

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 08/12/2023.

Solicitante do parecer técnico: Doutor Marcos Roberto Magalhães Motta.

Inscrito no CNPJ/CPF: 148.007.178-17.

Estabelecido: Rua Geovanni Quadri, nº166 – Apto 13 - São Paulo, SP – CEP 08255-500.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: nº 238.720 9º Cartorio de Registro de Imóveis de São Paulo.

Descrição: Um imóvel com estrutura predial, possuindo 80,00m² de área contruída, localizado no seguinte endereço, Rua Castelo do Piauí, nº533.

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 na data de 21 de Agosto de 2023, 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\$ 324.072,80** (Trezentos e vinte e quatro mil setenta e dois reais e oitenta centavos) Dezembro/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Castelo do Piauí, nº533 - Itaquera - São Paulo, SP - CEP 08295-510.

Solicitante: Doutor Marcos Roberto Magalhães Motta.

CPF/CNPJ: 148.007.178-17.

Endereço: Rua Giovanni Quadri, nº166 - Conjunto Residencial José Bonifácio - São Paulo, SP CEP 08255-500.

Data Base: 08/12/2023.

Processo: 0006489-03.2021.8.26.0007.

Objeto de Estudo

Um imóvel residencial padrão prédio, com medida de área construída de 80,00m².

O Imóvel está matriculado perante o 9º Cartorio de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº nº 238.720, cadastrado sob nº 114.123.0054-0.

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\$ 3.852,34.

80m² x R\$ 3.852,34/m²

Valor da Avaliação

R\$ 308.187,20



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263084-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0006489-03.2021.8.26.0007

Solicitante: Doutor Marcos Roberto Magalhães Motta.

CPF/CNPJ: 148.007.178-17.

Endereço: Rua Giovanni Quadri, nº166 - Conjunto Residencial José Bonifácio – São Paulo, SP - CEP 08255-500.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 333.604,80



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	08/12/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Castelo do Piauí, nº533 - Itaquera - São Paulo, SP - CEP 08295-510
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Um imóvel sobrado com 80,00m ² de área contruida, localizado na Rua Castelo do Piauí, nº533, Cidade de Itaquera, Estado de São Paulo.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 238.720 do 9º Cartorio de Registro de Imóveis de São Paulo. Inscrição Imobiliária Municipal nº 114.123.0054-0.
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	Itaquera é um bairro situado na zona leste do município de São Paulo pertencente ao distrito de Itaquera. No bairro, estão localizados a escola de samba Leandro de Itaquera, o centro de treinamento de categorias de base do Sport Club Corinthians Paulista e a Neo Química Arena.
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\$ 4.170,06.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação Imobiliária: R\$ 4.170,06 x 80m ² = R\$ 333.604,80



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: Marcos Costa de Almeida.
Doutor Marcos Roberto Magalhães Motta.

DATA: 08/12/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº Matrícula nº 238.720 – 9º CRI de São Paulo, em discussão nos autos do Processo nº 0006489-03.2021.8.26.0007, em trâmite perante a 04ª Vara Cível - Foro Regional VII – Itaquera –Estado de São Paulo/SP.

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 Dezembro.

2 – Estudo do Imóvel

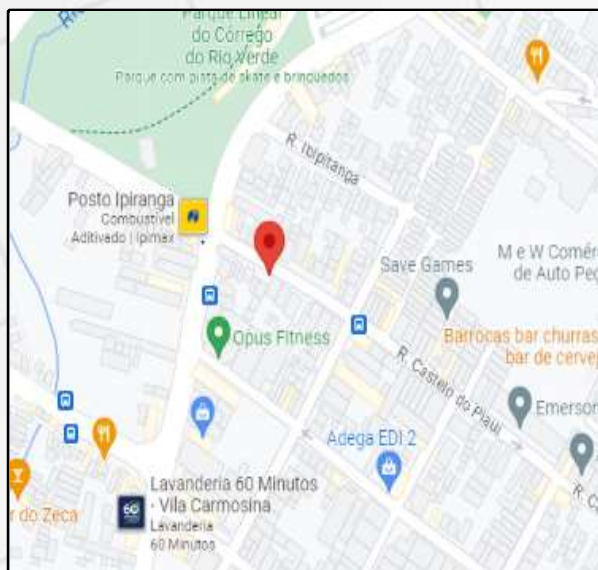
Localização: Rua Castelo do Piauí, nº533 - Itaquera - São Paulo, SP - CEP 08295-510.

Dados de Registro: Matrícula nº Matrícula nº 238.720 - 9º CRI de São Paulo – Inscrição Municipal: 1114.123.0051-6 – De acordo com sua Matrícula, o imóvel possui 80,00m² de área construída.

Descrição do bem: Um prédio com 80,00m² de área construída, situado na Rua Castelo do Piauí, nº533, anteriormente denominado como partes dos lotes 9 e 10 da quadra 52.

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 – 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



Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 129 m² por R\$ 180.000

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-itaquera-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-129m2-venda-R\\$180000-id-2667656808/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-itaquera-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-129m2-venda-R$180000-id-2667656808/)

Elemento comparativo nº 2



Sobrado com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 70 m² por R\$ 295.000

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-carminsina-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-R\\$295000-id-2577628285/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-carminsina-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-R$295000-id-2577628285/)

Elemento comparativo nº 3



Sobrado com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 72 m² por R\$ 310.000

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-carminsina-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-72m2-venda-R\\$310000-id-2567775870/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-carminsina-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-72m2-venda-R$310000-id-2567775870/)

Elemento comparativo nº 4



Sobrado com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 318.000

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-carminsina-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-R\\$318000-id-2634405237/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-carminsina-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-R$318000-id-2634405237/)

Elemento comparativo nº 5

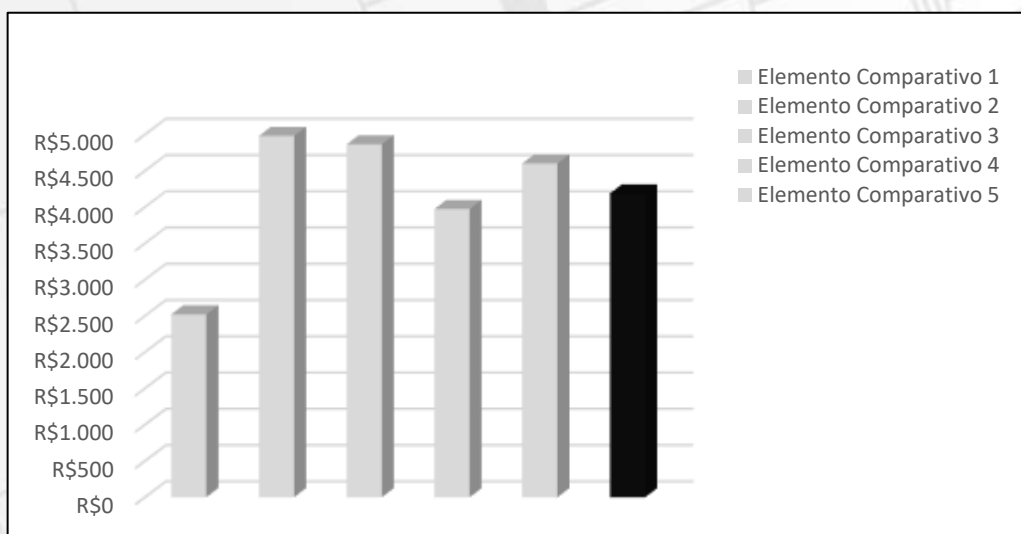


Sobrado com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 65 m² por R\$ 299.000

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-itaquera-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-R\\$299000-id-2624654775/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-itaquera-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-R$299000-id-2624654775/)

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\$ 2.520,33** (dois mil, quinhentos e vinte Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.980,82** (quatro mil, novecentos e oitenta Reais e oitenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.864,86** (quatro mil, oitocentos e sessenta e quatro Reais e oitenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.973,33** (três mil, novecentos e setenta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.600,00** (quatro mil, seiscentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.187,87** (quatro mil, cento e oitenta e sete Reais e oitenta e sete 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:

(80,00m² de área construída x R\$ 4.187,87)
=
<u>R\$ 335.029,53</u>
(trezentos e trinta e cinco mil e vinte e nove Reais e cinquenta e três centavos)
Dezembro 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\$ 4.187,87**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 335.029,53**.

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 CONFEÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

