

PREÇO MÉDIO DE MERCADO – ART. 871, IV do CPC.

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

DATA: 16/05/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 101.206 – 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1005273-33.2020.8.26.0004, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro Regional IV - Lapa.

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 Maio.

2 – Estudo do Imóvel

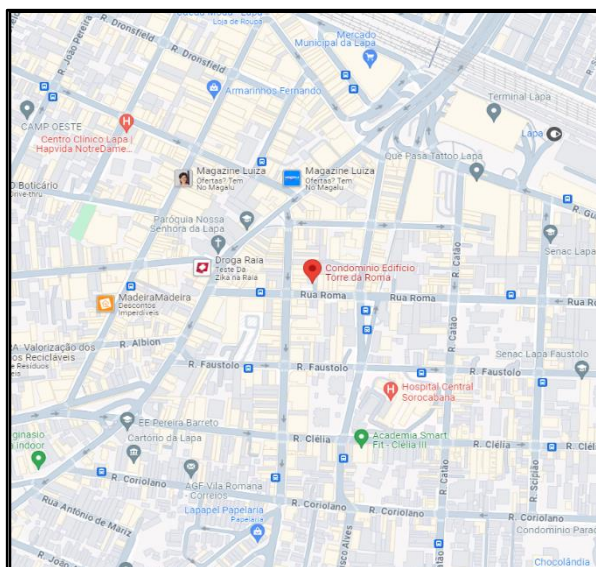
Localização: Rua Roma, 620 - Conjunto 155, Bloco Villa Borghese - Edifício Torre da Roma - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05050-09.

Dados de Registro: Matrícula nº 101.206 - 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 023.016.0202-8 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 30,00m² de área privativa.

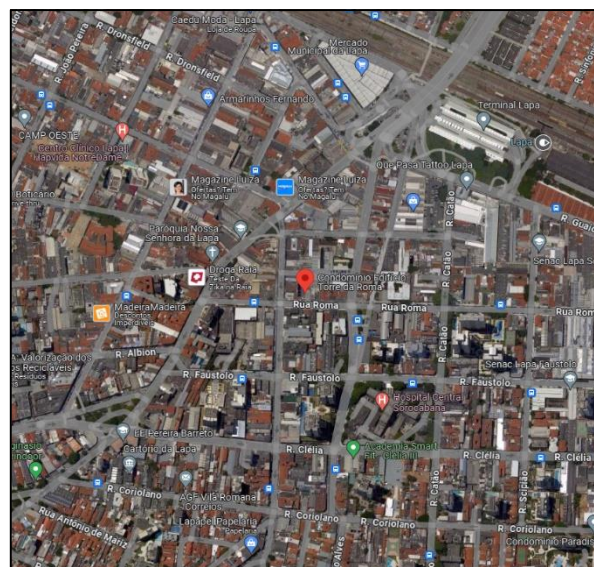
Descrição do bem: Conjunto nº 155, localizado no 15º andar do Bloco Villa Borghese do Edifício Torre da Roma, com entrada na Rua Roma nº 620 na Lapa/SP; com área privativa de 30m², área comum de 46,36160m², incluída a correspondente a uma vaga de garagem localizada nos subsolos e térreo.

3 – Detalhamento Regional

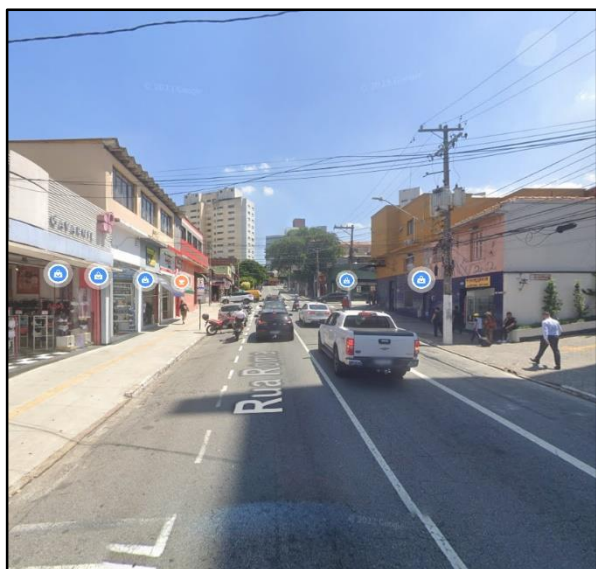
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

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: 023.016.0202-8			
Local do Imóvel: R ROMA, 620 - CJ 155 E VG BL VILLA BORGHESE CEP 05050-090 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ROMA, 620 - CJ 155 E VG BL VILLA BORGHESE CEP 05050-090			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.232	Testada (m):	42,90
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0047
Área total (m²):	2.232		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	77	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.232	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2000		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.838,00		
- da construção:	3.103,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	56.503,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	186.367,00		
Base de cálculo do IPTU:	242.870,00		
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 14/08/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	16/05/2024		
Número do Documento:	2.2024.002047212-5		
Solicitante:	RENATA RAISSA RODRIGUES (CPF 039.174.435-62)		

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




9 fotos

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Zona Oeste / Lapa

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 30 m²
por R\$ 235.000 COD: 811

Lapa, São Paulo - SP VER NO MAPA

30m²

Não Informada SOLICITAR

2 banheiros

1 vaga

COMPRA: R\$ 235.000

Condomínio: R\$ 650

IPTU: R\$ 250

ANUNCIANTE

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-lapa-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-30m2-venda-RS235000-id-2555818984/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal -](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-lapa-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-30m2-venda-RS235000-id-2555818984/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal-)

