



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 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: Mario Sergio Sampaio.
Doutora Caroline Teixeira Sampaio.

DATA: 07/02/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 220.714 – 11º Cartório do registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0001598-19.2020.8.26.0024, em trâmite perante a 3ª Vara - Foro de Andradina.

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 Fevereiro.

2 – Estudo do Imóvel

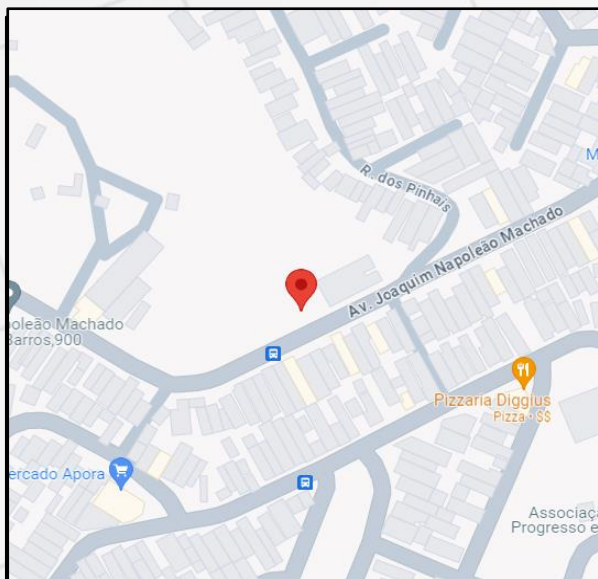
Localização: Avenida Joaquim Napoleão Machado, nº 980 - Chacarã das Corujas - São Paulo - SP - CEP: 04848-400.

Dados de Registro: Matrícula nº 220.714 - 11º Cartório do registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal nº 258.001.0042-8 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 90,00m² de área construída.

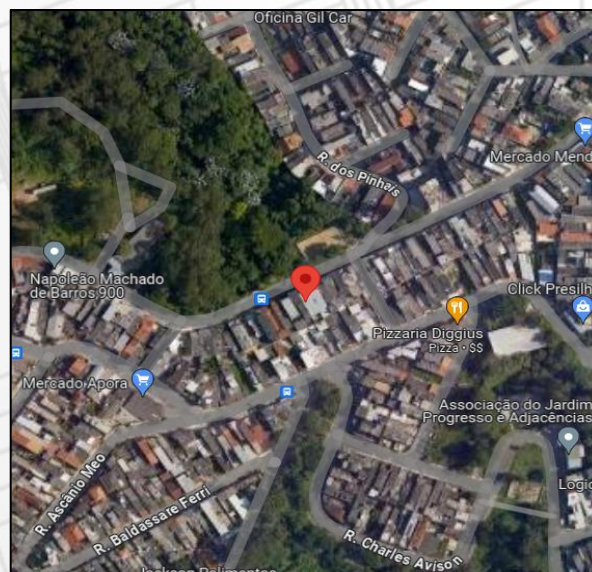
Descrição do bem: Uma casa localizada na capital de São Paulo, especificamente na Avenida Joaquim Napoleão Machado, nº 980. Possui uma área total de 150,00 m², sendo 90,00 m² destinados a área construída.

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 2024

Cadastro do Imóvel: 258.001.0042-8

Local do Imóvel:
AV JOAQUIM NAPOLEAO MACHADO, 980 - LT 42 QD B
JARDIM PROGRESSO SITIO COCAIA CEP 04848-000
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV JOAQUIM NAPOLEAO MACHADO, 980 - LT 42 QD B
JARDIM PROGRESSO SITIO COCAIA CEP 04848-000

Contribuinte(s):
CPF 004.147.838-08 JOSE VITAL AMANCIO

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	150	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	150		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	90	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	90	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1996		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	737,00
- da construção:	1.274,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	110.550,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	59.624,00
Base de cálculo do IPTU:	170.174,00

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



Imóvel / Venda / SP / Casa à venda em São Paulo / Zona Sul / Jardim Santa Bárbara / Área de lazer com piscina e churrasqueira

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 90 m² por R\$ 500.000 COD: 2541924742

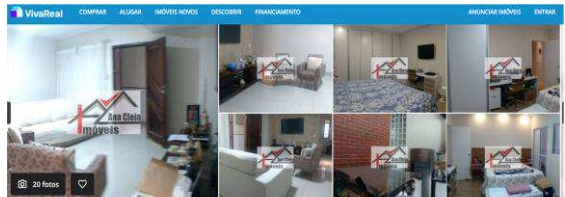
Avenida Joaquim Rogério Machado - Jardim Santa Bárbara, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRE R\$ 500.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-santa-barbara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS500000-id-2541924742/>

Elemento comparativo nº 2



Imóvel / Venda / SP / Casa à venda em São Paulo / Zona Sul / Chacara das Corujas

Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 125 m² por R\$ 390.000 COD: 2568099542

Chacara das Corujas, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRE R\$ 390.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-chacara-das-corujas-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS390000-id-2568099542/>

Elemento comparativo nº 3



Imóvel / Venda / SP / Casa à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Maringá / Rua Nova Brasília

Casa com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 80 m² por R\$ 200.000 COD: 2487977702

Rua Nova Brasília - Jardim Maringá, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRE R\$ 200.000

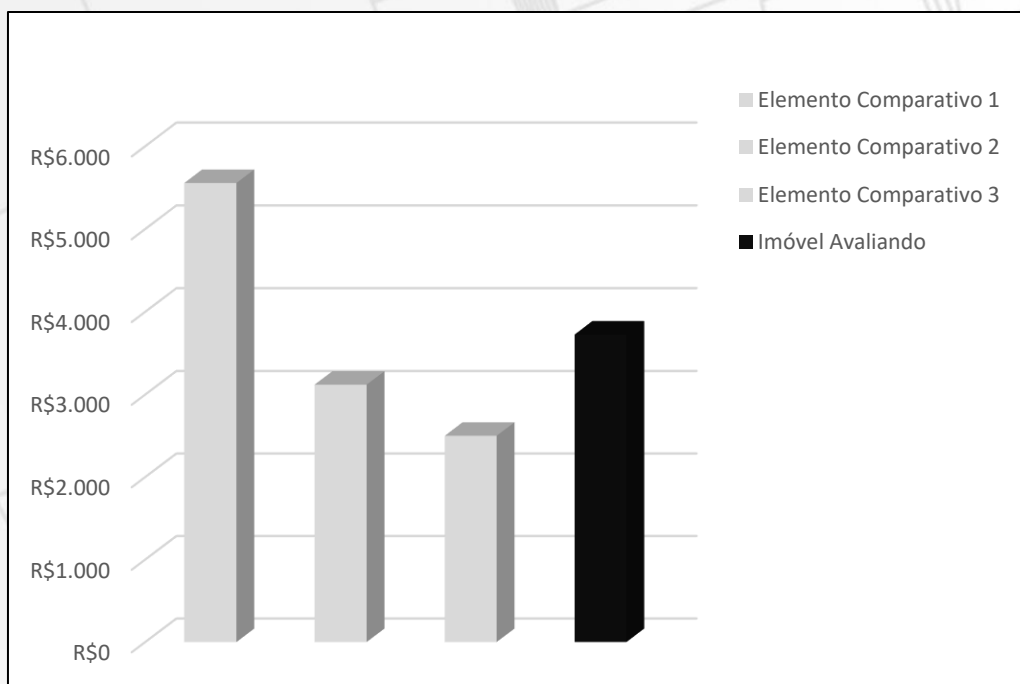
Preço abaixo do mercado

Condomínio Não informado IPTU Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-jardim-maringa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS200000-id-2487977702/>

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\$ 5.555,56** (cinco mil e quinhentos e cinquenta e cinco Reais e cinquenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.120,00** (três mil e cento e vinte Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.500,00** (dois mil e quinhentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.725,19** (três mil e setecentos e vinte e cinco Reais e dezenove 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:

(90,00m² de área construída x R\$ 3.725,19)
=
<u>R\$ 335.266,67</u>
(trezentos e trinta e cinco mil e duzentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)
Fevereiro 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\$ 3.725,19**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 335.266,67**.

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

