



## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DE:** Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

**PARA:** Manuel Fernandez Gouveia Osasco Me.  
Doutor Eduardo Aparecido Barrille.

**DATA:** 11/10/2021.

**Ref.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 183.817 – Perante o 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1007219-19.2020.8.26.0011, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro Regional XI - Pinheiros.

### 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 especificação 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 Outubro.

### 2 – Objeto de Estudo

**Localização do Imóvel:** Rua Irmã Pia, nº422, Green Office Jaguaré, conjunto 704, Jardim Jaguaré - São Paulo, SP - CEP: 05335-050.

**Dados do Imóvel:** Matrícula nº 183.817 - 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Cadastral: 079.200.0087-4 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 40,86m<sup>2</sup> de área privativa.

**Descrição do Imóvel:** O conjunto comercial tipo “D” número 704, localizado no 7º pavimento do empreendimento imobiliário denominado “Green Office Jaguaré”, situado na Rua Irmã Pia nº422, no Jardim Jaguaré, 13º Subdistrito Butantã, contém a área privativa de 40,86m<sup>2</sup>, a área comum de 49,795 m<sup>2</sup>, nela incluída a área de garagem de 8,40m<sup>2</sup>, correspondente ao uso de 01 vaga na garagem coletiva do edifício, perfazendo a área total construída de 90,655m<sup>2</sup>, correspondendo no terreno a fração ideal de 1,0688%.

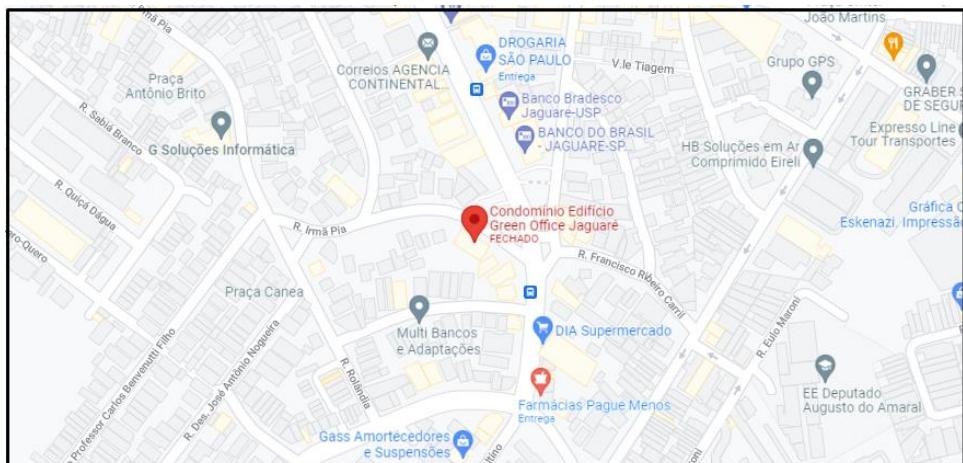
**OBS:** Segundo a averbação 03, o imóvel está atualmente cadastrado perante a prefeitura sob nº 079.200.0087-4.



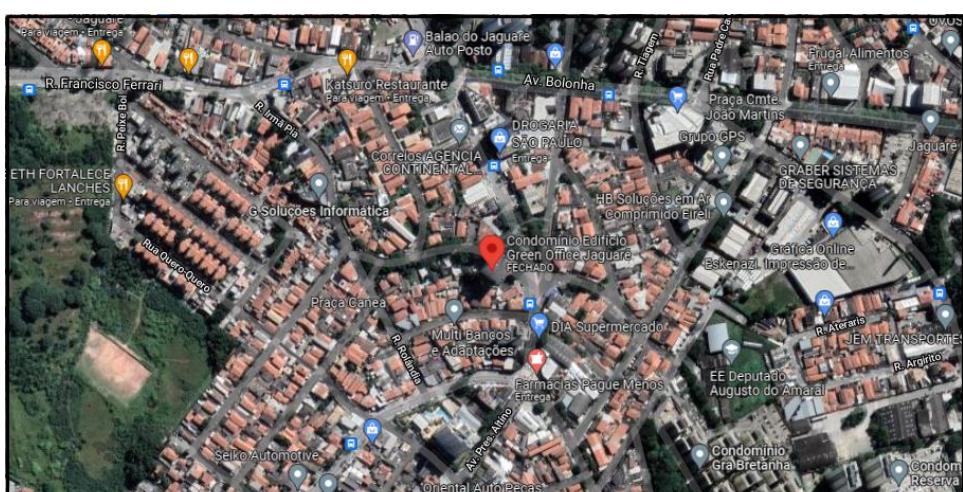
### 3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Irmã Pia, nº422, Green Office Jaguaré, conjunto 704, Jardim Jaguaré - São Paulo, SP - CEP: 05335-050.**

