



## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**PARA:** Doutor Raimundo Ferreira.

**DATA:** 24/11/2021.

**Ref.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 176.025 – Perante o 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1006884-66.2016.8.26.0002, em trâmite perante a 4ª Vara da Família e Sucessões - 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 Novembro.

### 2 – Objeto de Estudo

**Localização do Imóvel:** Avenida Jabaquara, nº 2.400 - Loja nº 28, Mirandópolis, São Paulo - CEP 04046-400.

**Dados do Imóvel:** Matrícula nº 176.025 - 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Inscrição Municipal: 047.284.0199-5 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 18,75m<sup>2</sup> de área privativa.

**Descrição do Imóvel:** Loja nº 28, localizada no andar térreo ou 1º pavimento do Edifício Centro Comercial e Residencial Jabaquara, situado na Avenida Jabaquara, nº 2.400, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área útil de 18,750m<sup>2</sup> e a área comum de 6,286m<sup>2</sup>, com a área total construída de 25,036m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,506% (ou 8,772m<sup>2</sup>) no terreno condominial descrito na inscrição de condomínio nº 112, do 14º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital.





## 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: 047.284.0199-5			
<b>Local do Imóvel:</b> AV JABAQUARA, 2400 - LJ N 28 CEP 04046-400 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AV JABAQUARA, 2400 - LJ N 28 CEP 04046-400			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 919.493.008-20                      HELIO BIANCHI FILHO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.731	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0041
Área total (m²):	1.731		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	25	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.654	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1970		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	3.358,00		
- da construção:	2.213,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	36.778,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	20.471,00		
Base de cálculo do IPTU:	57.249,00		

## 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 - Pontos Comerciais à venda em São Paulo - Zona Sul - Mirandópolis - Avenida Jabaquara

Ponto Comercial e 1 banheiro à Venda, 26 m<sup>2</sup> por R\$ 140.000 COO. 942910

Avenida Jabaquara - Mirandópolis, São Paulo - SP - VER NO MAPA

26m<sup>2</sup> Não informado 1 banheiro Não informado

COMPRA R\$ 140.000

Condomínio R\$ 200  
IPTU R\$ 100

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-mirandopolis-zona-sul-sao-paulo-26m2-venda-RS140000-id-2459234679/>

### Elemento comparativo nº 2

Viva Real - Venda - SP - Pontos Comerciais à venda em São Paulo - Zona Sul - Mirandópolis - Rua dos Crisântemos

Ponto Comercial e 1 banheiro à Venda, 20 m<sup>2</sup> por R\$ 174.096 COO. 100335.960

Rua dos Crisântemos, 75 - Mirandópolis, São Paulo - SP - VER NO MAPA

20m<sup>2</sup> Não informado 1 banheiro Não informado

COMPRA R\$ 174.096

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-mirandopolis-zona-sul-sao-paulo-20m2-venda-RS174096-id-2541811588/>

### Elemento comparativo nº 3

Viva Real - Venda - SP - Pontos Comerciais à venda em São Paulo - Zona Sul - Saúde - Rua Caramuru

Ponto Comercial à Venda, 16 m<sup>2</sup> por R\$ 200.000 COO. ARCLV15

Rua Caramuru, 767 - Saúde, São Paulo - SP - VER NO MAPA

16m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

COMPRA R\$ 200.000

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-saude-zona-sul-sao-paulo-16m2-venda-RS200000-id-2534657114/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 5.384,62** (cinco mil, trezentos e oitenta e quatro Reais e sessenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 8.704,80** (oito mil, setecentos e quatro Reais e oitenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 12.500,00** (doze mil e quinhentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 8.863,14 (oito mil, oitocentos e sessenta e três Reais e quatorze 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>(18,75m<sup>2</sup> de área privativa x R\$ 8.863,14)</b>
=
<b>R\$ 166.183,85</b>
<b>(cento e sessenta e seis mil, cento e oitenta e três Reais e oitenta e cinco centavos)</b>
<b>Novembro de 2021</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\$ 8.863,14**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 166.183,85**.

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