



São Paulo, 03 de Março de 2023.

A/C

Sr. João Uras

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Francisco Paulo Uras.

Primeiramente, agradecemos o interesse de V.Sa. em nosso trabalho.

A Alfa Leilões é uma empresa leiloeira inovadora e diferenciada. Trabalhamos **especialmente com leilões de bens imóveis.**

Nossa expertise focada no mercado imobiliário proporciona aos Comitentes a certeza de que a condução do leilão será realizada com observância da legislação pertinente e de forma irretocável.

Posto isso, encaminhamos um relatório de avaliação que contém informações detalhadas sobre imóvel que V.Sa. deseja expor à leilão, que inclui também sua especificação com base em uma análise comparativa mercadológica.

Aguardaremos retorno e nos colocamos à disposição para maiores esclarecimentos.

Ao dispor,

Alfa Leilões - Especialista em Imóveis.



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 03/03/2023.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 24.344 e 24.345 – Perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

1 - Considerações iniciais

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 Março.

2 – Objeto de Estudo

Localização dos Imóveis: Rua Baffin, nº 293 - Sala nº 23 - Vaga de Garagem nº 29 - Edifício Barão do Rio Branco - Condomínio Detroit - Jardim do Mar - São Bernardo do Campo, SP - CEP: 09750-620.

Dados dos Imóveis: Matrículas nº 24.344 e nº 24.345 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – Inscrições Municipais: 007.040.031.113 e 007.040.031.146.

Descrição da Sala: Trata-se de uma sala sob nº 23 localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Barão do Rio Branco do Condomínio Detroit, situado a Rua Baffin nº 293, confronta-se pela frente com o hall de entrada; pelo lado direito com a sala nº 25; pelo lado esquerdo com a sala nº 21, com uma área privativa de 66,60m², área comum de 16.89m², totalizando 83,49m², cabendo no terreno a fração ideal de 1,5039%.

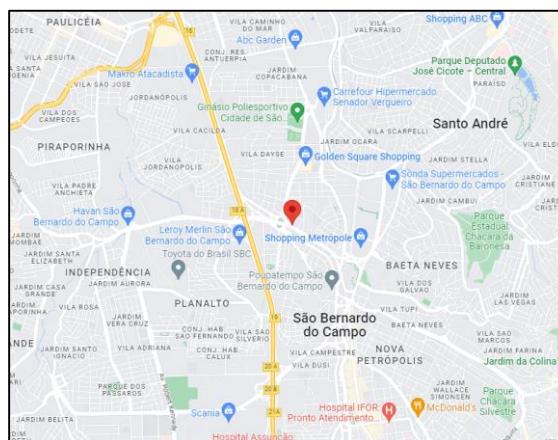
Descrição da Vaga de Garagem: Trata-se de uma vaga sob o nº 29 na garagem do Edifício Barão do Rio Branco, no Condomínio Detroit, situado a Rua Baffin nº 293, confrontando-se pela frente com a parede lateral esquerda externa do edifício; pelo lado direito com os pilares de sustentação do Edifício e com a vaga nº 28; pelo lado esquerdo com a vaga nº 30 e pelos fundos com o espaço reservado a passagens e manobras, com uma área privativa de 11,06m²; área comum de 2,80m² totalizando a área de 13,86m²; tendo no terreno a fração ideal de 0,2497%.



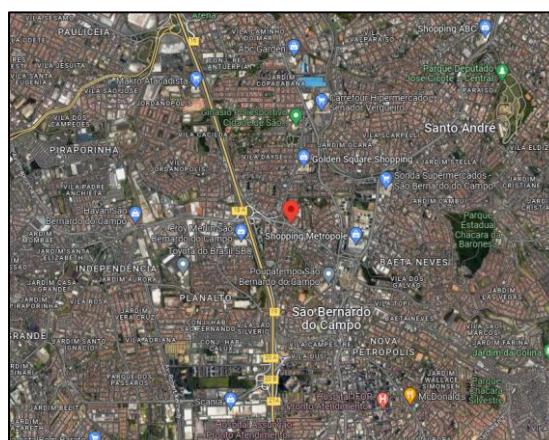
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Baffin, nº 293 - Sala nº 23 - Vaga de Garagem nº 29 - Edifício Barão do Rio Branco - Condomínio Detroit - Jardim do Mar - São Bernardo do Campo, SP - CEP: 09750-620.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do condomínio)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidões de Valor Venal, os imóveis possuem as seguintes características:

	MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DA RECEITA CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2023	
O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:		
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	007.040.031.113	
CONTRIBUINTE:	JOAO URAS	
LOCAL DO IMÓVEL:	RUA BAFFIN	
	NÚMERO: 293	
AP:	SL.23	
COMPLEMENTO:	ED. B. RIO BRANCO	
LOTE:	1 A 6	
QUADRA:	28	
ARRUAMENTO:	JARDIM DO MAR	
ÁREA DE TERRENO:	1.776,00 m ²	
ÁREA PROPORCIONAL:	26,70 m ²	
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	83,49 m ²	
VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 74.457,84	R\$ 64.064,38	R\$ 138.522,22

	MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DA RECEITA CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2023	
O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:		
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	007.040.031.146	
CONTRIBUINTE:	JOAO URAS	
LOCAL DO IMÓVEL:	RUA BAFFIN	
	NÚMERO: 145	
AP:	BX.296S	
COMPLEMENTO:	ED. B. RIO BRANCO	
LOTE:	1 A 6	
QUADRA:	28	
ARRUAMENTO:	JARDIM DO MAR	
ÁREA DE TERRENO:	1.776,00 m ²	
ÁREA PROPORCIONAL:	4,43 m ²	
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	13,86 m ²	
VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 12.353,86	R\$ 10.635,19	R\$ 22.989,05

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 aos imóveis avaliados, 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.

Além disso, a precificação de vagas de garagem parcialmente se distingue da mera comparação de imóveis paradigmas semelhantes, pois há pequenos aspectos distintos que devem ser contabilizados. Pelo fato de ser um bem acessório, é necessário também ter como base de cálculo o valor das unidades principais as quais, comumente, as vagas de garagem são acompanhantes.

Portanto, após breves pesquisas em imobiliárias renomadas e sites de informações do Estado



de São Paulo, conclui-se que vagas de garagem equivalem em média a 10% do valor do imóvel¹.

5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-94m2-venda-RS400000-id-2520453781/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-68m2-venda-RS320000-id-2582833692/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-67m2-venda-RS265000-id-2567983138/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-67m2-venda-RS280000-id-2567898459/>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-136m2-venda-RS400000-id-2574815419/>

¹ 1 - <https://www.imovelweb.com.br/noticias/mercado-imobiliario/saiba-quanto-custa-vender-e-alugar-a-vaga-na-garagem/>

2 - <http://www.emasterelevadores.com.br/quanto-e-a-media-de-preco-de-aluguel-ou-compra-de-vaga-no-brasil/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.255,32** (quatro mil, duzentos e cinquenta e cinco Reais e trinta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.705,88** (quatro mil, setecentos e cinco Reais e oitenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.955,22** (três mil, novecentos e cinquenta e cinco Reais e vinte e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.179,10** (quatro mil, cento e setenta e nove Reais e dez centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.941,18** (dois mil, novecentos e quarenta e um Reais e dezoito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.007,34 (quatro mil e sete Reais e trinta e quatro centavos)**.

5.3 – Valor das unidades de forma individual

Deste modo, diante do exposto o custo da vaga de garagem será dez por cento do preço aferido ao bem principal, ou seja, da unidade residencial. Sendo assim, considerando o valor acima a vaga acessória perfaz o montante de:

Valor da Unidade Principal sem a Vaga de Garagem: R\$ 242.626,30

Valor da Vaga Acessória: R\$ 24.262,63

Porcentagem: 10,00% do valor da unidade principal.

5.4 – Valor da Unidade com a Vaga de Garagem

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes aos imóveis de estudo, seu valor atribuído é de:

(66,60m² de área privativa x R\$ 4.007,34)

=

R\$ 266.888,93

(duzentos e sessenta e seis mil, oitocentos e oitenta e oito Reais e noventa e três centavos)

Março de 2023



6 - Considerações finais

Informamos que com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 4.007,34**, de modo que os imóveis em apreço têm valor médio de **R\$ 266.888,93**.

Por fim, uma vez fixado o valor dos bens imóveis em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir o praceamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis