



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Solange Aparecida Leme do Prado.
Doutora Tatiana Cristina Santos.

DATA: 10/11/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 324.514 – Perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, em discussão nos autos do Processo nº 1030208-12.2021.8.26.0002, em trâmite perante a 11ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel em discussão 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, para a data base de Novembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 3052 – Apartamento nº 74 - Jardim Londrina, São Paulo - CEP 05640-004.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 324.514 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 171.211.0133-4 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 78,20m² de área útil.

Descrição do Imóvel: Apartamento nº 74 localizado no 7º andar ou 8º pavimento do Edifício Tor Monte Parnase, situado à Avenida Dr. Guilherme Dumont Villares, nº 3.052, Vila Andrade, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 78,20m², a área comum de 16,27m², inclusive a correspondente a uma vaga no estacionamento, perfazendo a área total construída de 94,47m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,08333% no terreno do condomínio.



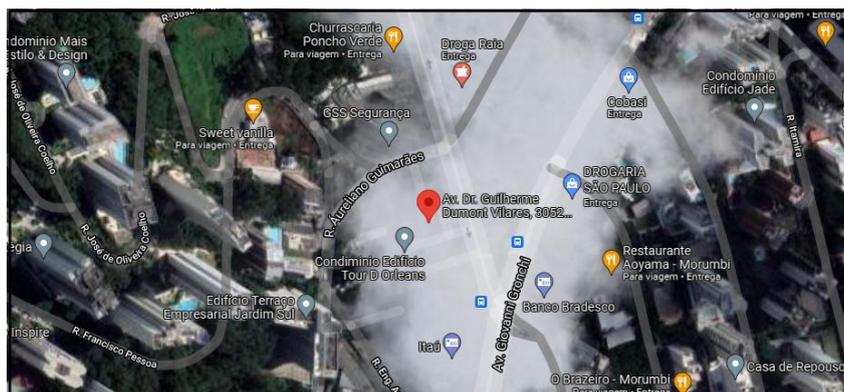
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, nº 3052 - Apartamento nº 74 - Jardim Londrina, São Paulo - CEP 05640-004.**

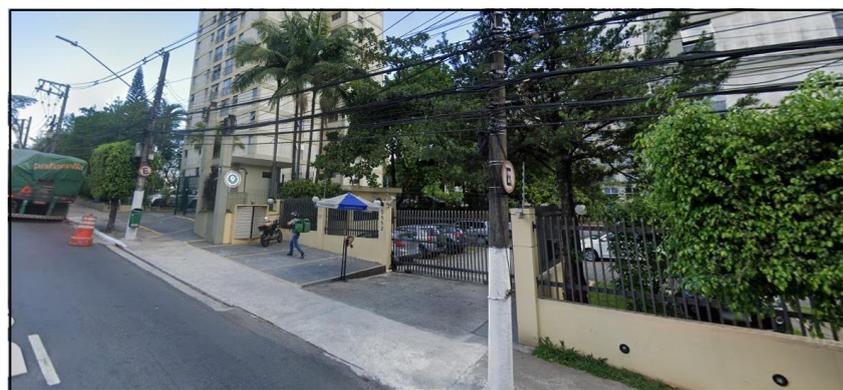
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do condomínio)



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 2021	
Cadastro do Imóvel: 171.211.0133-4			
Local do Imóvel: AV DR GUILHERME DUMONT VILARES, 3052 - AP 74 CEP 05640-004 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R FRANCISCO PESSOA, 80 - CASA 09 VILA ANDRADE SAO PAULO CEP 05727-230			
Contribuinte(s): CPF 922.436.498-53 SOLANGE APARECIDA LEME DO PRADO CPF 883.080.221-20 ANA PAULA KUNZ PRADO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.936	Testada (m):	38,49
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0208
Área total (m²):	1.936		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	95	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	349	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1983		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.519,00		
- da construção:	1.663,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	87.535,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	93.212,00		
Base de cálculo do IPTU:	180.747,00		

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 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.



5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Sul - Jardim Londrina - Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 70 m² por R\$ 335.000 COD: 86020 ANA MARTINS

Condomínio R\$ 800
IPTU R\$ 200

ANUNCIANTE: R Virginia Imobis

70m² 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-londrina-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS335000-id-2486888046/>

Elemento comparativo nº 2



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Sul - Jardim Londrina

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 70 m² por R\$ 340.000 COD: 187224

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

70m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-londrina-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS340000-id-88440004/>

Elemento comparativo nº 3



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Sul - Jardim Londrina

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 345.000 COD: APS244

Condomínio R\$ 620
IPTU R\$ 50

ANUNCIANTE: [REDACTED]

80m² 2 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-londrina-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS345000-id-52882187/>

Elemento comparativo nº 4



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Sul - Jardim Londrina - Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 70 m² por R\$ 349.000 COD: D32875

Condomínio R\$ 680
IPTU R\$ 70

ANUNCIANTE: [REDACTED]

70m² 3 quartos 1 banheiro 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-londrina-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS349000-id-2522823962/>



Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-londrina-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-72m2-venda-RS350000-id-2528601678/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.785,71** (quatro mil, setecentos e oitenta e cinco Reais e setenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.857,14** (quatro mil, oitocentos e cinquenta e sete Reais e quatorze centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.312,50** (quatro mil, trezentos e doze Reais e cinquenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.985,71** (quatro mil, novecentos e oitenta e cinco Reais e setenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.861,11** (quatro mil, oitocentos e sessenta e um Reais e onze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.760,44 (quatro mil, setecentos e sessenta Reais e quarenta e quatro 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:

(78,20m² de área útil x R\$ 4.760,44)
=
<u>R\$ 372.266,13</u>
(trezentos e setenta e dois mil, duzentos e sessenta e seis Reais e treze centavos)
Novembro de 2021



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\$ 4.760,44**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 372.266,13**.

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