



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIUSEPE ANDERSON ORLANDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 12.245.324-2/2015, 3.ª Câmara de Direito Privado. Acesse o original no site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/vg/abrirConferenciaDocumento.do?informe=1224532420153036527>

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 2019)	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 Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Rubega & Rubega Empreendimentos e Participações Ltda Epp.
Doutor Giusepe Anderson Orlando.

DATA: 15/03/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 98.041 – 12º Registro de Imóveis de São Paulo, em discussão nos autos do Processo nº 1021425-54.2015.8.26.0224, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro de Guarulhos.

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 Março.

2 – Estudo do Imóvel

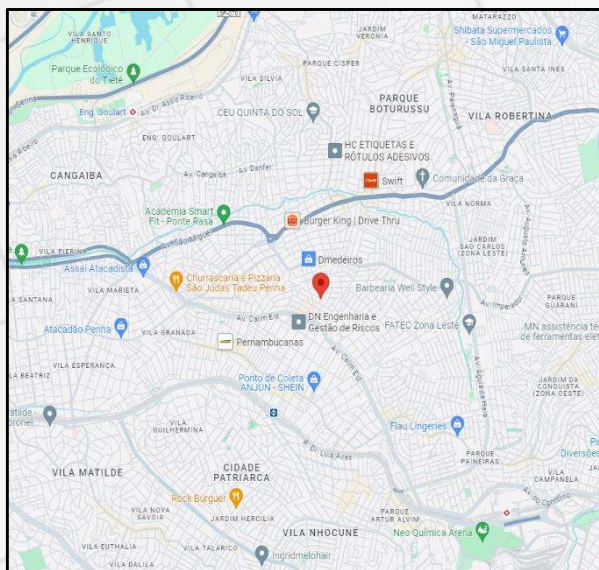
Localização: Rua Professor Pinheiro Domingues, nº 339 - Vila Frugoli, São Paulo/SP, CEP: 03674-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 98.041 - 12º Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 111.553.0024-5 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 144,00m² de área construída.

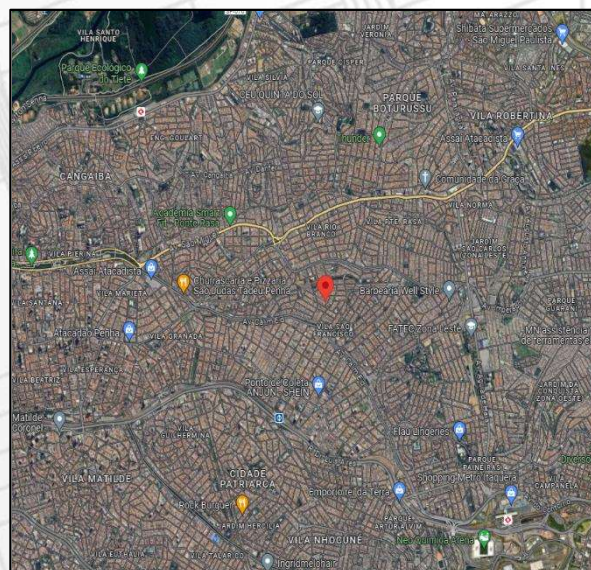
Descrição do bem: Uma Casa com 144m² de área construída, situada na Rua Professor Pinheiro Domingues, nº 55, lote 10, da quadra 11, do Jardim Três Marias, Distrito de São Miguel Paulista, e seu terreno de 250m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(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: 111.553.0024-5			
Local do Imóvel: R PROFESSOR PINHEIRO DOMINGUES, 339 JD TRES MARIA - CEP 03674-000 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R SAIRA, 301 CIDADE ANTONIO ESTEVAO - SAO PAULO - CEP 08220-080			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	144	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	144	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1967		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.136,00		
- da construção:	1.274,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	284.000,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	36.692,00		
Base de cálculo do IPTU:	320.692,00		
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 10/06/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	12/03/2024		
Número do Documento:	2.2024.001450133-1		
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



13 fotos

Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Frugoli

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda,
162 m² por R\$ 480.000 COD. 14281

Vila Frugoli, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 480.000
Preço abaixo do mercado

Condomínio Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-frugoli-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-162m2-venda-RS480000-id-2641929355/>

Elemento comparativo nº 2



45 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Frugoli / Rua Professor Pinheiro Domingues

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
182 m² por R\$ 510.000 COD. 3493432303

Rua Professor Pinheiro Domingues - Vila Frugoli, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 510.000
Preço abaixo do mercado

Condomínio Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-frugoli-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-182m2-venda-RS510000-id-2626141761/>

Elemento comparativo nº 3



32 fotos

Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Frugoli / Rua Professor Pinheiro Domingues

Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda,
150 m² por R\$ 650.000 COD. 8451

Rua Professor Pinheiro Domingues - Vila Frugoli, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 650.000

Condomínio IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-frugoli-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS650000-id-2605325833/>

Elemento comparativo nº 4



52 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Frugoli / Rua Embaixador Samuel Gracie

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
180 m² por R\$ 650.000 COD. 3493770814

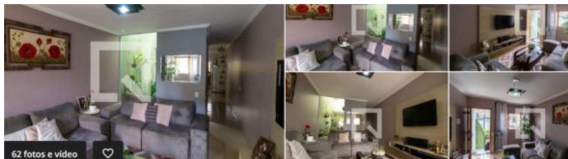
Rua Embaixador Samuel Gracie - Vila Frugoli, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 650.000

Condomínio Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-frugoli-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS650000-id-2585295764/>

