



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício Berrini Lavra.
Doutor Marcelo Garcia Barazal.

DATA: 13/06/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 154.546 – Perante o 15º Serviço de Registro de imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0001719-79.2021.8.26.0002, em trâmite perante a 11ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro.

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 julho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1140 - Conjunto 92, Edifício Berrini Lavra - São Paulo, SP – CEP 04571-010.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 154.546 - 15º Serviço de Registro de imóveis de São Paulo – Contribuinte nº 085.450.0251-3 – De acordo com sua certidão de matrícula, o imóvel possui 97,59m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: IMÓVEL: O conjunto nº 92, localizado no 9º andar do "EDIFÍCIO BERRINI-LAVRA", situado à Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 1.140, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, localizado do lado esquerdo de quem da avenida olha para o edifício, contendo a área privativa de 97,59 metros quadrados, área real comum de 144,866 metros quadrados, encerrando a área total de 242,456 metros quadrados, correspondendo-lhe à fração ideal de 4,0805% no terreno, pertencendo-lhe 03 vagas na garagem do edifício, para guarda de automóveis, em lugares individuais e indeterminados, as quais serão utilizadas com auxílio de manobrista, e mais 01 vaga para motocicleta.

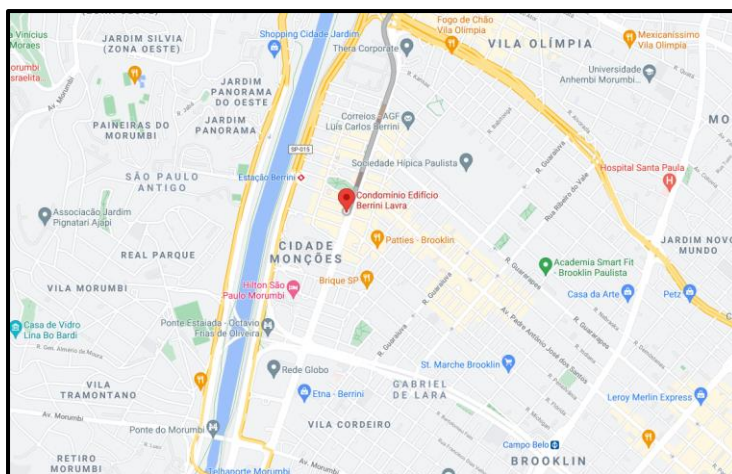


OBS: Após pesquisa feita pelo Google Maps, foi possível constatar que o imóvel em questão possui duas entradas, sendo a entrada correspondente do Cj 92, à Rua José Muniz dos Santos - nº 1140 e a entrada da Av. Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1130 que se refere a um ponto comercial.

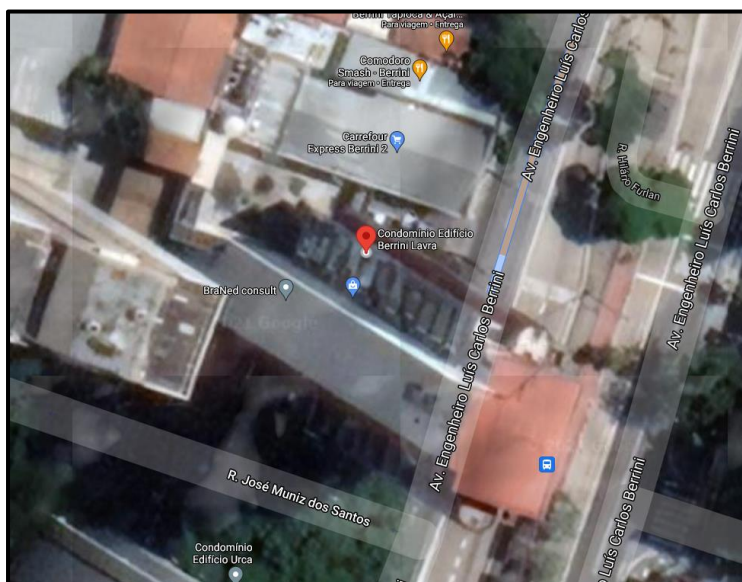
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1140 - Conjunto 92, Edifício Berrini Lavra - São Paulo, SP – CEP 04571-010.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2020):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)

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 2021

Cadastro do Imóvel: 085.450.0251-3

Local do Imóvel:
AV ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI, 1140 - CJ 92 E 3 VG
E 1 VG DE MOTO ED BERRINI LAVRA CEP 04571-930
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI, 1140 - CJ 92 E 3 VG
E 1 VG DE MOTO ED BERRINI LAVRA CEP 04571-930

Contribuinte(s):
CNPJ 61.191.896/0001-28 PREDIAL ADMINISTR E AGRICOLA SANTA ROSARIA S/A
CNPJ 03.882.251/0001-35 TOWER PARTICIPACOES S/C LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	852	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0408
Área total (m²):	852		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	243	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	615	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1995		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	10.347,00
- da construção:	2.674,00

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

- da área incorporada:	748.131,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	487.337,00
Base de cálculo do IPTU:	1.235.468,00

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 e assemelhados 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 R\$ 790.000

97m²



1



3

[Ver detalhes](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cidade-moncoes-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-97m2-venda-RS790000-id-84614731/>

Elemento comparativo nº 2



Aluguel R\$ 4.000/mês

Venda R\$ 1.030.000

97m²



2



4

[Ver detalhes](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-97m2-venda-RS1030000-id-2491332626/>

Elemento comparativo nº 3



Aluguel R\$ 4.000/mês

Venda R\$ 1.030.000

97m²



2



4

[Ver detalhes](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-97m2-venda-RS1030000-id-92536437/>

Elemento comparativo nº 4



Aluguel R\$ 4.000/mês

Venda R\$ 1.030.000

97m²



2



4

[Ver detalhes](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-97m2-venda-RS1030000-id-2468304963/>

Elemento comparativo nº 5



Aluguel R\$ 6.000/mês

Venda R\$ 850.000

97m²



1



2



3

[Ver detalhes](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-97m2-venda-RS850000-id-2523747090/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 8.144,33** (oito mil, cento e quarenta e quatro Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 10.618,56** (dez mil, seiscentos e dezoito Reais e cinquenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 10.618,56** (dez mil, seiscentos e dezoito Reais e cinquenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 10.618,56** (dez mil, seiscentos e dezoito Reais e cinquenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 8.762,89** (oito mil, setecentos e sessenta e dois Reais e oitenta e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 9.752,58 (nove mil, setecentos e cinquenta e dois Reais e cinquenta e oito 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:

(97,59m² de área privativa x R\$ 9.752,58)
=
<u>R\$ 951.754,02</u>
(novecentos e cinquenta e um mil, setecentos e cinquenta e quatro Reais e dois centavos)
julho de 2021

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, IV, do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 9.752,58**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 951.754,02**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis