



## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**PARA:** Nikan do Brasil Artefatos de Metais Eireli.  
Doutor Leonardo Silva Tucci.

**DATA:** 07/10/2022.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 178.785 – 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1012358-35.2018.8.26.0006, em trâmite perante a 6ª Vara Cível - Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó.

### 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, para a data base de Outubro.

### 2 – Objeto de Estudo

**Localização do Imóvel:** Rua Hortolândia, S/N - Lote 3 - Vila Renato (Zona Norte) - São Paulo, SP - CEP: 02952-120.

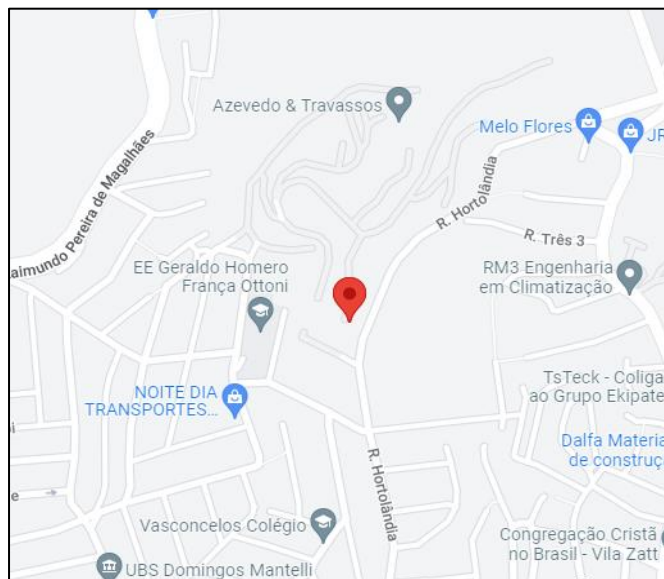
**Dados do Imóvel:** Matrícula nº 178.785 - 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 126.267.0397-3 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 5.465,00m<sup>2</sup> de área total.

**Descrição do Imóvel:** Terreno situado na Rua Hortolândia, lote 3, parte do Sítio Guerra, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, perfazendo a área total de 5.464,73m<sup>2</sup>.

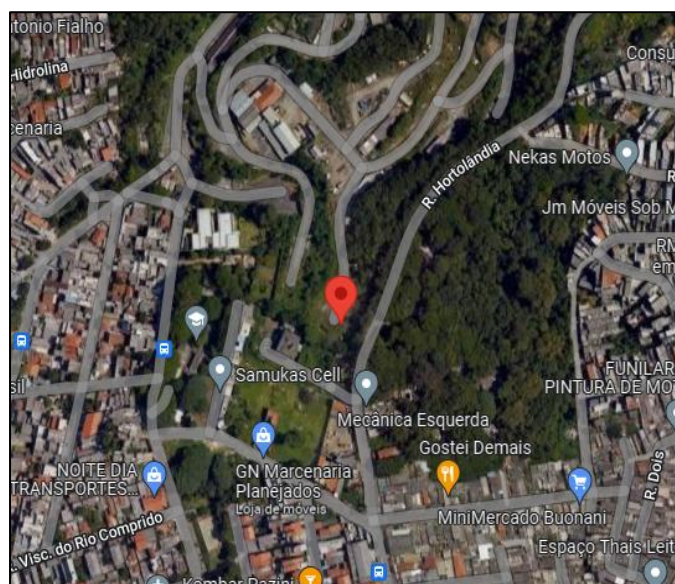
### 3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Hortolândia, S/N - Lote 3 - Vila Renato (Zona Norte) - São Paulo, SP - CEP: 02952-120.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



## 4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

|  |   |               |        |
|--|---|---------------|--------|
| <br><b>PREFEITURA DE<br/>SÃO PAULO</b><br>FAZENDA   | <b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022</b> |               |        |
| Cadastro do Imóvel: 126.267.0397-3   |   |               |        |
| Local do Imóvel:<br>R HORTOLÂNDIA, S/N - LT 3<br>VILA RENATO CEP 02952-120<br>Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana   |   |               |        |
| Endereço para entrega da notificação:<br>R VICENTE ANTONIO DE OLIVEIRA, 1050<br>CEP 02955-080  |   |               |        |
| Contribuinte(s):<br>CNPJ 61.351.532/0001-68 AZEVEDO & TRAVASSOS S/A  |   |               |        |
| Dados cadastrais do terreno:   |   |               |        |
| Área incorporada (m²):   | 5.465   | Testada (m):  | 60,41  |
| Área não incorporada (m²):   | 0   | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²):   | 5.465   |               |        |
| Dados cadastrais da construção:  |   |               |        |
| Terreno sem construção   |   |               |        |
| Valores de m² (R\$):   |   |               |        |
| - de terreno:  | 770,00  |               |        |
| - da construção:   | Terreno sem construção                                    |               |        |
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):  |   |               |        |
| - da área incorporada:   | 2.805.507,00  |               |        |
| - da área não incorporada:   | 0,00  |               |        |
| - da construção:   | 0,00  |               |        |
| Base de cálculo do IPTU:   | 2.805.507,00  |               |        |
| <small>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 2022.</small> |   |               |        |

## 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



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Norte / Pirituba / Rua Fragoso Campos

Lote/Terreno à Venda, 4400 m² por R\$

6.380.000 COD. AR0006

Rua Fragoso Campos, 111 - Pirituba, São Paulo - SP VER NO MAPA

4400m² Não informado Não informado Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pirituba-zona-norte-sao-paulo-4400m2-venda-RS6380000-id-2568469830/>

### Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Norte / Jaraguá

Lote/Terreno à Venda, 4312 m² por R\$

5.000.000 COD. REQ43822

Jaraguá, São Paulo - SP VER NO MAPA

4312m² Não informado Não informado Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jaragua-zona-norte-sao-paulo-4312m2-venda-RS5000000-id-2527942786/>

### Elemento comparativo nº 3



venda

R\$ 6.500.000

Terreno - 5000m²

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-5000-m-sup2--por-r\\$6.500.000-vila-2965990031.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-5000-m-sup2--por-r$6.500.000-vila-2965990031.html)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.450,00** (um mil e quatrocentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.159,55** (um mil, cento e cinquenta e nove Reais e cinquenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.300,00** (um mil e trezentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.303,18 (um mil, trezentos e três Reais e dezoito 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:

|   |
|---|
| <b>(5465,00m<sup>2</sup> de área total x R\$ 1.303,18)</b>  |
| <b>=</b>  |
| <b><u>R\$ 7.121.905,53</u></b>  |
| <b>(sete milhões, cento e vinte e um mil, novecentos e cinco Reais e cinquenta e três centavos)</b> |
| <b>Outubro de 2022</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\$ 1.303,18**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 7.121.905,53**.

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