



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia.....	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confeção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Alzira Uchoa Dias.
Doutor Cesar Augusto Nardi Poor.

DATA: 26/04/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 212.453 – 15º Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1002044-39.2023.8.26.0011, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro Regional XI - Pinheiros.

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, com a data base de Abril.

2 – Estudo do Imóvel

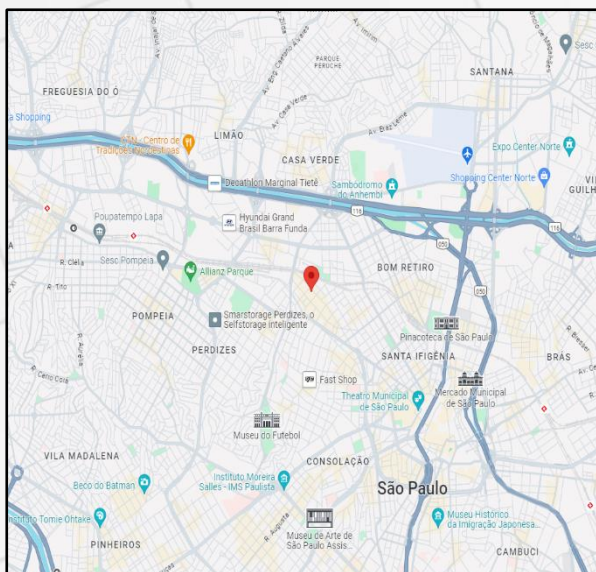
Localização: Rua Barra Funda, nº 697 - Barra Funda, São Paulo/SP, CEP: 01152-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 212.453 - 15º Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 020.031.0054-7 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 469,00m² de área construída.

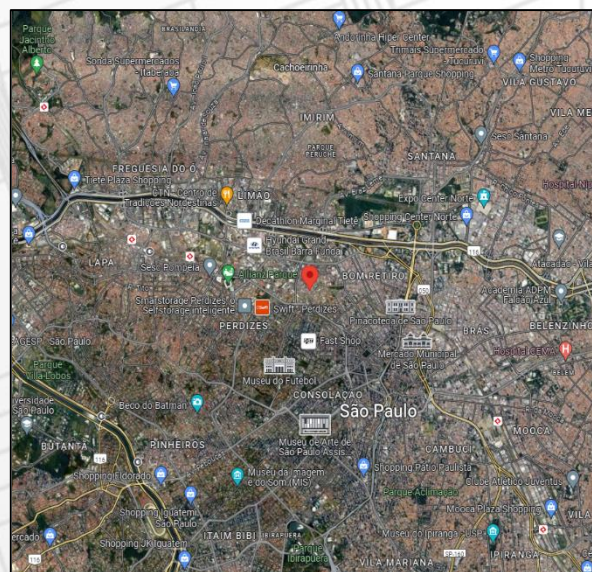
Descrição do bem: Atualmente um prédio, situado na Rua Barra Funda, nºs 697, 701 e 703, no subdistrito - Barra Funda, com área total de 360m² e área construída de 469m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

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 2024

Cadastro do Imóvel: 020.031.0054-7

Local do Imóvel:
R BARRA FUNDA, 697 - 701 E 703
CEP 01152-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	380	Testada (m):	7,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	380		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	469	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	360	Uso: coml/resid.	
Ano da construção corrigido:	1949		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	4.168,00
- da construção:	2.711,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	1.416.587,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	254.292,00
Base de cálculo do IPTU:	1.670.879,00



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 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/07/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

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 atributos mais semelhantes possíveis 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 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



17 fotos

Início / Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Oeste / Barra Funda

Imóvel Comercial e 4 banheiros à Venda, 526 m² por R\$ 4.280.000 COD. 264600

Barra Funda, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 4.280.000

ALUGUEL
R\$ 15.000/mês

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-526m2-venda-RS4280000-id-2646600262/>

Elemento comparativo nº 2



3 fotos

Início / Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Oeste / Barra Funda / Rua Barra Funda

Imóvel Comercial com 1 Quarto e 2 banheiros à Venda, 220 m² por R\$ 1.240.000 COD. 256780

Rua Barra Funda - Barra Funda, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 1.240.000

Condomínio
IPTU R\$ 317

SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-220m2-venda-RS1240000-id-2567801716/>

Elemento comparativo nº 3



29 fotos

Início / Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Oeste / Barra Funda / Rua Barra Funda

