

Avaliação Imobiliária

Parecer técnico

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Travessa Maria Lorena, nº 12 - Vila Ema - São Paulo - SP - CEP: 03281-030.

Solicitante: Andrea de Castro Matos.

CPF/CNPJ: 105.281.228-78.

Endereço: Rua Nicolino Ferrara, n.º 09, CEP 03474-010, Vila Antonieta, São Paulo - SP.

Data Base: 30/10/2023.

Processo: 0006819-28.2020.8.26.0009.

Objeto de Estudo

Um imóvel situado na Rua Maria de Lorena, São Paulo, ostenta o número 12. Sua construção compreende uma área de 70 metros quadrados, enquanto o terreno em que repousa se estende por 151 metros quadrados.

O Imóvel está matriculado perante o 6º Cartórios de Registros de São Paulo sob nº 157.784 e cadastrado sob nº 117.269.0135-0.

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\$ 4.530,11.

R\$ 70,00m² x R\$ 4.530,11/m²

Valor da Avaliação

R\$ 317.107,62



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 30/10/2023.

Solicitante do parecer técnico: Andrea de Castro Matos.

Inscrito no CNPJ/CPF: 105.281.228-78.

Estabelecido: Rua Nicolino Ferrara, n.º 09, CEP 03474-010, Vila Antonieta, São Paulo - SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 157.784 - 6º Cartórios de Registros de São Paulo.

Descrição: Localizada no número 12 da Rua Maria de Lorena, em São Paulo, encontra-se uma residência com uma área construída de 70 metros quadrados. Seu terreno abrange um total de 151 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.

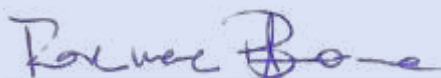
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal.

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\$ 313.871,82** para Outubro/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0006819-28.2020.8.26.0009.

Solicitante: Andrea de Castro Matos.

CPF/CNPJ: 105.281.228-78.

Endereço: Rua Nicolino Ferrara, n.º 09, CEP 03474-010, Vila Antonieta, São Paulo - SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 333.286,58

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	30/10/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Travessa Maria Lorena, nº 12 - Vila Ema - São Paulo - SP - CEP: 03281-030.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	A casa de número 12 na Rua Maria de Lorena, São Paulo, possui uma área construída de 70 metros quadrados, assentando-se sobre um terreno de 151 metros quadrados.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 157.784 do 6º Cartórios de Registros de São Paulo. Inscrição Municipal nº 117.269.0135-0.
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\$ 4.761,24.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.761,24 x R\$ 70,00m ² = R\$ 333.286,58

Relatório comparativo

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 Confeção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Andrea de Castro Matos.
Doutor Davi Mota da Silva.

DATA: 30/10/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 157.784 – 6º Cartórios de Registros de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0006819-28.2020.8.26.0009, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional IX - Vila Prudente.

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 Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Travessa Maria Lorena, nº 12 - Vila Ema - São Paulo - SP - CEP: 03281-030.

Dados de Registro: Matrícula nº 157.784 - 6º Cartórios de Registros de São Paulo – Inscrição Municipal nº 117.269.0135-0 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 70,00m² de área construída.

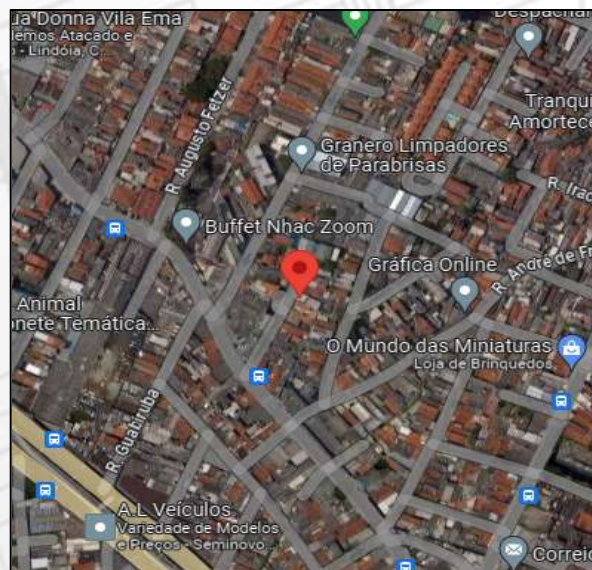
Descrição do bem: Uma casa, com a área de 70,00m² de área construída, que recebeu o número 12, da Rua Maria de Lorena, São Paulo. Seu terreno possui uma área total de 151 metros quadrados.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2019)



(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: 117.269.0135-0			
Local do Imóvel: TV MARIA DE LORENA, 12 - VL NOVO PARANA CEP 03281-030 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: TV MARIA DE LORENA, 12 - VL NOVO PARANA CEP 03281-030			
Contribuinte(s): CPF 146.543.258-24 ITAMAR RODRIGUES PETRUCI			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	151	Testada (m):	4,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	151		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	70	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	70	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.383,00		
- da construção:	1.607,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	208.833,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	22.498,00		
Base de cálculo do IPTU:	231.331,00		
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 25/01/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 27/10/2023 Número do Documento: 2.2023.022174464-6 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



Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 80 m² por R\$ 350.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS350000-id-2552044074/>

Elemento comparativo nº 2



Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 77 m² por R\$ 370.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-77m2-venda-RS370000-id-2661468691/>

Elemento comparativo nº 3

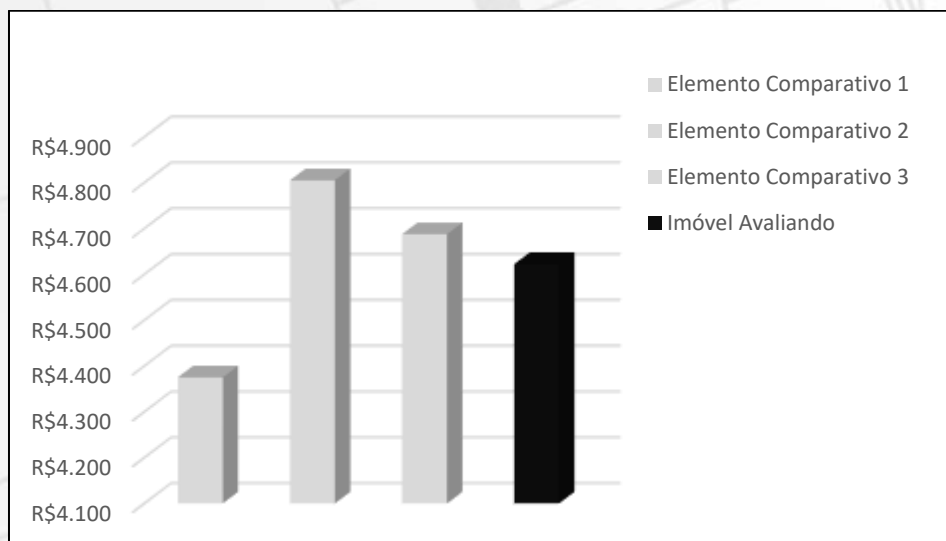


Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 375.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-ema-zona-leste-sao-paulo-80m2-venda-RS375000-id-2634586869/>

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\$ 4.375,00** (quatro mil, trezentos e setenta e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.805,19** (quatro mil, oitocentos e cinco Reais e dezenove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.687,50** (quatro mil, seiscentos e oitenta e sete Reais e cinquenta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.622,56** (quatro mil, seiscentos e vinte e dois Reais e cinquenta e seis 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:

(70,00m² de área construída x R\$ 4.622,56)
=
<u>R\$ 323.579,55</u>
(trezentos e vinte e três mil, quinhentos e setenta e nove Reais e cinquenta e cinco centavos)
Outubro 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\$ 4.622,56**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 323.579,55**.

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