Elemento comparativo nº 2




27 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Zona Oeste / Lapa / Rua Roma

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 30 m²
por R\$ 200.000 COD: 811

Condomínio Torre da Roma • Rua Roma, 620 - Lapa, São Paulo - SP VER NO MAPA

30m²

Não Informada SOLICITAR

2 banheiros

1 vaga

COMPRA: R\$ 200.000

Condomínio: R\$ 632

IPTU: R\$ 273

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-lapa-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-30m2-venda-RS200000-id-2708055954/>

Elemento comparativo nº 5




22 fotos

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Zona Oeste / Lapa / Rua Roma

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 30 m²
por R\$ 199.000 COD: AA223UM

Rua Roma - Lapa, São Paulo - SP VER NO MAPA

30m²

Não Informada SOLICITAR

2 banheiros

1 vaga

COMPRA: R\$ 199.000

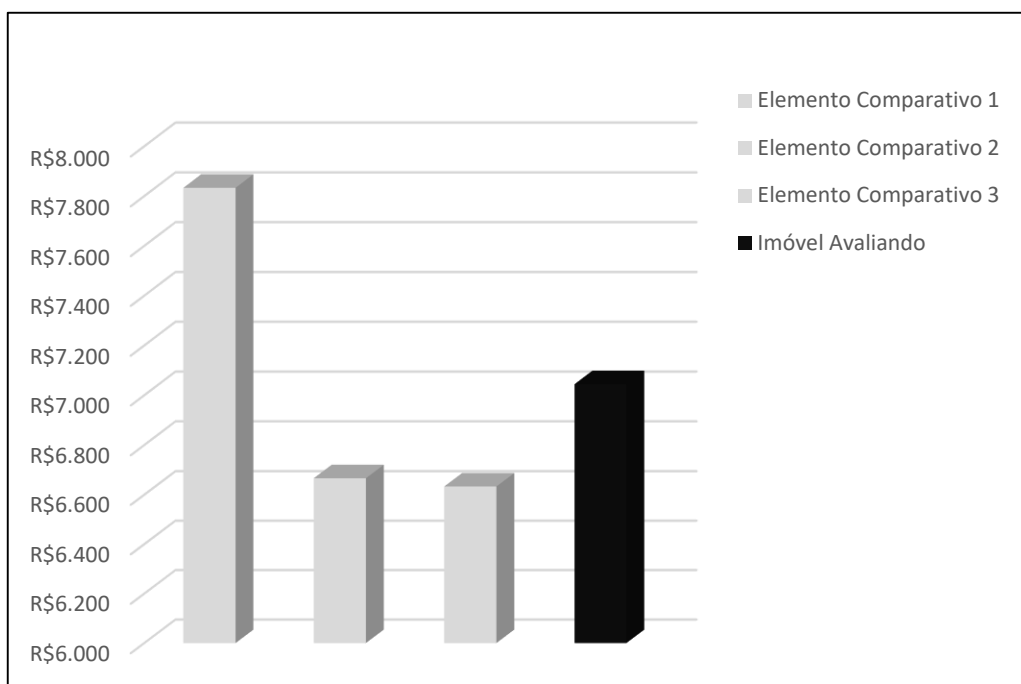
Condomínio: R\$ 650

IPTU: R\$ 258

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-lapa-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-30m2-venda-RS199000-id-2556498550/>

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\$ 6.833,11** (seis mil oitocentos e trinta e três Reais e onze centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 6.903,56** (seis mil novecentos e três Reais e cinquenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 7.255,78** (sete mil duzentos e cinquenta e cinco Reais e setenta e oito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 7.044,44** (sete mil e quarenta e quatro Reais e quarenta 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:

(30,00m² de área privativa x R\$ 7.044,44)
=
<u>R\$ 211.333,33</u>
(duzentos e onze mil trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos)
Maio 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\$ 7.044,44**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 211.333,33**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Roma, 620 - Conjunto 155, Bloco Villa Borghese - Edifício Torre da Roma - Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05050-09.

Solicitante: Condomínio Edifício Torre da Roma

CPF/CNPJ: 4.171.359/0001-82

Endereço: Rua Roma, 620 – Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05050-09

Data Base: 16/05/2024

Processo: 1005273-33.2020.8.26.0004

Objeto de Estudo

Conjunto nº 155, no 15º andar do Bloco Villa Borghese, no Edifício Torre da Roma, com entrada pela Rua Roma, 620, Lapa, São Paulo. Possui área privativa de 30m² e área comum de 46,36160m², abrangendo uma vaga de garagem situada nos subsolos e no térreo.

O Imóvel está matriculado perante o 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 101.206.

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\$ 6.833,11.

R\$ 30,00m² x R\$ 6.833,11/m²

Valor da Avaliação

R\$ 204.993,33



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 16/05/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Edifício Torre da Roma.

Inscrito no CNPJ/CPF: 4.171.359/0001-82.

Estabelecido: Rua Roma, 620 – Lapa - São Paulo/SP – CEP: 05050-09.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 101.206 - 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Unidade número 155, situada no 15º andar do Bloco Villa Borghese, Edifício Torre da Roma. Entrada pela Rua Roma, número 620, Lapa, São Paulo. Área privativa de 30 metros quadrados e área comum de 46,36160 metros quadrados, incluindo uma vaga de garagem localizada nos subsolos e no térreo.

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\$ 207.106,67** para **Maio/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO

