



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 – 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 Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício Irka.
Doutor Rogério Pinto da Silva.

DATA: 19/04/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 15.574 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1000862-13.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 31ª 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, com a data base de Abril.

2 – Estudo do Imóvel

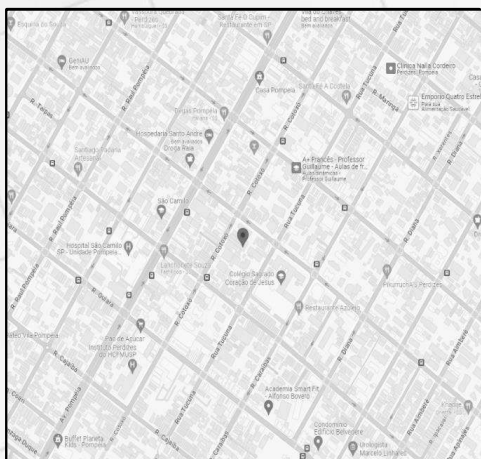
Localização: Rua Cotoxó, nº 771 - Apartamento nº 42 - Condomínio Edifício Irka - Perdizes - São Paulo, SP - CEP: 05021-001.

Dados de Registro: Matrícula nº 15.574 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 022.077.0473-4 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 73,72m² de área privativa.

Descrição do bem: Trata-se de um apartamento nº 42, no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Irka, situado na Rua Cotoxó, nº 771, no 19º Subdistrito Predizes, com área total de 98,41m², na qual está incluído a área útil ou particular de 73,72m², e também a área comum de 24,69m², correspondendo-lhe a fração ideal de 14,675m² no terreno.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 0)



(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 – 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: 022.077.0473-4

Local do Imóvel:
R COTOXO, 771 - AP 42 E 1 VG
POMPEIA CEP 05021-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R COTOXO, 771 - AP 42 E 1 VG
POMPEIA CEP 05021-001

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	518	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0397
Área total (m²):	518		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	138	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	350	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1971		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	6.594,00
- da construção:	3.279,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	171.533,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	149.326,00
Base de cálculo do IPTU:	320.859,00

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 2024.

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 / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Perdizes / Rua Cotocó

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 74 m² por R\$ 530.000

Rua Cotocó, 771 - Perdizes, São Paulo - SP 05080-000

COMPRE R\$ 530.000

Consultar detalhes da descrição

Condição R\$ 910

PTU 52,3

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-74m2-venda-R\\$530000-id-2707563176/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-74m2-venda-R$530000-id-2707563176/)

Elemento comparativo nº 2

Imóvel / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Perdizes / Rua Cotocó

Apartamento à venda em Perdizes com 122 m², 3 quartos, 1 suíte, 1 vaga

Condomínio Edifício Pina - Rua Cotocó - Perdizes, São Paulo - SP

Valor à vista R\$ 1.099.000

Parcelar a partir de R\$ 10.000/mês

Condição R\$ 910/mês

PTU R\$ 311/mês

https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-cotoxo-perdizes-sao-paulo-3-quartos-122m2/cngcoe?utm_source=123i&utm_medium=agenda-visita-condominio&utm_campaign=card-carrossel-

Elemento comparativo nº 5

Imóvel / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Perdizes / Rua Cotocó