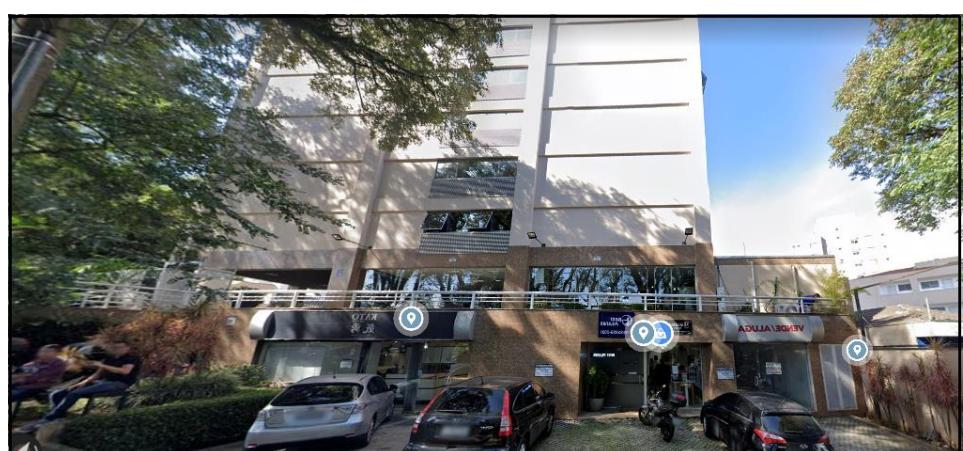
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2019):



(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:

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021**

**PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA**

Cadastro do Imóvel: 079.200.0087-4

**Local do Imóvel:**  
R IRMA PIA, 422 - CJ 704 E1VG  
GREEN OFFICE JAGUARE CEP 05335-050  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R IRMA PIA, 422 - CJ 704 E1VG  
GREEN OFFICE JAGUARE CEP 05335-050

**Contribuinte(s):**  
CPF 920.621.648-15 JOSE HELDER DE SA NASCIMENTO

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	1.219	Testada (m):	49,40
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	0,0108
Área total (m <sup>2</sup> ):	1.219		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m <sup>2</sup> ):	92	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	891	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2006		

**Valores de m<sup>2</sup> (R\$):**

- de terreno:	850,00
- da construção:	1.802,00

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

- da área incorporada:	20.479,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	145.890,00
Base de cálculo do IPTU:	166.369,00

## 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 ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metologia 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

Viva Real - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em São Paulo - Zona Oeste - Jaguare - Rua Irmã Pia

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 38 m<sup>2</sup> por R\$ 299.999  
COD. CJ0015  
Rua Irmã Pia - Jaguare, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

38m<sup>2</sup> Não informado SOLICITAR 2 banheiros 1 vaga

**COMPRA**  
R\$ 299.999

**ALUGUEL**  
R\$ 1.800/mês

Condomínio IPTU Preço do condomínio R\$ 500 R\$ 2.300

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-38m2-venda-RS299999-id-2520085437/>

### Elemento comparativo nº 2

Viva Real - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em São Paulo - Zona Oeste - Jaguare

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 31 m<sup>2</sup> por R\$ 265.000  
COD. 12448  
Jaguare, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

31m<sup>2</sup> Não informado SOLICITAR 1 banheiro 1 vaga

**COMPRA**  
R\$ 265.000

Condomínio IPTU R\$ 500 R\$ 64

**ANUNCIANTE**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-31m2-venda-RS265000-id-2534977201/>

### Elemento comparativo nº 3

Viva Real - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em São Paulo - Zona Oeste - Jaguare - Rua Irmã Pia

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 33 m<sup>2</sup> por R\$ 260.000  
COD. SA0237  
Rua Irmã Pia - Jaguare, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

33m<sup>2</sup> Não informado SOLICITAR 1 banheiro 1 vaga

**COMPRA**  
R\$ 260.000

Condomínio IPTU R\$ 500 R\$ 41

**ANUNCIANTE**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-33m2-venda-RS260000-id-89980811/>

### Elemento comparativo nº 4

Viva Real - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em São Paulo - Zona Oeste - Jaguare

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 31 m<sup>2</sup> por R\$ 300.000  
COD. 2715  
Jaguare, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

31m<sup>2</sup> Não informado SOLICITAR 1 banheiro 1 vaga

**COMPRA**  
R\$ 300.000

Condomínio IPTU R\$ 656 R\$ 150

**ANUNCIANTE**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-31m2-venda-RS300000-id-2469166395/>



### Elemento comparativo nº 5

Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em São Paulo · Zona Oeste · Jaguare · Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 45 m<sup>2</sup> por R\$ 320.000 · COD. SA00053 · Jaguare, São Paulo - SP · VER NO MAPA

45m<sup>2</sup> · Não informado · 1 banheiro · 1 vaga · SOLICITAR

COMPRA: R\$ 320.000

Condomínio: R\$ 650  
IPTU: R\$ 270

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS320000-id-2491849582/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 7.894,71** (sete mil, oitocentos e noventa e quatro Reais e setenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 8.548,39** (oito mil, quinhentos e quarenta e oito Reais e trinta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 7.878,79** (sete mil, oitocentos e setenta e oito Reais e setenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 9.677,42** (nove mil, seiscentos e setenta e sete Reais e quarenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 7.111,11** (sete mil, cento e onze Reais e onze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 8.222,08 (oitocentos e duzentos e vinte e dois Reais 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:

(40,86m <sup>2</sup> de área privativa x R\$ 8.222,08)
=
<b>R\$ 335.954,32</b>
<b>(trezentos e trinta e cinco mil, novecentos e cinquenta e quatro Reais e trinta e dois centavos)</b>
<b>Outubro de 2021</b>



## 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\$ 8.222,08**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 335.954,32**.

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