



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A
VENDA DE IMÓVEIS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORTIZ FRAGA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2016 às 15:55:35, sob o número 1025867-10.2016.8.26.6000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025867-10.2016.8.26.6000 e copie o código de verificação 0014046447.

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 Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Maria de Fatima Pereira da Silva.
Doutor Ortiz Fraga Junior.

DATA: 22/01/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 184.597 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1025887-10.2016.8.26.0001, em trâmite perante a 4ª Vara da Família e Sucessões - Foro Regional I.

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 Janeiro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Narciza Marcari Ferraz, S/N - Lote 06 - Quadra E - Balneario Dom Carlos -São Paulo - SP - CEP: 04956-055.

Dados de Registro: Matrícula nº 184.597 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 257.018.0006-5 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 500,00m² de área total.

Descrição do bem: Terreno situado no lote 06 da quadra E, em balneário dom Carlos, no 32 Subdistrito Capela do Socorro, medindo 25m de frente, do lado direito de quem olha para o imóvel mede 23,15m, do lado esquerdo mede 25 confrontando com o lote 5, tendo nos fundos 19m confrontando com o lote 11, encerrando a área de 500m².

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: 257.018.0006-5

Local do Imóvel:
R NARCIZA MASCARI FERRAZ, S/N - LT 06 QD E
BALNEARIO DOM CARLOS - CEP 04958-055
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DR JOSE CARLOS DE TOLEDO PIZA, 70
JARDIM PQ MORUMBI - SAO PAULO - CEP 05712-070

Contribuinte(s):
CPF 343.451.318-39 ANDREANE FERNANDES MARTINS

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	500	Testada (m):	25,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	500		

Dados cadastrais da construção:
Terreno sem construção

Valores de m² (R\$):
- de terreno: 108,00
- da construção: Terreno sem construção

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):
- da área incorporada: 53.000,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 0,00
Base de cálculo do IPTU: 53.000,00

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.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/04/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 22/01/2024
Número do Documento: 2.2024.000237118-5
Solicitante: RENATA RAISSA RODRIGUES (CPF 039.174.435-82)

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/lote-terreno-jardim-vera-cruz-zona-sul-sao-paulo-250m2-venda-R\\$160000-id-2568963814/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-vera-cruz-zona-sul-sao-paulo-250m2-venda-R$160000-id-2568963814/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-angela-zona-sul-sao-paulo-1475m2-venda-R\\$900000-id-2575024172/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-angela-zona-sul-sao-paulo-1475m2-venda-R$900000-id-2575024172/)

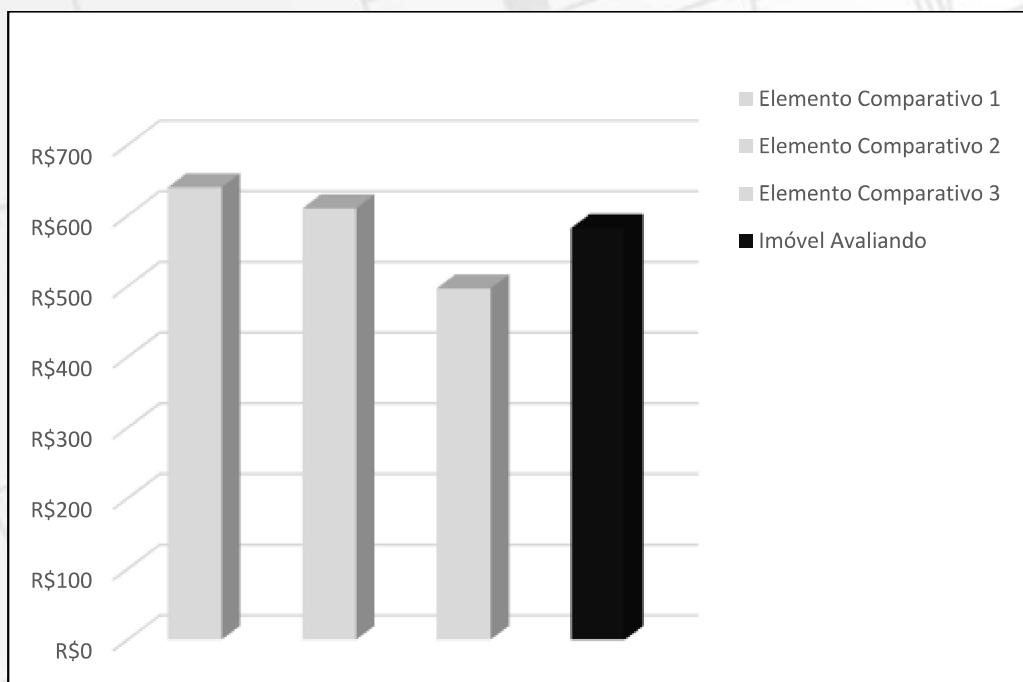
Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-azul-zona-sul-sao-paulo-483m2-venda-R\\$240000-id-2554124725/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-azul-zona-sul-sao-paulo-483m2-venda-R$240000-id-2554124725/)

