

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 2019)	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: Júlio César da Silva Nogueira.
Lucinda Andrade Nogueira.
Doutora Érica Bordini Duarte.

DATA: 02/04/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 34.219 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0005518-65.2023.8.26.0001, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro Regional I - Santana.

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

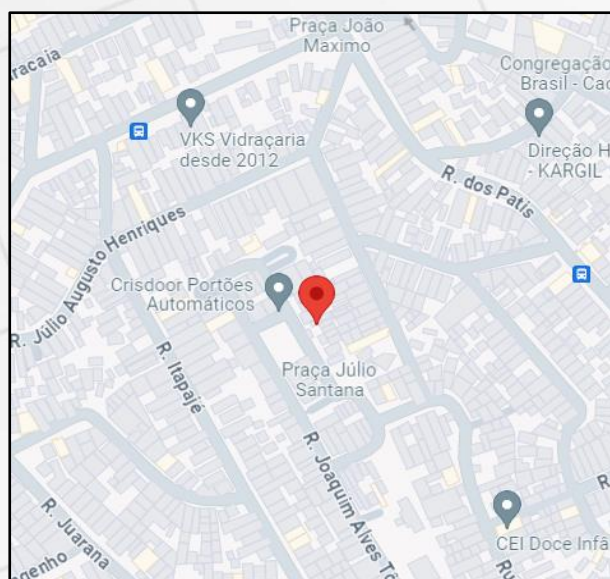
Localização: Rua Salvador Pires, nº 168 - Vila Nova Cachoeirinha - São Paulo - SP - CEP: 02612-070.

Dados de Registro: Matrícula nº 34.219 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal nº 305.112.0091-6 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 98,00m² de área construída.

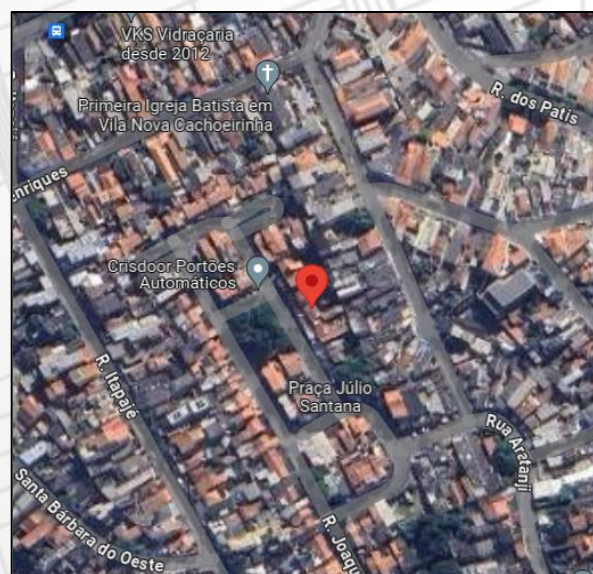
Descrição do bem: Uma casa localizada no município de São Paulo especificamente na Rua Salvador Pires nº 168. Possui uma área total de 152,57 m², sendo 98,00 m² destinados a área construída.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2019)



(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: 305.112.0091-6

Local do Imóvel:
R SALVADOR PIRES, 168
VL N CACHOEIRINHA CEP 02612-070
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SALVADOR PIRES, 168
VL N CACHOEIRINHA CEP 02612-070

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	153
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	153

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	98
Área ocupada pela construção (m²):	72
Ano da construção corrigido:	1982

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.374,00
- da construção:	1.951,00

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

- da área incorporada:	210.222,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	99.423,00
Base de cálculo do IPTU:	309.645,00



Testada (m):	5,80
Fração ideal:	1,0000
Padrão da construção:	1-C
Uso:	residência

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.

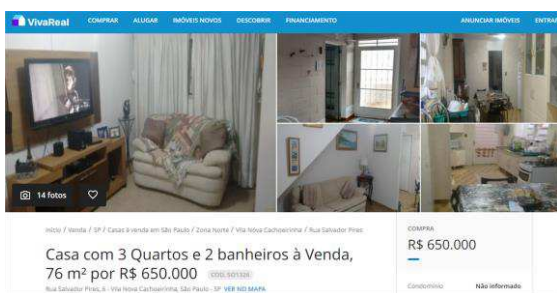
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



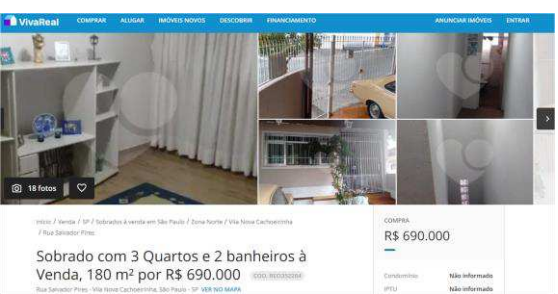
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-nova-cachoeirinha-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-98m2-venda-RS460000-id-2648110609/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-nova-cachoeirinha-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-76m2-venda-RS650000-id-2618111169/>