Imóvel Comercial à Venda, 380 m² por R\$ 2.300.000 COD. 256625

Rua Barra Funda - Barra Funda, São Paulo - SP VER NO MAPA

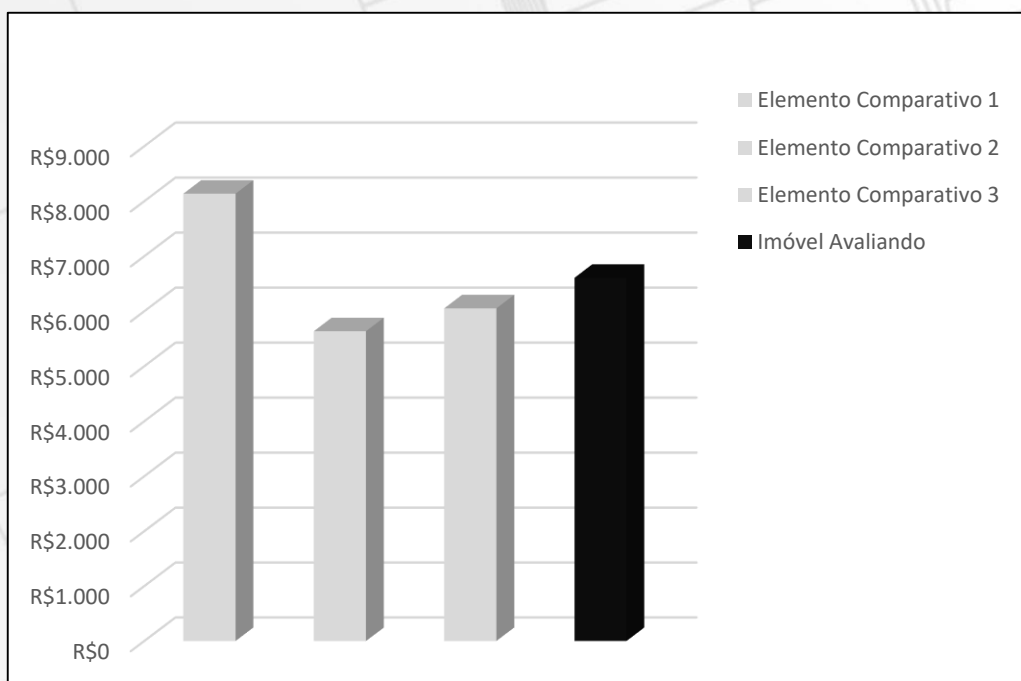
COMPRA
R\$ 2.300.000

Condomínio
SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-380m2-venda-RS2300000-id-2566259464/>

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 8.136,88** (oito mil, cento e trinta e seis Reais e oitenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.636,36** (cinco mil, seiscentos e trinta e seis Reais e trinta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 6.052,63** (seis mil e cinquenta e dois Reais e sessenta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 6.608,63** (seis mil, seiscentos e oito Reais e sessenta e três centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(469,00m² de área construída x R\$ 6.608,63)
=
<u>R\$ 3.099.445,49</u>
(três milhões, noventa e nove mil, quatrocentos e quarenta e cinco Reais e quarenta e nove centavos)
Abril de 2024

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\$ 6.608,63**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 3.099.445,49**.

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.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis



Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Barra Funda, nº 697 - Barra Funda, São Paulo/SP, CEP: 01152-000.

Solicitante: Alzira Uchoa Dias

CPF/CNPJ: 112.972.098-50

Endereço: Rua Marcos Azevedo, 45, apartamento 9A, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05.428-050

Data Base: 26/04/2024

Processo: 1002044-39.2023.8.26.0011

Objeto de Estudo

Um prédio, posicionado na Rua Barra Funda, nos números 697, 701 e 703, no setor - Barra Funda, com extensão total de 360m² e extensão edificada de 469m².

O Imóvel está matriculado perante o 15º Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 212.453.

Valor do Mercado

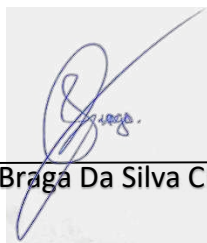
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 6.476,45.

R\$ 469,00m² x R\$ 6.476,45/m²

Valor da Avaliação

R\$ 3.037.456,58



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 26/04/2024.

Solicitante do parecer técnico: Alzira Uchoa Dias.

Inscrito no CNPJ/CPF: 112.972.098-50.

Estabelecido: Rua Marcos Azevedo, 45, apartamento 9A, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05.428-050.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 212.453 - 15º Registro de Imóveis de São Paulo

Descrição: No presente momento, um edifício, localizado na Rua Barra Funda, atendendo aos números 697, 701 e 703, no bairro - Barra Funda, com superfície total de 360m² e superfície construída de 469m².

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

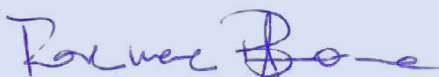
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Dados Cadastrais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 3.006.462,13** para **Abril/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1002044-39.2023.8.26.0011.

Solicitante: Alzira Uchoa Dias.

CPF/CNPJ: 112.972.098-50.

Endereço: Rua Marcos Azevedo, 45, apartamento 9A, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05.428-050.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 3.192.428,86



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	26/04/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Barra Funda, nº 697 - Barra Funda, São Paulo/SP, CEP: 01152-000
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Na atualidade, uma construção, assentada na Rua Barra Funda, nos endereços 697, 701 e 703, no subúrbio - Barra Funda, com área total de 360m ² e área erguida de 469m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 212.453 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 6.806,88.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 6.806,88 x R\$ 469,00m ² = R\$ 3.192.428,86