



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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

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: Doutor Guilherme Monti Martins.

DATA: 08/03/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 56.669 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0002715-51.2019.8.26.0001, em trâmite perante a 1ª 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, com a data base de Março.

2 – Estudo do Imóvel

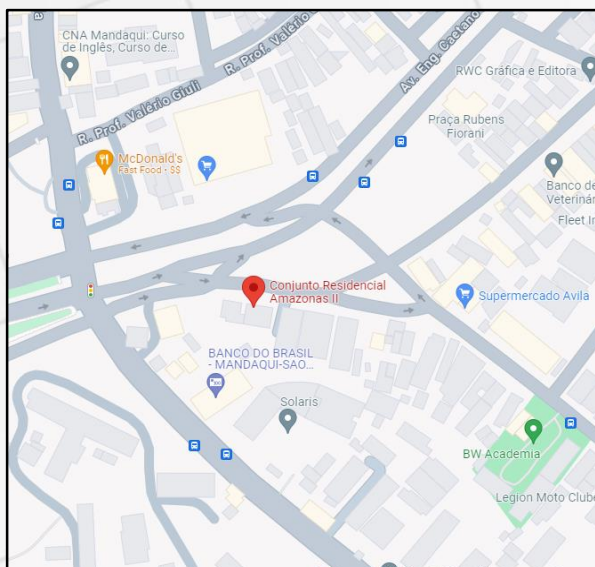
Localização: Rua Mariquinha Viana, 1031 - Apartamento 43- Conjunto Residencial Amazonas II, Edifício Rio Madeira - Mandaqui - São Paulo/SP - CEP: 02408-131.

Dados de Registro: Matrícula nº 56.669 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - Inscrição municipal: 070.161.1107-5 - De acordo com sua Matrícula, o imóvel possui 59,12m² de área construída.

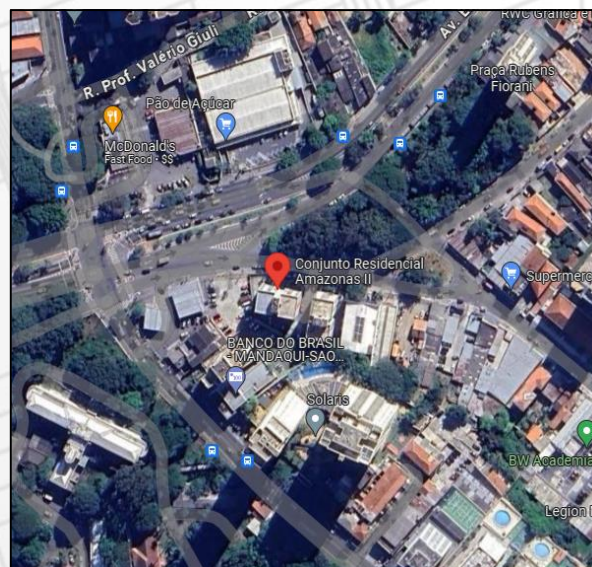
Descrição do bem: Um apartamento sob número 43, localizado no 4º andar do Edifício Rio Madeira, Bloco B, do conjunto Residencial Amazonas II, situado à rua Mariquinha Viana, número 1.031, no 8º subdistrito - Santana, da Capital de São Paulo, contendo a área útil de 59,12 m², a área real coberta de 10,79 m², área real descoberta de 11,54 m², área para estacionamento, na garagem coletiva do Edifício, de um carro de passeio, em local indeterminado, localizado no andar térreo, de 19,32 m², perfazendo a área total construída de 100,01 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 26,16 m².

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: 070.161.1107-5

Local do Imóvel:
R MARIQUINHA VIANA, 1031 - AP 43 BL B
MANDAQUI ED RIO MADEIRA CEP 02408-131
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARIQUINHA VIANA, 1031 - AP 43 BL B
MANDAQUI ED RIO MADEIRA CEP 02408-131

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.669
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	1.669

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	89
Área ocupada pela construção (m²):	552
Ano da construção corrigido:	1985

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.145,00
- da construção:	2.291,00

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

- da área incorporada:	89.357,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	116.223,00
Base de cálculo do IPTU:	205.580,00



Testada (m):	55,58
Fração ideal:	0,0156
Padrão da construção:	2-C
Uso:	residência

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/apartamento-2-quartos-mandaqui-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS321000-id-2650350559/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mandaqui-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-58m2-venda-RS350000-id-2662701705/>

