



## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**PARA:** Espólio de Maria da Aparecida Lima.  
Doutor Ronaldo Coleone.

**DATA:** 26/01/2022.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 110.614 – Perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0025687-17.2016.8.26.0002, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro.

### 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 Janeiro.

### 2 – Objeto de Estudo

**Localização do Imóvel:** Rua Carlos Gentile de Melo - Lote 2-C, Quadra 8, Sete Praias - São Paulo, SP - CEP 04477-225.

**Dados do Imóvel:** Matrícula nº 110.614 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 161.118.0012-3 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 294,00m<sup>2</sup> de área total.

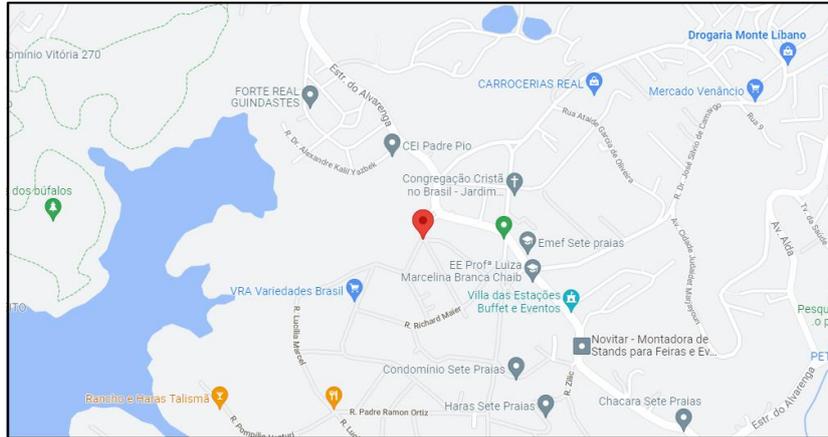
**Descrição do Imóvel:** Terreno situado à Rua Carlos Gentile de Melo, lote 2-C da quadra 8, Bairro da Sete Praias, 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 10 metros de frente, da frente aos fundos, visto da Travessa mede 29,30 metros do lado direito, e, 29,45 metros do lado esquerdo, tendo nos fundos 10 metros, com a área de 293,75m<sup>2</sup>, confinando do lado direito com o lote 22, do lado esquerdo com o lote 2-B e nos fundos com o lote 1.



### 3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Carlos Gentile de Melo - Lote 2-C, Quadra 8, Sete Praias - São Paulo, SP - CEP 04477-225.**

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:

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
		Cadastro do Imóvel: 161.118.0012-3	
<b>Local do Imóvel:</b> R CARLOS GENTILE DE MELO, S/N - LT 2C QD 8 REMAN SO ELDORADO CEP 04477-225 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R FELIX DE SOUSA, 342 AEROPORTO CEP 04612-080			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 944.985.638-91 FRANCISCO PEDOTTI			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	294	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	294		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Terreno sem construção			
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	101,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	29.694,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	29.694,00		

## 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 · Lotes/Terrenos à venda em São Paulo · Zona Sul · Jardim Luso

Lote/Terreno à Venda, 300 m<sup>2</sup> por R\$ 350.000

COD. 893644

Jardim Luso, São Paulo - SP VER NO MAPA

300m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

COMPRA  
R\$ 350.000

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-luso-zona-sul-sao-paulo-300m2-venda-RS350000-id-2547524187/>

### Elemento comparativo nº 2

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Diadema · Centro

Lote/Terreno à Venda, 300 m<sup>2</sup> por R\$ 235.000

COD. 194202

Centro, Diadema - SP VER NO MAPA

300m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

COMPRA  
R\$ 235.000

Condomínio SOLICITAR  
IPTU R\$ 50

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-diadema-300m2-venda-RS235000-id-2530015424/>

### Elemento comparativo nº 3

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Diadema · Centro

Lote/Terreno à Venda, 300 m<sup>2</sup> por R\$ 600.000

COD. 110095

Centro, Diadema - SP VER NO MAPA

300m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

COMPRA  
R\$ 600.000

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-diadema-300m2-venda-RS600000-id-2486876156/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 1.166,67** (um mil, cento e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 783,33** (setecentos e oitenta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 2.000,00** (dois mil Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.316,67 (um mil, trezentos e dezesseis Reais e sessenta e sete 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>(294,00m<sup>2</sup> de área total x R\$ 1.316,67)</b>
=
<b>R\$ 387.100,00</b>
<b>(trezentos e oitenta e sete mil e cem Reais)</b>
<b>Janeiro 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\$ 1.316,67**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 387.100,00**.

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