



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 311.429 – Perante o 11º Catório 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 Irmã Maria Lourença, Lote 7, Quadra 6 - Jardim Shangrilá (Zona Sul), São Paulo - CEP 04852-012.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 311.429 - 11º Catório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 174.019.0007-5 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 880,00m² de área total.

Descrição do Imóvel: Terreno situado na Rua Maria Irmã Lourenço, consistente do lote nº 07 da quadra nº 06, do loteamento denominado Jardim Shangrilá, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 15,00 metros de frente, por 47,40 metros do lado direito, onde confronta com o lote nº 06, 49,00 metros pelo lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 08, de forma irregular, medindo linha dos fundos a largura de 24,00 metros onde confronta com a represa.

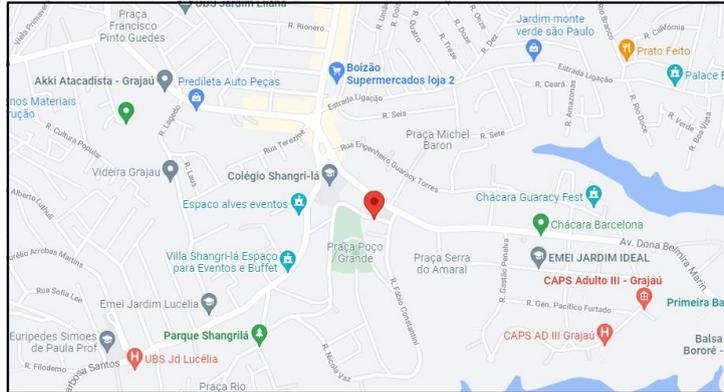
OBS: Na averbação 02 de sua Certidão de Matrícula, consta que a Rua Paulo Curcino de Moura denomina-se atualmente Rua Irmã Maria Lourença.



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Irmã Maria Lourença, Lote 7, Quadra 6 - Jardim Shangrilá (Zona Sul), São Paulo - CEP 04852-012.**

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: 174.019.0007-5 | | | |
| Local do Imóvel: R IRMA MARIA LOURENCA, S/N - LT 7 QD 6 XANGRI LA CEP 04852-012 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana | | | |
| Endereço para entrega da notificação: R FELIX DE SOUSA, 342 CONGO NHAS CEP 04612-080 | | | |
| Contribuinte(s): CPF 406.394.608-87 PASQUALE PEDOTE CPF 944.985.638-91 FRANCISCO PEDOTTI | | | |
| Dados cadastrais do terreno: | | | |
| Área incorporada (m²): | 880 | Testada (m): | 15,00 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²): | 880 | | |
| Dados cadastrais da construção: Terreno sem construção | | | |
| Valores de m² (R\$): | | | |
| - de terreno: | 241,00 | | |
| - da construção: | Terreno sem construção | | |
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): | | | |
| - da área incorporada: | 176.133,00 | | |
| - da área não incorporada: | 0,00 | | |
| - da construção: | 0,00 | | |
| Base de cálculo do IPTU: | 176.133,00 | | |

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 Shangrila · Avenida Dona Belmira Marin

Lote/Terreno à Venda, 960 m² por R\$ 600.000

COD: 91462

Avenida Dona Belmira Marin - Jardim Shangrila, São Paulo - SP. VER NO MAPA

960m² Não informado Não informado Não informado

COMPRAR
R\$ 600.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-shangrila-zona-sul-sao-paulo-960m2-venda-RS600000-id-1039884120/>

Elemento comparativo nº 2

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em São Paulo · Zona Sul · Jardim Shangrila

Lote/Terreno à Venda, 730 m² por R\$ 310.000

COD: 521280

Jardim Shangrila, São Paulo - SP. VER NO MAPA

730m² Não informado Não informado Não informado

COMPRAR
R\$ 310.000

Condomínio SOLICITAR
IPTU R\$ 120

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-shangrila-zona-sul-sao-paulo-730m2-venda-RS310000-id-2507154979/>

Elemento comparativo nº 3

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em São Paulo · Zona Sul · Jardim Shangrila

Lote/Terreno à Venda, 850 m² por R\$ 425.000

COD: 529961

Jardim Shangrila, São Paulo - SP. VER NO MAPA

850m² Não informado Não informado Não informado

COMPRAR
R\$ 425.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-shangrila-zona-sul-sao-paulo-850m2-venda-RS425000-id-1040485719/>

Elemento comparativo nº 4

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em São Paulo · Zona Sul · Jardim Shangrila

Lote/Terreno à Venda, 800 m² por R\$ 500.000

COD: 529929

Jardim Shangrila, São Paulo - SP. VER NO MAPA

800m² Não informado Não informado Não informado

COMPRAR
R\$ 500.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-shangrila-zona-sul-sao-paulo-800m2-venda-RS500000-id-2433333552/>



Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-shangrila-zona-sul-sao-paulo-900m2-venda-RS450000-id-1040485717/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 625,00** (seiscentos e vinte e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 424,66** (quatrocentos e vinte e quatro Reais e sessenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 500,00** (quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 625,00** (seiscentos e vinte e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 500,00** (quinhentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 534,93 (quinhentos e trinta e quatro Reais e noventa e três 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:

| |
|---|
| (880,00m² de área total x R\$ 534,93) |
| = |
| <u>R\$ 470.739,73</u> |
| (quatrocentos e setenta mil, setecentos e trinta e nove Reais e setenta e três centavos) |
| Janeiro de 2022 |



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\$ 534,93**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 470.739,73**.

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