



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Mérito Empreendimentos S/A.
Doutor Jose Fernando de Santana.

DATA: 02/08/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 10.513 – 13º Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0811566-61.1987.8.26.0100, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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, para a data base de Agosto.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Padre João Manoel, nº 1.230 - Apartamento 43 - Condomínio Edifício São João Del Rey - Cerqueira César - São Paulo - CEP: 01411-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 10.513 - 13º Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 014.017.0260-0 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 110,90m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: Apartamento sob o nº 43, localizado no 4º andar do Edifício Marquês de São João Del Rey (atualmente o Condomínio é denominado como Edifício São João Del Rey), situado à Rua Padre João Manoel nº 1.230, na Capital de São Paulo, no 34º Subdistrito Cerqueira César, com a área privativa de 110,90m², a área comum de 28,17m², perfazendo a área real da unidade de 139,07m².

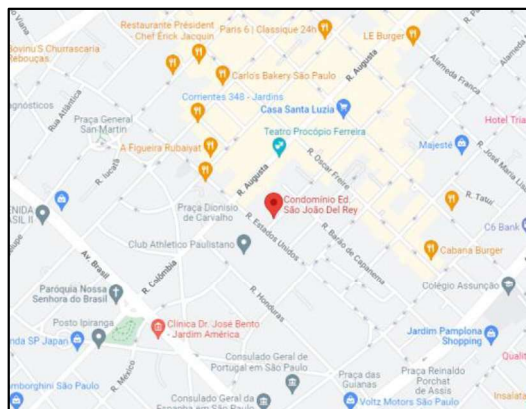
OBS: O edifício São João Del Rey possui diferenciais como: Interfone, salão de festas, espaço kids, jardim, elevador, lavanderia e quadra de esportes.



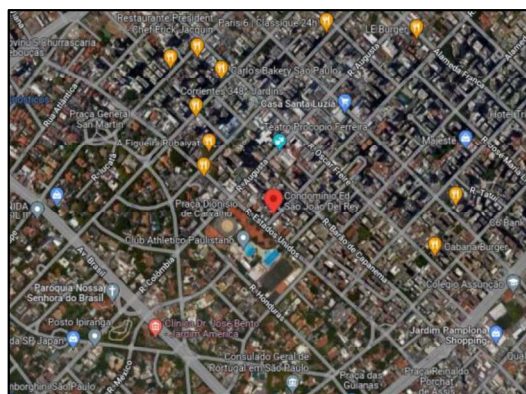
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Padre João Manoel, nº 1.230 - Apartamento 43 - Condomínio Edifício São João Del Rey - Cerqueira César - São Paulo - CEP: 01411-000.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do Condomínio)



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 2022	
Cadastro do Imóvel: 014.017.0260-0			
Local do Imóvel: R PADRE JOAO MANUEL, 1230 - 4 AN AP 43 CEP 01411-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PADRE JOAO MANUEL, 1230 - 4 AN AP 43 CEP 01411-000			
Contribuinte(s): CNPJ 60.869.005/0001-87 SOBLOCO CONSTRUTORA S A			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.411	Testada (m):	14,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0163
Área total (m²):	1.411		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	140	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	487	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1976		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	13.002,00		
- da construção:	2.981,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	308.846,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	191.977,00		
Base de cálculo do IPTU:	500.823,00		
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 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/10/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

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 características semelhantes 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 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



Venda > Apartamento > Jardim América, São Paulo - SP

Apartamento com 3 quartos, 120 m² à venda em

Condomínio São João Del Rey
Rua Padre João Manuel, São Paulo - SP

<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-jardim-america-sao-paulo-sp/9573871>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Cerqueira César / Rua Cristiano Viana

**Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à
Venda, 110 m² por R\$ 1.489.000**

Condomínio Edifício Cella • Rua Cristiano Viana, 211 - Cerqueira César, São Paulo - SP VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS1489000-id-2565836732/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Cerqueira César / Rua da Consolação

**Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à
Venda, 110 m² por R\$ 1.350.000**

Rua da Consolação, 2520 - Cerqueira César, São Paulo - SP VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS1350000-id-2570499567/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Cerqueira César
/ Rua Cônego Eugênio Leite

**Apartamento com 2 Quartos e 3 ban
Venda, 105 m² por R\$ 1.325.000**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-105m2-venda-RS1325000-id-2565960191/>

Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Cerqueira C

**Apartamento com 3 Quartos e 2 l
Venda, 108 m² por R\$ 1.330.000**

Cerqueira César, São Paulo - SP VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-108m2-venda-RS1330000-id-2505524902/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 15.000,00** (quinze mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 13.536,36** (treze mil, quinhentos e trinta e seis Reais e trinta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 12.272,73** (doze mil, duzentos e setenta e dois Reais e setenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 12.619,05** (doze mil, seiscentos e dezenove Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 12.314,81** (doze mil, trezentos e quatorze Reais e oitenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 13.148,59** (treze mil, cento e quarenta e oito Reais e cinquenta e nove centavos).

5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(110,90m² de área privativa x R\$ 13.148,59)
=
<u>R\$ 1.458.178,71</u>
(um milhão, quatrocentos e cinquenta e oito mil, cento e setenta e oito Reais e setenta e um centavos)
Agosto de 2022

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\$ 13.148,59**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.458.178,71**.

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