



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 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas.....	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel	6
5 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Construgesso R1 Construções Eireli.
Doutor Gleison da Silva.

DATA: 19/10/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 23.769 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0009373-79.2022.8.26.0068, em trâmite perante a 6ª Vara Cível - Foro de Barueri.

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: Rua Oscar Cintra Gordinho, nº 33 - Apartamento nº 205 - Connect Studios - Liberdade - São Paulo - CEP: 01020-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 23.769 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 26,55m² de área privativa.

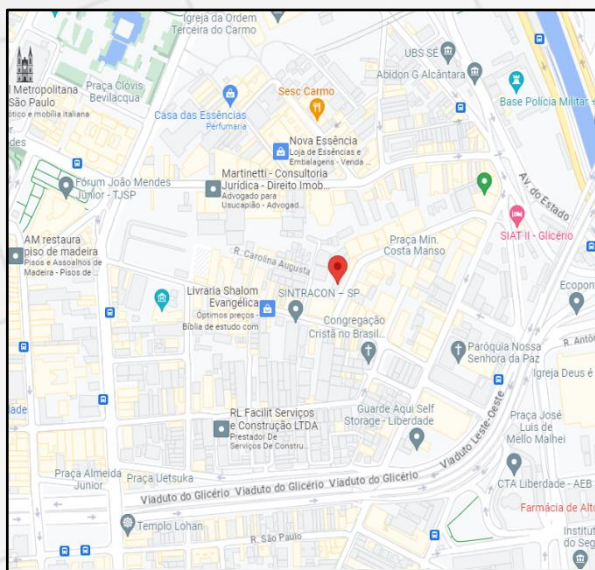
Descrição do bem: Apartamento nº 205, que localizar-se-á no 2º pavimento, e terá a área real privativa de 26,547m², a área real de uso comum de 10,917m², a área real total de 37,464m², ao qual corresponderá a fração ideal de 0,00494250.

OBS: O Empreendimento ainda não foi concluído, porém realizamos essa análise considerando sua finalização.

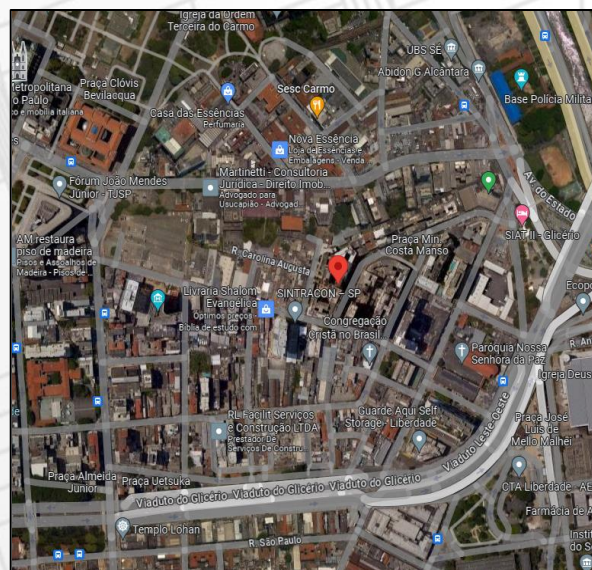
OBS: Tendo em vista que o empreendimento ainda esta em fase de construção, a unidade penhorada ainda não possui matrícula própria, desta forma, utilizamos como base a Matrícula Mãe do empreendimento.

3 – Detalhamento Regional

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



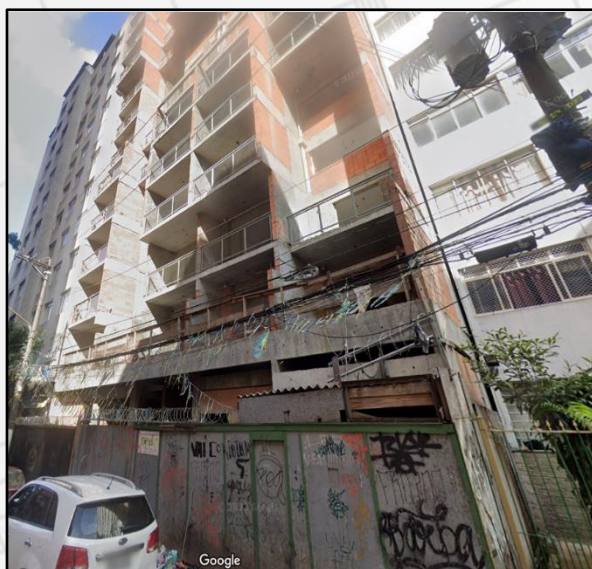
(Visão do Mapa)



(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 – Precificação

4.1 – 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.

4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



17 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Liberdade / Rua Oscar Cintra Gordinho

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 32 m² por R\$ 115.000 (CDD: 000276)

Condomínio Edifício Baf - Rua Oscar Cintra Gordinho, 223 - Liberdade, São Paulo - SP - VER NO MAPA

COMPRA R\$ 115.000

Condomínio IPTU R\$ 281 R\$ 294

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-32m2-venda-RS115000-id-2622030522/>

Elemento comparativo nº 2



4 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Liberdade / Rua Oscar Cintra Gordinho

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 34 m² por R\$ 120.000 (CDD: 000276)

Rua Oscar Cintra Gordinho - Liberdade, São Paulo - SP - VER NO MAPA

COMPRA R\$ 120.000

Condomínio IPTU R\$ 250

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-34m2-venda-RS120000-id-2659821770/>

Elemento comparativo nº 3



23 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Liberdade / Rua Oscar Cintra Gordinho

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 34 m² por R\$ 130.000 (CDD: 00029599)

Rua Oscar Cintra Gordinho - Liberdade, São Paulo - SP - VER NO MAPA

COMPRA R\$ 130.000

Condomínio IPTU R\$ 370

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-34m2-venda-RS130000-id-2623109116/>

Elemento comparativo nº 4



20 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Liberdade / Rua Oscar Cintra Gordinho

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 30 m² por R\$ 132.500 (CDD: 0001752)

Rua Oscar Cintra Gordinho - Liberdade, São Paulo - SP - VER NO MAPA

COMPRA R\$ 132.500

Condomínio IPTU R\$ 310

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS132500-id-2649707175/>

Elemento comparativo nº 5



28 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Liberdade / Rua Oscar Cintra Gordinho

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 34 m² por R\$ 135.000 (CDD: 0001752)

Rua Oscar Cintra Gordinho - Liberdade, São Paulo - SP - VER NO MAPA

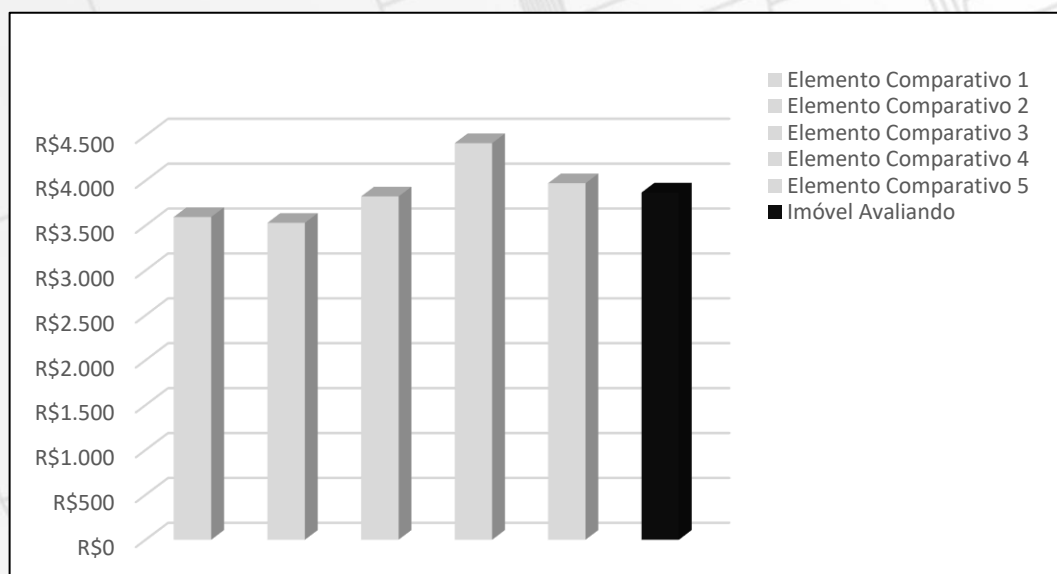
COMPRA R\$ 135.000

Condomínio IPTU R\$ 370 R\$ 25

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-34m2-venda-RS135000-id-90422064/>

4.3 – 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\$ 3.593,75** (três mil, quinhentos e noventa e três Reais e setenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.529,41** (três mil, quinhentos e vinte e nove Reais e quarenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.823,53** (três mil, oitocentos e vinte e três Reais e cinquenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.416,67** (quatro mil, quatrocentos e dezesseis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.970,59** (três mil, novecentos e setenta Reais e cinquenta e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.866,79** (três mil, oitocentos e sessenta e seis Reais e setenta e nove centavos).

4.4 – 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.

4.5 – 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:

(26,55m² de área privativa x R\$ 3.866,79)
=
<u>R\$ 102.651,65</u>
(cento e dois mil, seiscentos e cinquenta e um Reais e sessenta e cinco centavos)
Outubro de 2023

5 - 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\$ 3.866,79**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 102.651,65**.

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