Elemento comparativo nº 5



62 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / Vila Frugoli / Rua Sotondópolis

Casa com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda,
178 m² por R\$ 690.000 COD. 384343301

Rua Sotondópolis - Vila Frugoli, São Paulo - SP VER NO MAPA

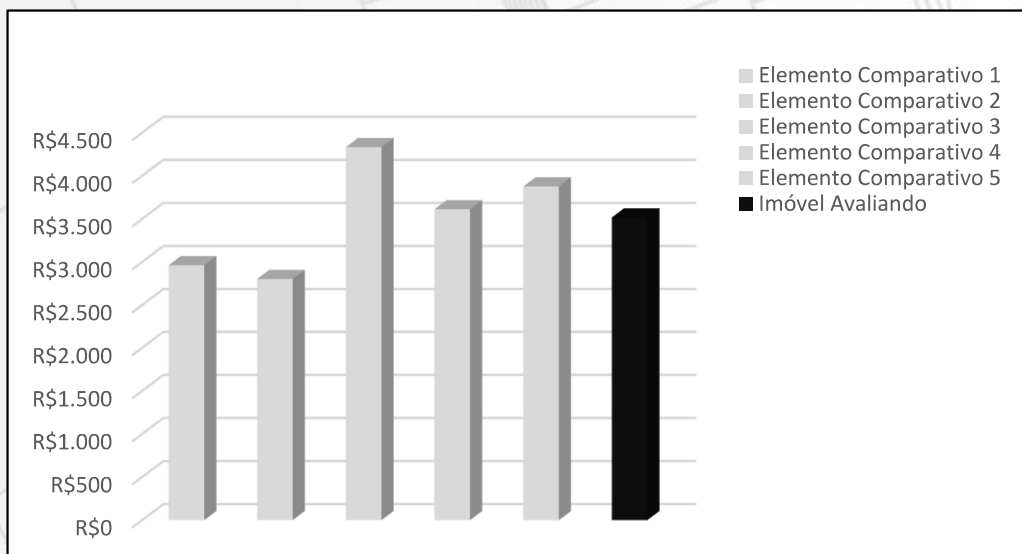
COMPRA
R\$ 690.000

Condomínio R\$ 1.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-frugoli-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-178m2-venda-RS690000-id-2686653231/>

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\$ 2.962,96** (dois mil, novecentos e sessenta e dois Reais e noventa e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.802,20** (dois mil, oitocentos e dois Reais e vinte centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.333,33** (quatro mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.611,11** (três mil, seiscentos e onze Reais e onze centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.876,40** (três mil, oitocentos e setenta e seis Reais e quarenta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.517,20** (três mil, quinhentos e dezessete Reais e vinte 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:

(144,00m² de área construída x R\$ 3.517,20)
=
<u>R\$ 506.477,08</u>
(quinhentos e seis mil, quatrocentos e setenta e sete Reais e oito centavos)
Março 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\$ 3.517,20**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 506.477,08**.

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 Professor Pinheiro Domingues, nº 339 - Vila Frugoli, São Paulo/SP, CEP: 03674-000.

Solicitante: Rubega & Rubega Empreendimentos e Participações Ltda Epp

CPF/CNPJ: 300.493.488-41

Endereço: Avenida Sapopemba, nº 3889, 1º andar, sala 01, Sapopemba, São Paulo/SP – CEP: 03374-000

Data Base: 15/03/2024

Processo: 1021425-54.2015.8.26.0224

Objeto de Estudo

Um imóvel com 144m² de área construída, posicionado na Rua Professor Pinheiro Domingues, 55, lote 10, quadra 11, do Jardim Três Marias, Distrito de São Miguel Paulista, e sua área de 250m².

O Imóvel está matriculado perante o 12º Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 98.041.

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\$ 3.446,86.

R\$ 144,00m² x R\$ 3.446,86/m²

Valor da Avaliação

R\$ 496.347,54


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 15/03/2024.

Solicitante do parecer técnico: Rubega & Rubega Empreendimentos e Participações Ltda Epp.

Inscrito no CNPJ/CPF: 300.493.488-41.

Estabelecido: Avenida Sapopemba, nº 3889, 1º andar, sala 01, Sapopemba, São Paulo/SP – CEP: 03374-000.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 98.041 - 12º Registro de Imóveis de São Paulo.

Descrição: Uma residência com 144 metros quadrados de área construída, localizada na Rua Professor Pinheiro Domingues, número 55, lote 10, quadra 11, do Jardim Três Marias, Distrito de São Miguel Paulista, e seu terreno de 250 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\$ 491.282,77** para **Março/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa

CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1021425-54.2015.8.26.0224.

Solicitante: Rubega & Rubega Empreendimentos e Participações Ltda Epp.

CPF/CNPJ: 300.493.488-41.

Endereço: Avenida Sapopemba, nº 3889, 1º andar, sala 01, Sapopemba, São Paulo/SP – CEP: 03374-000.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 521.671,39

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	15/03/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Professor Pinheiro Domingues, nº 339 - Vila Frugoli, São Paulo/SP, CEP: 03674-000.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Uma moradia de 144m ² de área construída, localizada na Rua Professor Pinheiro Domingues, nº 55, lote 10, quadra 11, do Jardim Três Marias, Distrito de São Miguel Paulista, com um terreno de 250 metros quadrados.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 98.041 do 12º 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\$ 3.622,72.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.622,72 x R\$ 144,00m ² = R\$ 521.671,39