



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 Confeção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Residencial Itaquera Life.
Doutor Antonio Rodrigues da Silva.

DATA: 19/03/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 169.329 – 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1020864-37.2017.8.26.0005, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro Regional V - São Miguel Paulista.

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 Março.

2 – Estudo do Imóvel

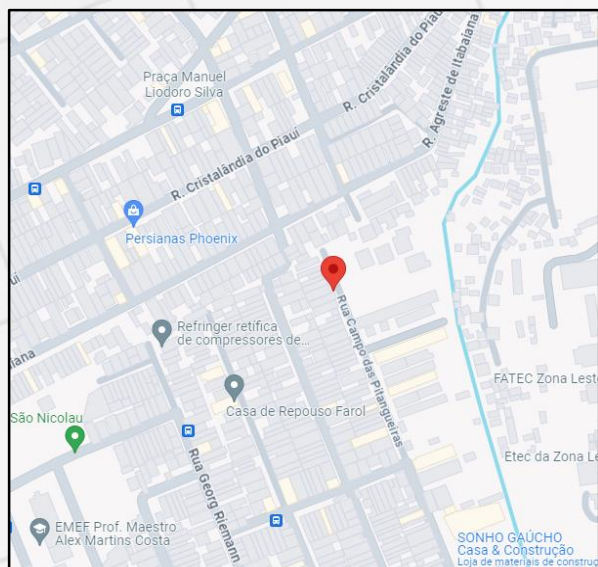
Localização: Rua Campo das Pitangueiras, nº 680 - Apartamento nº 402 - Condomínio Residencial Itaquera Life - Jardim Sao Nicolau - São Paulo, SP - CEP: 03685-010.

Dados de Registro: Matrícula nº 169.329 - 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 142.020.0177-9 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 82,33m² de área privativa.

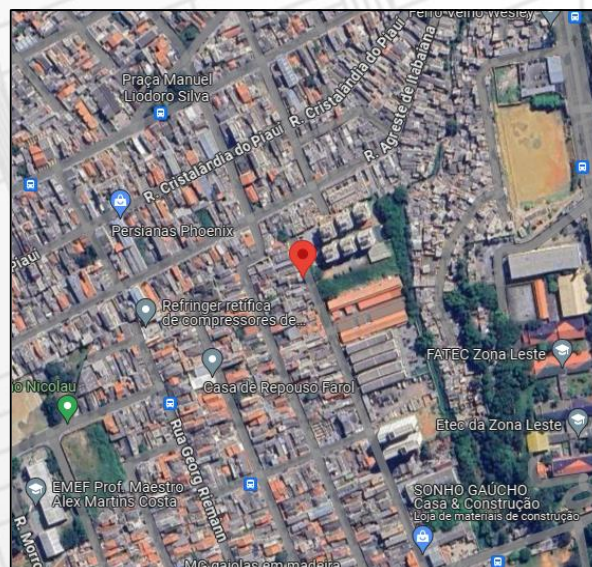
Descrição do bem: Apartamento nº 402, localizado no 4º pavimento do Bloco 06 do Condomínio Residencial "Itaquera Life", com acesso pela Rua Campo das Pitangueiras, 680, Jardim São Nicolau, no Distrito de São Miguel Paulista, com a área real privativa de 82,335m² dos quais 26,915m² correspondentes a um terraço privativo descoberto e cobertura, uma área real de uso comum de divisão proporcional com 13,519m², perfazendo uma área real total de 95,854m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,0105754.

3 – Detalhamento Regional

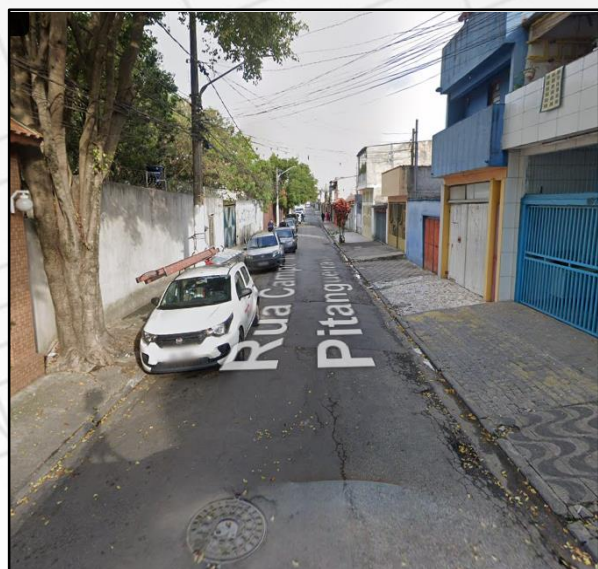
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



