



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIO CESAR FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 0116930-33.2007.8.26.0000. Documento do processo 0116930-33.2007.8.26.0000. Acesso ao site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

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 2022)	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: Nouha Faddoul Mitre.
Doutor Julio Cesar Ferreira da Silva.

DATA: 29/11/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 170.860 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0118930-33.2007.8.26.0001, em trâmite perante a 8ª 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 Novembro.

2 – Estudo do Imóvel

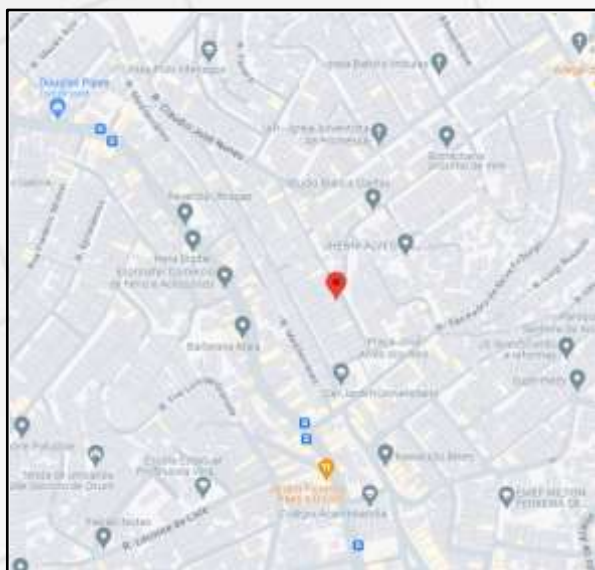
Localização: Rua São Pedro de Alcântara nº 180 - 55 QD - Jardim Imbuías - São Paulo/SP - CEP: 04829-450.

Dados de Registro: Matrícula nº 170.860 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 177.088.0055-1 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 55,00m² de área construída.

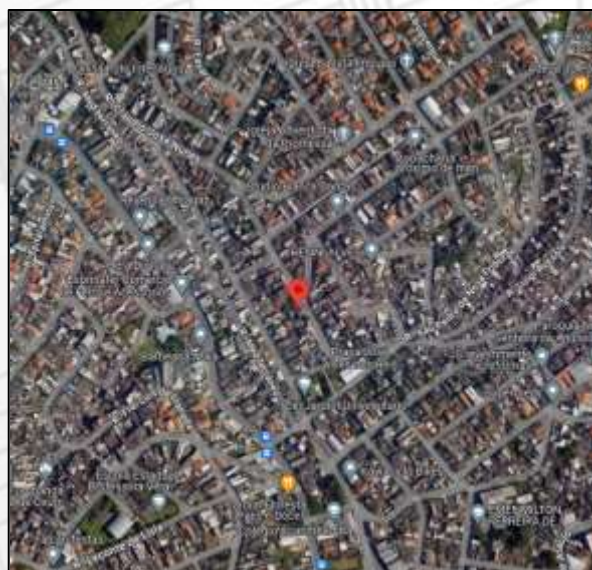
Descrição do bem: Atualmente trata-se de um imóvel comercial com partes residenciais, situado à Rua São Pedro de Alcântara, antiga Rua X, constante do lote nº 55 da quadra B-1, no Jardim ds Imbuías, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com o terreno medindo 10m de frente por 25m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área em 250m², possuindo uma área construída de 55m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(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 2023	
Cadastro do Imóvel: 177.088.0055-1			
Local do Imóvel: R SAO PEDRO DE ALCANTARA, 180 - LT 55 QD BI JD DAS IMBUIAS CEP 04829-450 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R SAO PEDRO DE ALCANTARA, 180 - LT 55 QD BI JD DAS IMBUIAS CEP 04829-450			
Contribuinte(s): JOSE FRANCISCO NOGUEIRA			
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):	55	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	55	Uso: resid./coml.	
Ano da construção corrigido:	1979		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	911,00		
- da construção:	1.222,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	227.750,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	13.442,00		
Base de cálculo do IPTU:	241.192,00		
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 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/02/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	29/11/2023		
Número do Documento:	2.2023.022538923-8		
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



[https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-jardim-beatriz-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-R\\$1000000-id-2487979475/](https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-jardim-beatriz-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-R$1000000-id-2487979475/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-jardim-angelina-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-320m2-venda-R\\$1950000-id-2647942861/](https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-jardim-angelina-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-320m2-venda-R$1950000-id-2647942861/)

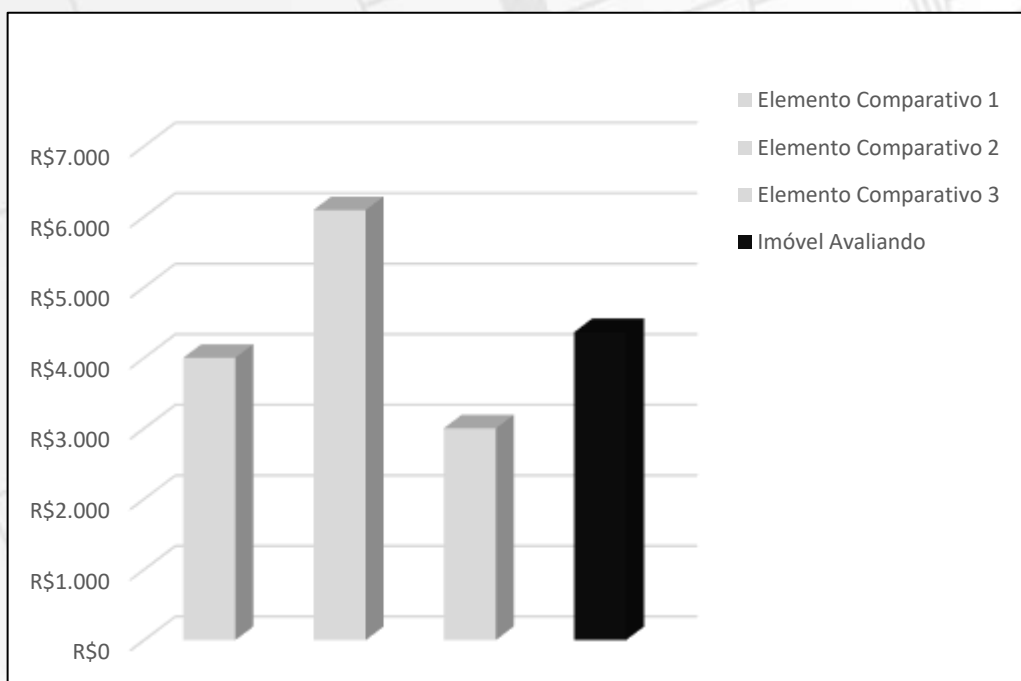
Elemento comparativo nº 5



[https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-jordanopolis-zona-sul-sao-paulo-250m2-venda-R\\$750000-id-2651756457/](https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-jordanopolis-zona-sul-sao-paulo-250m2-venda-R$750000-id-2651756457/)

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\$ 4.000,00** (quatro mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 6.093,75** (seis mil e noventa e três Reais e setenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.000,00** (três mil, Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.364,58** (quatro mil, trezentos e sessenta e quatro Reais e cinquenta e oito 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:

(55,00m² de área construída x R\$ 4.364,58)
=
<u>R\$ 240.052,08</u>
(duzentos e quarenta mil e cinquenta e dois Reais e oito centavos)
Novembro 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\$ 4.364,58**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 240.052,08**.

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.