Reais e sessenta e oito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.362,04** (quatro mil, trezentos e sessenta e dois Reais e quatro 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:

(42,00m² de área construída x R\$ 4.362,04)
=
<u>R\$ 183.205,80</u>
(cento e oitenta e três mil, duzentos e cinco Reais e oitenta centavos)
Abril de 2024

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\$ 4.362,04**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 183.205,80**.

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.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis



Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua João Pereira Santos, nº 142 - Jardim Nova Germania, São Paulo/SP, 05849-350.

Solicitante: Almape Consultores Ltda

CPF/CNPJ: 05.386.029/0001 -77

Endereço: Rua Elizabeth Barbegian Baldinato, 18 Cj. 14 - CEP 05630-070, Vila Suzana

Data Base: 12/04/2024

Processo: 0021279-36.2023.8.26.0002

Objeto de Estudo

É possível encontrar uma moradia de 42m² na rua João Pereira Santos, situada no lote de terreno número 60 da Quadra D, na região de Capelinha, no bairro Jardim Nova Germânia, 29º Subdistrito de Santo Amaro, com uma área total de 150m².

O Imóvel está matriculado perante o 11º Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 204.934.

Valor do Mercado

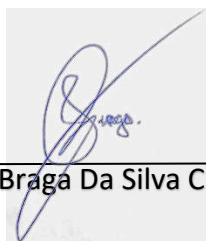
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 4.274,80.

R\$ 42,00m² x R\$ 4.274,80/m²

Valor da Avaliação

R\$ 179.541,69



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 12/04/2024.

Solicitante do parecer técnico: Almape Consultores Ltda.

Inscrito no CNPJ/CPF: 05.386.029/0001 -77.

Estabelecido: Rua Elizabeth Barbegian Baldinato, 18 Cj. 14 - CEP 05630-070, Vila Suzana.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 204.934 - 11º Registro de Imóveis de São Paulo

Descrição: No momento, uma residência de 42 metros quadrados está erguida na rua João Pereira Santos, sobre o lote número 60 da Quadra D, localizada no bairro Capelinha, Jardim Nova Germânia, 29º subdistrito de Santo Amaro, ocupando uma área total de 150 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.

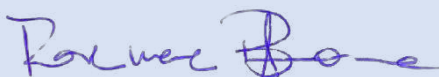
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Dados Cadastrais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, 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\$ 177.709,63** para **Abril/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0021279-36.2023.8.26.0002.

Solicitante: Almape Consultores Ltda.

CPF/CNPJ: 05.386.029/0001 -77.

Endereço: Rua Elizabeth Barbegian Baldinato, 18 Cj. 14 - CEP 05630-070, Vila Suzana.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 188.701,98

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	12/04/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua João Pereira Santos, nº 142 - Jardim Nova Germania, São Paulo/SP, 05849-350
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Na presente data, uma residência de 42 metros quadrados foi construída na rua João Pereira Santos, no lote nº 60 da Quadra D, localizado no bairro Capelinha, Jardim Nova Germânia, 29º Subdistrito de Santo Amaro, com uma área total de 150m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 204.934 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo.
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\$ 4.492,90.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.492,90 x R\$ 42,00m² = R\$ 188.701,98