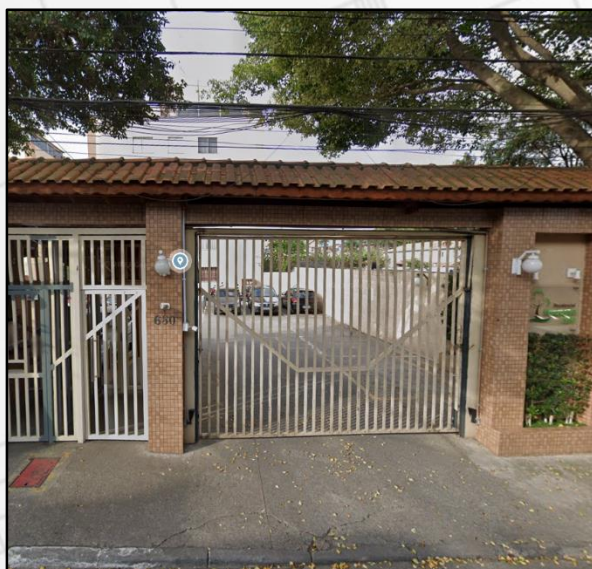
(Visão do Mapa)



(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: 142.020.0177-9			
Local do Imóvel: R CAMPO DAS PITANGUEIRAS, 680 - AP 402 BL 06 JD S NICOLAU CD RES ITAQUERA LIFE CEP 03685-010 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CAMPO DAS PITANGUEIRAS, 680 - AP 402 BL 06 JD S NICOLAU CD RES ITAQUERA LIFE CEP 03685-010			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.194	Testada (m):	39,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0106
Área total (m²):	4.194		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	96	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.148	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2010		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	867,00		
- da construção:	1.725,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	37.187,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	134.136,00		
Base de cálculo do IPTU:	171.323,00		
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 17/06/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 19/03/2024 Número do Documento: 2.2024.001580833-1 Solicitante: RENATA RAISSA RODRIGUES (CPF 039.174.435-62)			

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.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-sao-nicolau-zona-leste-sao-paulo-sp-49m2-id-2693908181/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.quintoandar.com.br/imovel/893486540/comprar/apartamento-3-quartos-jardim-sao-nicolau-sao-paulo>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-sao-nicolau-zona-leste-sao-paulo-sp-59m2-id-2696078483/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-cozinha-jardim-sao-nicolau-zona-leste-sao-paulo-sp-60m2-id-2641536661/>

