



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: K.I.m. Santa Gertrudes Representações Ltda.
Doutor Jaime Jose Suzin.

DATA: 10/02/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 170.344 – 11º Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0635150-58.1998.8.26.0100, em trâmite perante a 23ª 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 Fevereiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Avenida Sumaré. S/N – Parte do lote 50 - Jardim das Fontes - São Paulo - CEP: 04894-499.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 170.344 - 11º Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 285.013.0040-1 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 1375,00m² de área total.

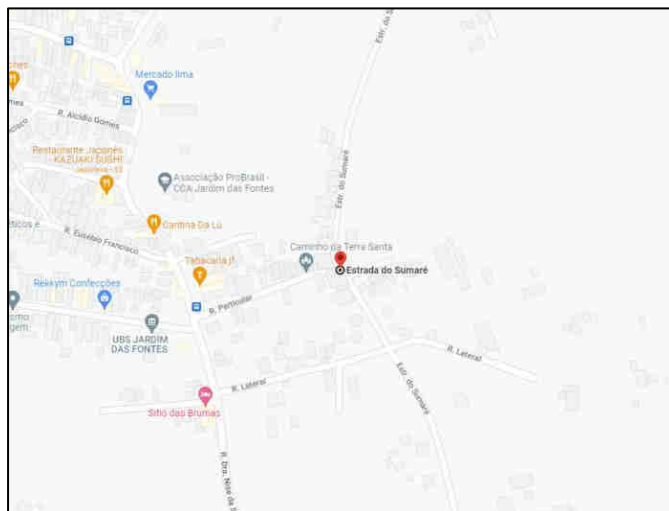
Descrição do Imóvel: Um terreno situado à Avenida Sumaré, constante de parte do lote sob o nº 50, do jardim das fontes, Distrito de Parelheiras, no Estado de São Paulo, perfazendo uma área total de 1.375,00m².



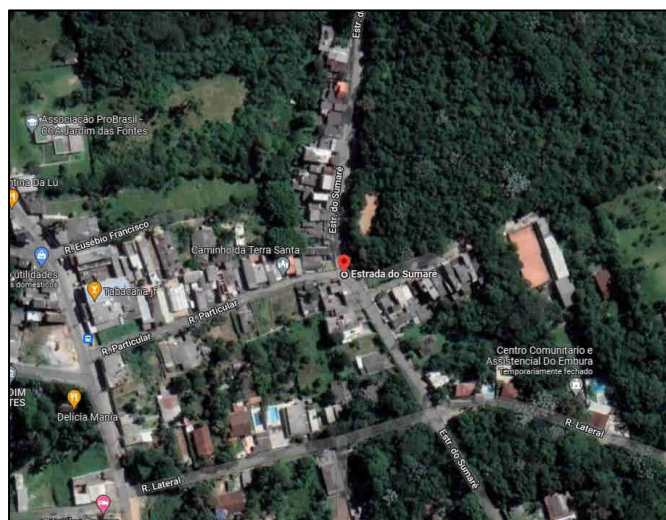
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida Sumaré. S/N – Parte do Lote 50 - Jardim das Fontes - São Paulo - CEP: 04894-499.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



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: 285.013.0040-1	
Local do Imóvel: AV SUMARE, S/N - LT 50 PARTE PRQ SUMARE CEP 04894-499 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: VIA ANHANGUERA, S/N - KM 17,5 OSASCO CEP 06278-000			
Contribuinte(s): CNPJ 61.535.241/0001-20 CONTEX CONFECIONADOS TEXTÉIS S A			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1,375	Testada (m):	25,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1,375		
Dados cadastrais da construção:			
Terreno sem construção			
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	251,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	294.323,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	294.323,00		
Reservado 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 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



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parelheiros-zona-sul-sao-paulo-1410m2-venda-RS379000-id-2561475244/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parelheiros-zona-sul-sao-paulo-1700m2-venda-RS360000-id-2584006571/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parelheiros-zona-sul-sao-paulo-25000m2-venda-RS318000-id-2588379895/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 268,79** (duzentos e sessenta e oito Reais e setenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 211,76** (duzentos e onze Reais e setenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 12,72** (doze Reais e setenta e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 164,43 (cento e sessenta e quatro Reais e quarenta e três 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:

(1.375,00m ² de área total x R\$ 164,43)
=
<u>R\$ 226.086,22</u>
(duzentos e vinte e seis mil e oitenta e seis Reais e vinte e dois centavos)
Fevereiro 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\$ 164,43**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 226.086,22**.

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