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\$ 640,00** (seiscentos e quarenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 610,17** (seiscentos e dez Reais e dezessete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 496,89** (quatrocentos e noventa e seis Reais e oitenta e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 582,35** (quinhentos e oitenta e dois Reais e trinta e cinco 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:

(500,00m ² de área total x R\$ 582,35)
=
R\$ 291.177,32
(duzentos e noventa e um mil, cento e setenta e sete Reais e trinta e dois centavos)
Janeiro 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\$ 582,35**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 291.177,32**.

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

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 Narciza Marcari Ferraz, S/N - Lote 06 - Quadra E - Balneario Dom Carlos -São Paulo - SP - CEP: 04956-055.

Solicitante: Maria de Fatima Pereira da Silva

CPF/CNPJ: 313.335.878-21

Endereço: Rua Sebastiana Vieira nº28 , Parque Mandaqui - SP - CEP: 02420-020

Data Base: 22/01/2024

Processo: 1025887-10.2016.8.26.0001

Objeto de Estudo

Este terreno está situado no lote 06 da quadra E, no balneário Dom Carlos, dentro do 32º Subdistrito Capela do Socorro. Com uma extensão de 25m na frente, do lado direito, observando o imóvel, a medida é de 23,15m, e do lado esquerdo são 25m, confrontando-se com o lote 5. Nos fundos, a medida é de 19m, confrontando-se com o lote 11, resultando em uma área total de 500m².

O Imóvel está matriculado perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 184.597.

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\$ 570,71.

R\$ 500,00m² x R\$ 570,71/m²

Valor da Avaliação

R\$ 285.353,77

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 22/01/2024.

Solicitante do parecer técnico: Maria de Fatima Pereira da Silva.

Inscrito no CNPJ/CPF: 313.335.878-21.

Estabelecido: Rua Sebastiana Vieira nº28, Parque Mandaqui - SP - CEP: 02420-020.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 184.597 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Descrição: Localizado no lote 06 da quadra E, no balneário Dom Carlos, pertencente ao 32º Subdistrito Capela do Socorro, este terreno possui uma medida de 25m de frente. Do lado direito, visto de frente para o imóvel, a medida é de 23,15m, enquanto do lado esquerdo são 25m, confrontando-se com o lote 5. Na parte dos fundos, a medida é de 19m, confrontando-se com o lote 11, totalizando uma área de 500m².

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.

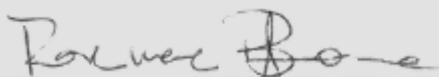
DOCUMENTOS UTILIZADOS

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\$ 282.442,00** para **Janeiro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1025887-10.2016.8.26.0001.

Solicitante: Maria de Fatima Pereira da Silva.

CPF/CNPJ: 313.335.878-21.

Endereço: Rua Sebastiana Vieira nº28 , Parque Mandaqui - SP - CEP: 02420-020.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 299.912,64



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	22/01/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Narciza Marcari Ferraz, S/N - Lote 06 - Quadra E - Balneario Dom Carlos -São Paulo - SP - CEP: 04956-055.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Situado no lote 06 da quadra E, no balneário Dom Carlos, no 32º Subdistrito Capela do Socorro, este terreno apresenta uma frente com 25m de extensão. Do lado direito, quando observado de frente para o imóvel, a medida é de 23,15m, enquanto do lado esquerdo são 25m, confrontando-se com o lote 5. Na parte dos fundos, a medida é de 19m, confrontando-se com o lote 11, totalizando uma área de 500m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 184.597 do 11º 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\$ 599,83.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 599,83 x R\$ 500,00m² = R\$ 299.912,64