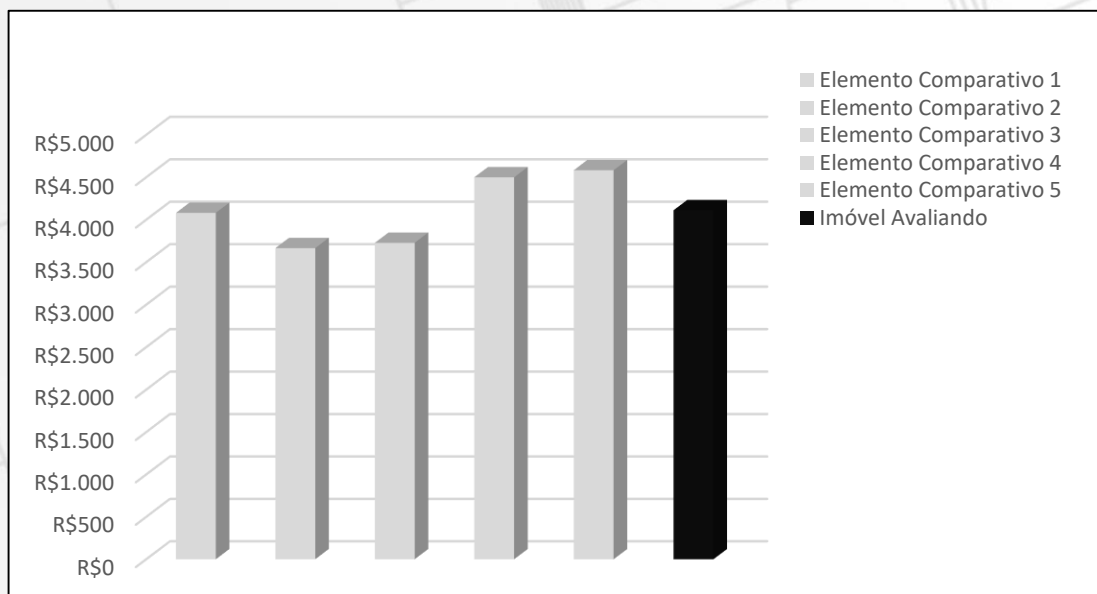
Elemento comparativo nº 5



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-sao-nicolau-zona-leste-sao-paulo-sp-48m2-id-2696071830/>

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\$ 4.081,63** (quatro mil e oitenta e um Reais e sessenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.666,67** (três mil, seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.728,81** (três mil, setecentos e vinte e oito Reais e oitenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.500,00** (quatro mil, quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.583,33** (quatro mil, quinhentos e oitenta e três Reais e trinta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.112,09** (quatro mil, cento e doze Reais e nove 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:

(82,33m² de área privativa x R\$ 4.112,09)
=
<u>R\$ 338.548,31</u>
(trezentos e trinta e oito mil, quinhentos e quarenta e oito Reais e trinta e um 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\$ 4.112,09**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 338.548,31**.

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 Campo das Pitangueiras, nº 680 - Apartamento nº 402 - Condomínio Residencial Itaquera Life - Jardim São Nicolau - São Paulo, SP - CEP: 03685-010.

Solicitante: Condomínio Residencial Itaquera Life

Data Base: 19/03/2024

Processo: 1020864-37.2017.8.26.0005

Objeto de Estudo

Situado no 4º pavimento do Bloco 06 do Condomínio Residencial "Itaquera Life", encontra-se o apartamento número 402. O acesso a este condomínio é feito pela Rua Campo das Pitangueiras, 680, no Jardim São Nicolau, no Distrito de São Miguel Paulista. A área real privativa deste apartamento é de 82,335m², com um terraço privativo descoberto e coberto que ocupa 26,915m². Além disso, há uma área real de uso comum de divisão proporcional de 13,519m², resultando em uma área real total de 95,854m². A fração ideal deste apartamento no terreno é de 0,0105754.

O Imóvel está matriculado perante o 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 169.329.

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\$ 4.029,85.

R\$ 82,33m² x R\$ 4.029,85/m²

Valor da Avaliação

R\$ 331.777,34

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 19/03/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial Itaquera Life.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 169.329 - 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Descrição: O apartamento de número 402 está situado no 4º pavimento do Bloco 06 do Condomínio Residencial "Itaquera Life". Este condomínio tem acesso pela Rua Campo das Pitangueiras, 680, no Jardim São Nicolau, localizado no Distrito de São Miguel Paulista. A área real privativa deste apartamento é de 82,335m², incluindo 26,915m² de um terraço privativo descoberto e coberto. Além disso, há uma área real de uso comum de divisão proporcional de 13,519m², totalizando uma área real total de 95,854m². A fração ideal deste apartamento no terreno é de 0,0105754.

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\$ 328.391,86 para Março/2024.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1020864-37.2017.8.26.0005.

Solicitante: Condomínio Residencial Itaquera Life.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 348.704,76

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	19/03/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Campo das Pitangueiras, nº 680 - Apartamento nº 402 - Condomínio Residencial Itaquera Life - Jardim Sao Nicolau - São Paulo, SP - CEP: 03685-010
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	O apartamento 402 está localizado no 4º pavimento do Bloco 06 do Condomínio Residencial "Itaquera Life". Este condomínio está situado na Rua Campo das Pitangueiras, 680, no Jardim São Nicolau, no Distrito de São Miguel Paulista. Com uma área real privativa de 82,335m ² , este apartamento possui um terraço privativo descoberto e coberto, ocupando 26,915m ² . Além disso, há uma área real de uso comum de divisão proporcional de 13,519m ² , resultando em uma área real total de 95,854m ² . A fração ideal deste apartamento no terreno é de 0,0105754.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 169.329 do 12º 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\$ 4.235,45.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.235,45 x R\$ 82,33m ² = R\$ 348.704,76