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 74 m² por R\$ 692.000

Rua Cotocó, 771 - Perdizes, São Paulo - SP 05080-000

COMPRE R\$ 692.000

Consultar detalhes da descrição

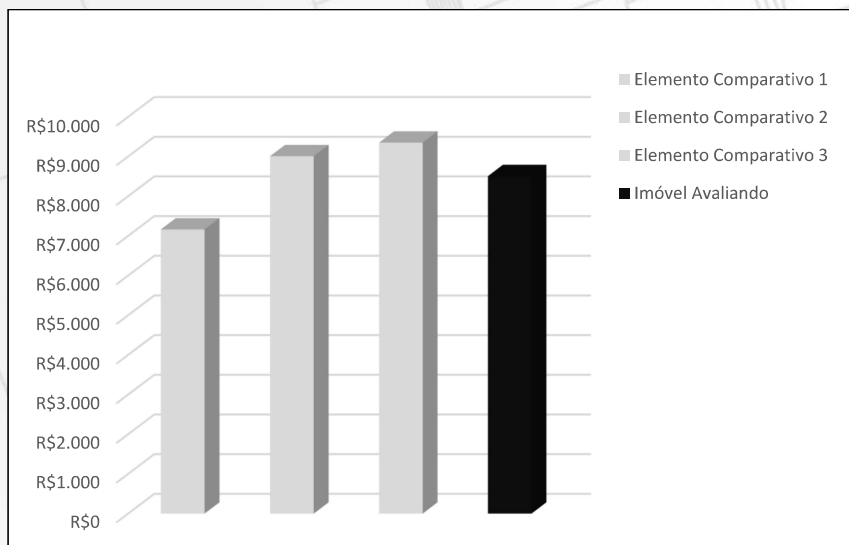
Condição R\$ 642

PTU R\$ 34

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-74m2-venda-R\\$692000-id-2644366358/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-74m2-venda-R$692000-id-2644366358/)

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\$ 7.162,16** (sete mil, cento e sessenta e dois Reais e dezesseis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 9.008,20** (nove mil e oito Reais e vinte centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 9.351,35** (nove mil, trezentos e cinquenta e um Reais e trinta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 8.507,24** (oito mil, quinhentos e sete Reais e vinte e quatro 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:

$(73,72\text{m}^2 \text{ de área privativa} \times \text{R\$ } 8.507,24)$
$=$
$\text{R\$ } 627.153,49$
(seiscentos e vinte e sete mil, cento e cinquenta e três Reais e quarenta e nove centavos)
Abril 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\$ 8.507,24**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 627.153,49**.

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



Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Cotoxó, nº 771 - Apartamento nº 42 - Condomínio Edifício Irka - Perdizes - São Paulo, SP - CEP: 05021-001.

Solicitante: Condomínio Edifício Irka

CPF/CNPJ: 54.636.972/0001-04

Endereço: Rua Cotoxó, nº 771, Perdizes, CEP 05021-000, na cidade de São Paulo/SP

Data Base: 19/04/2024

Processo: 1000862-13.2021.8.26.0100

Objeto de Estudo

O apartamento de referência é o de número 42, localizado no quarto andar ou quinto pavimento do Edifício Irka, estabelecido na Rua Cotoxó, 771, no 19º Subdistrito Predizes. Sua área total é de 98,41m², composta por uma área útil ou particular de 73,72m², além de uma área comum de 24,69m². Este apartamento possui uma fração ideal de 14,675m² no terreno.

O Imóvel está matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 15.574.

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\$ 8.337,09.

R\$ 73,72m² x R\$ 8.337,09/m²

Valor da Avaliação

R\$ 614.610,42

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 19/04/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Edifício Irka.

Inscrito no CNPJ/CPF: 54.636.972/0001-04.

Estabelecido: Rua Cotoxó, nº 771, Perdizes, CEP 05021-000, na cidade de 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: 15.574 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Descrição: Este é um apartamento localizado no número 42 do Edifício Irka, situado no 4º andar ou 5º pavimento da Rua Cotoxó, número 771, no 19º Subdistrito Predizes. Sua área total é de 98,41m², composta pela área útil ou particular de 73,72m² e a área comum de 24,69m². Além disso, este apartamento possui uma fração ideal de 14,675m² no terreno.

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.

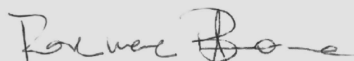
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Dados Cadastrais.

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\$ 608.338,89** para **Abril/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1000862-13.2021.8.26.0100.

Solicitante: Condomínio Edifício Irka.

CPF/CNPJ: 54.636.972/0001-04.

Endereço: Rua Cotoxó, nº 771, Perdizes, CEP 05021-000, na cidade de São Paulo/SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 645.968,10



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	19/04/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Cotoxó, nº 771 - Apartamento nº 42 - Condomínio Edifício Irka - Perdizes - São Paulo, SP - CEP: 05021-001.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	No Edifício Irka, na Rua Cotoxó, número 771, encontramos o apartamento de número 42, situado no quarto andar ou quinto pavimento, no 19º Subdistrito Predizes. Sua área total abrange 98,41m², onde estão incluídos 73,72m² de área útil ou particular e 24,69m² de área comum. Adicionalmente, o apartamento possui uma fração ideal de 14,675m² no terreno.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 15.574 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
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\$ 8.762,45.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 8.762,45 x R\$ 73,72m² = R\$ 645.968,10