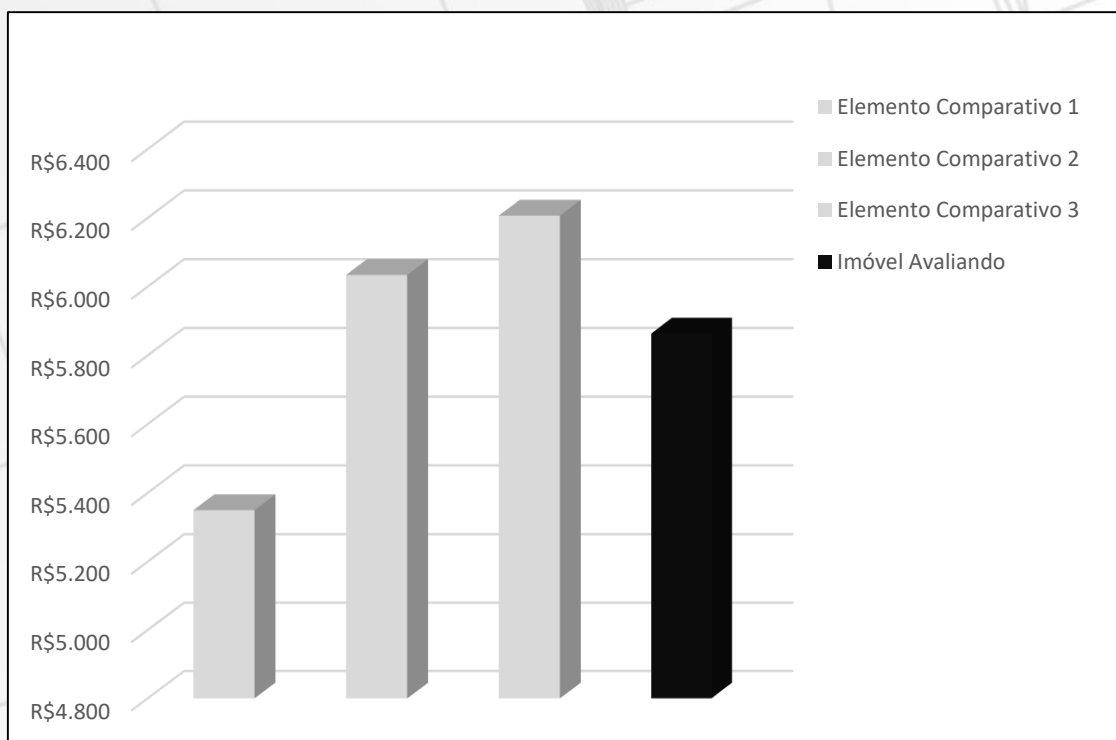
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mandaqui-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-58m2-venda-RS360000-id-2648104703/>

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\$ 5.350,00** (cinco mil, trezentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 6.034,48** (seis mil e trinta e quatro Reais e quarenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 6.206,90** (seis mil, duzentos e seis Reais e noventa centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.863,79** (dois mil, quatrocentos e cinquenta e cinco Reais e cinquenta e um 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:

(59,12m² de área construída x R\$ 5.863,79)
=
<u>R\$ 346.667,45</u>
(trezentos e quarenta e seis mil, seiscentos e sessenta e sete Reais e quarenta e cinco 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\$ 5.863,79**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 346.667,45**.

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 Mariquinha Viana, 1031 - Apartamento 43- Conjunto Residencial Amazonas II, Edifício Rio Madeira - Mandaqui - São Paulo - SP - CEP: 02408-131.

Solicitante: Doutor Guilherme Monti Martins

CPF/CNPJ: 278.422.178-40

Endereço: Avenida Cidade Jardim, Nº 377 - Itaim Bibi/SP - CEP: 01453-900

Data Base: 08/03/2024

Processo: 0002715-51.2019.8.26.0001

Objeto de Estudo

Trata-se de um apartamento identificado pelo número 43, localizado no 4º andar do Bloco B do Edifício Rio Madeira, integrante do conjunto Residencial Amazonas II, situado na rua Mariquinha Viana, 1.031, no 8º subdistrito - Santana, na cidade de São Paulo. Este apartamento abrange uma área útil de 59,12 metros quadrados, uma área coberta real de 10,79 metros quadrados, uma área descoberta real de 11,54 metros quadrados e uma vaga de estacionamento na garagem coletiva do edifício, com 19,32 metros quadrados, localizada no térreo. Sua área total construída é de 100 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 26,16 metros quadrados no terreno.

O Imóvel está matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 56.669.

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\$ 5.687,87 .

R\$ 59,12m² x R\$ 5.687,87/m²

Valor da Avaliação

R\$ 336.267,42

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 08/03/2024.

Solicitante do parecer técnico: Doutor Guilherme Monti Martins.

Inscrito no CNPJ/CPF: 278.422.178-40.

Estabelecido: Avenida Cidade Jardim, Nº 377 - Itaim Bibi/SP - CEP: 01453-900.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 56.669 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Descrição: Um apartamento de numeração 43, situado no 4º andar do Bloco B do Edifício Rio Madeira, parte do conjunto Residencial Amazonas II, localizado na rua Mariquinha Viana, número 1.031, no 8º subdistrito - Santana, nesta capital. Este apartamento possui uma área útil de 59,12 metros quadrados, uma área coberta real de 10,79 metros quadrados, uma área descoberta real de 11,54 metros quadrados e uma área de estacionamento para um carro de passeio, localizada no térreo do edifício, com 19,32 metros quadrados. A área total construída deste apartamento é de 100 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 26,16 metros quadrados no terreno.

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.

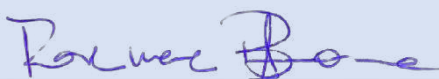
DOCUMENTOS UTILIZADOS

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\$ 339.734,10** para **Março/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0002715-51.2019.8.26.0001.

Solicitante: Doutor Guilherme Monti Martins.

CPF/CNPJ: 278.422.178-40.

Endereço: Avenida Cidade Jardim, Nº 377 - Itaim Bibi/SP - CEP: 01453-900.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 357.067,47



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	08/03/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Mariquinha Viana, 1031 - Apartamento 43- Conjunto Residencial Amazonas II, Edifício Rio Madeira - Mandaqui - São Paulo - SP - CEP: 02408-131.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	No 4º andar do Bloco B do Edifício Rio Madeira, parte do conjunto Residencial Amazonas II, encontra-se o apartamento de número 43, situado na rua Mariquinha Viana, 1.031, no 8º subdistrito - Santana, na cidade de São Paulo. Este apartamento possui uma área útil de 59,12 metros quadrados, uma área coberta real de 10,79 metros quadrados, uma área descoberta real de 11,54 metros quadrados e uma vaga de estacionamento para um carro de passeio na garagem coletiva do edifício, com 19,32 metros quadrados. Sua área total construída é de 100 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 26,16 metros quadrados no terreno.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 56.669 do 3º Cartório de 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\$ 6.039,71.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 6.039,71 x 59,12m² = R\$ 357.067,47