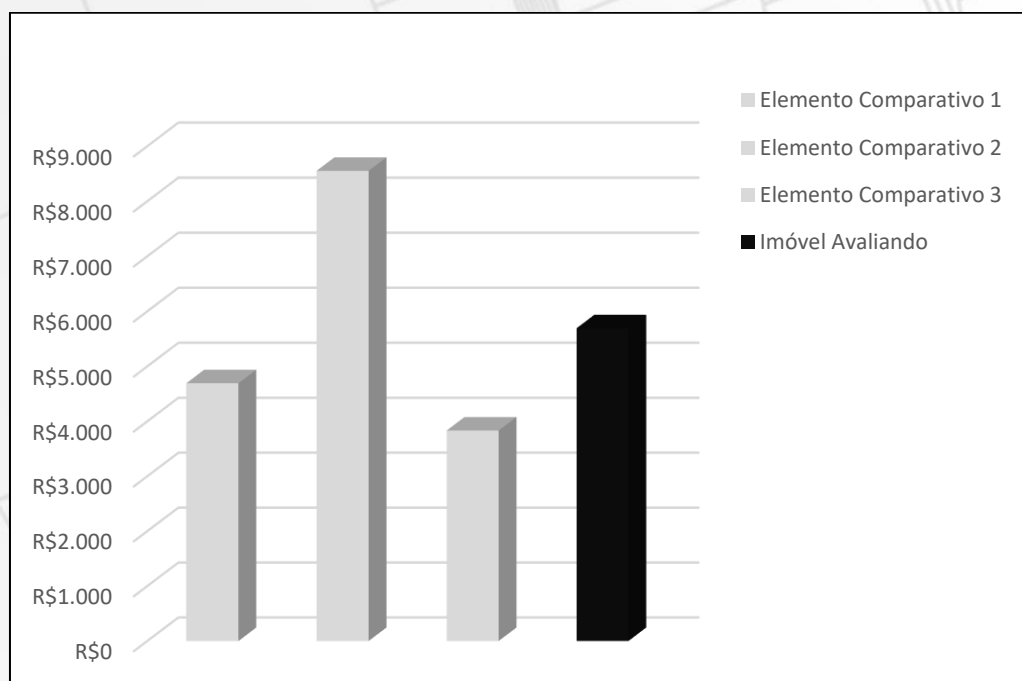
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-nova-cachoeirinha-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS690000-id-2648100913/>

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\$ 4.693,88** (quatro mil e seiscentos e noventa e três Reais e oitenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 8.552,63** (oito mil e quinhentos e cinquenta e dois Reais e sessenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.833,33** (três mil e oitocentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.693,28** (cinco mil e seiscentos e noventa e três Reais e vinte e oito 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:

(98,00m ² de área construída x R\$ 5.693,28)
=
<u>557.941,52</u>
(quinhentos e cinquenta e sete mil e novecentos e quarenta e um Reais e cinquenta e dois centavos)
Março 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\$ 5.693,28**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 557.941,52**.

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





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 Salvador Pires, nº 168 - Vila Nova Cachoeirinha - São Paulo - SP - CEP: 02612-070.

Solicitante: Júlio César da Silva Nogueira

CPF/CNPJ: 270.814.578-94

Endereço: Rua Ovídio José Antônio Santana nº 84 – CEP 02861-060

Data Base: 02/04/2024

Processo: 0005518-65.2023.8.26.0001

Objeto de Estudo

Localizada na cidade de São Paulo, na Rua Salvador Pires, de número 168, está uma casa com uma área total de 152,57 m², sendo que 98,00 m² correspondem à área construída.

O Imóvel está matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 34.219.

Valor do Mercado

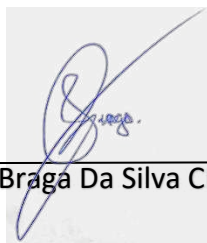
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 5.693,28.

R\$ 98,00m² x /m² R\$ 5.693,28

Valor da Avaliação

546.782,69



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 02/04/2024.

Solicitante do parecer técnico: Júlio César da Silva Nogueira.

Inscrito no CNPJ/CPF: 270.814.578-94.

Estabelecido: Rua Ovídio José Antônio Santana nº 84 – CEP 02861-060.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 34.219 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Descrição: No município de São Paulo, situado na Rua Salvador Pires, número 168, encontra-se uma residência com uma área total de 152,57 m², dos quais 98,00 m² são destinados à área construída.

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.

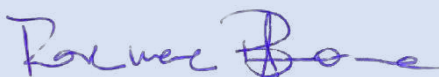
DOCUMENTOS UTILIZADOS

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\$ 541.2023,27** para **Abril/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0005518-65.2023.8.26.0001.

Solicitante: Júlio César da Silva Nogueira.

CPF/CNPJ: 270.814.578-94.

Endereço: Rua Ovídio José Antônio Santana nº 84 – CEP 02861-060.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 574.679,77



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	02/04/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Salvador Pires, nº 168 - Vila Nova Cachoeirinha - São Paulo - SP - CEP: 02612-070
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Uma residência está situada no município de São Paulo, especificamente na Rua Salvador Pires, número 168. Esta casa possui uma área total de 152,57 m ² , dos quais 98,00 m ² são destinados à área construída.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 34.219 do 3º 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\$ 5.864,08 .
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 5.864,08 x R\$ 98,00m ² = R\$ 574.679,77