



## Sumário

<b>Relatório De Comparação Mercadológica .....</b>	<b>1</b>
<b>1 - Considerações iniciais.....</b>	<b>1</b>
<b>2 – Estudo dos Imóveis .....</b>	<b>1</b>
<b>3 – Detalhamento Regional .....</b>	<b>2</b>
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
<b>4 – Planta Genérica de Valores .....</b>	<b>3</b>
<b>5 – Precificação .....</b>	<b>3</b>
5.1 – Metodologia.....	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização .....	5
5.5 – Valor das Unidades de Forma Individual .....	6
5.6 – Valor do Apartamento com a Vaga de Garagem .....	6
<b>6 - Considerações finais .....</b>	<b>6</b>
<b>Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....</b>	<b>.....</b>

## 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 dos Bens Imóveis Matriculados sob os nºs 10.876 e 10.877 – 2º 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 dos bens imóveis 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 dos bens em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera os imóveis 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 dos Imóveis

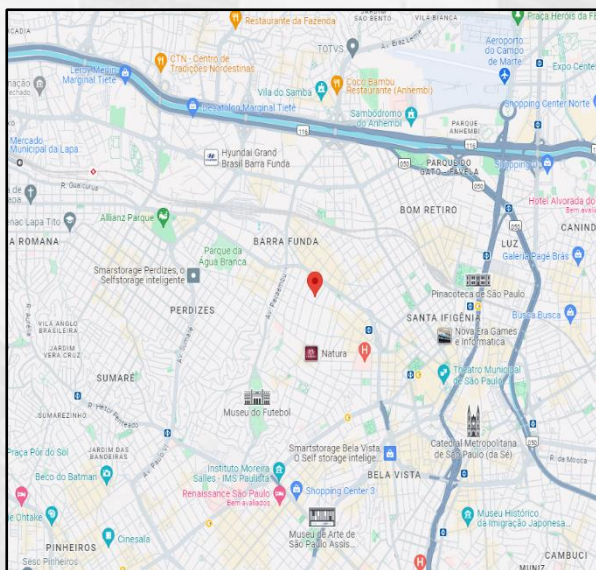
**Localização:** Rua Doutor Albuquerque Lins, nº 634 - Apartamento nº 35 e Box nº 23 - Edifício Paradisis, Santa Cecília, São Paulo/ SP, CEP: 01230-000.

**Dados de Registro:** Matrícula nº 10.876 e 10.877 - 2º Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrições Municipal: 020.064.0637-1 e 020.064.0760-0.

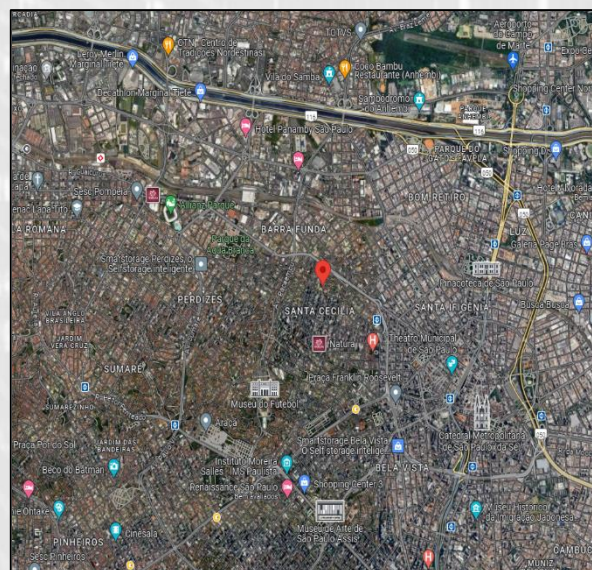
**Descrição do bem:** Apartamento nº 35 no 3º Andar ou 5º pavimento do Edifício Paradisis, situado na Rua Albuquerque Lins, nº 634, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, com a área útil de 97,07m<sup>2</sup>, mais a área de uso comum de 17,34m<sup>2</sup>, ou seja, a área total de 114,41m<sup>2</sup>, bem como o box nº 23, localizado no subsolo do Edifício, com área útil de 9,50m<sup>2</sup>.

### 3 – Detalhamento Regional

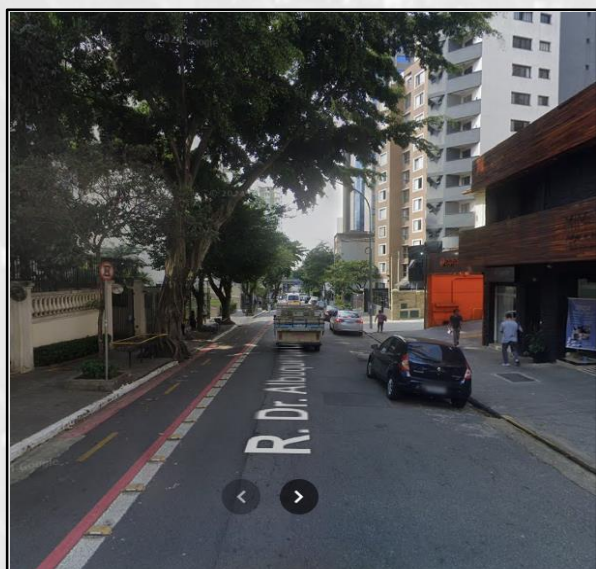
#### 3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



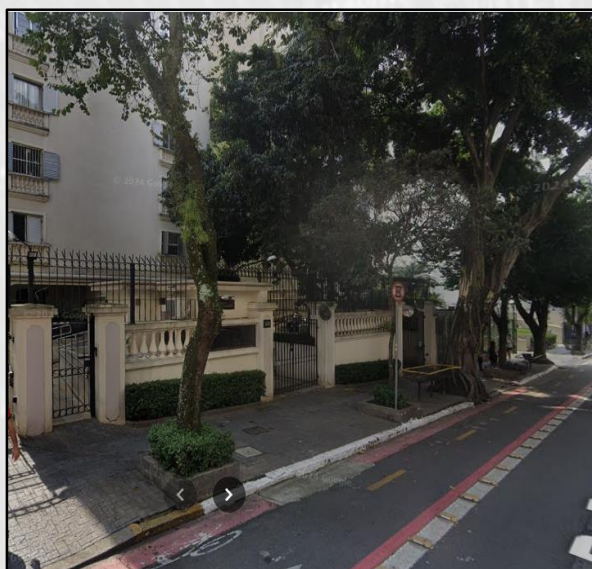
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

#### 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 – Precificação

### 4.1 – Metodologia

O método utilizado nesse relatório é o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis assemelhados ao bem avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito desta 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.

Contudo, a precificação de vagas de garagem parcialmente se distingue da mera comparação de imóveis paradigmas semelhantes, pois há pequenos aspectos distintos que devem ser contabilizados. Pelo fato de ser um bem acessório, é necessário também ter como base de cálculo o valor das unidades principais as quais, comumente, as vagas de garagem são acompanhantes.

Portanto, após breves pesquisas em imobiliárias renomadas e sites de informações do Estado de São Paulo, conclui-se que vagas de garagem equivalem em média a 10% do valor do apartamento<sup>1</sup>.

Sendo assim, após atingir o valor do apartamento com a vaga de garagem, é retirado 10% do valor em questão para distinguir o preço da vaga de garagem.

Por fim, levando em conta arguições pelo mercado imobiliário, o valor da vaga de garagem será dez por cento do valor aferido do bem principal, ou seja, da unidade residencial.

1 - <https://www.imovelweb.com.br/noticias/mercado-imobiliario/saiba-quanto-custa-vender-e-alugar-a-vaga-na-garagem/>

2 - <http://www.emasterelevadores.com.br/quanto-e-a-media-de-preco-de-aluguel-ou-compra-de-vaga-no-brasil/>

## 4.2 – Amostras Análogas

### Elemento comparativo nº 1



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Santa Cecília

**Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 97 m² por R\$ 750.000** CCID: AP02033036

Santa Cecília, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA  
**R\$ 750.000**  
Itzco albino do mercado

Condomínio **SOLICITAR**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-97m2-venda-RS750000-id-2699212584/>

### Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Higienópolis

**Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 97 m² por R\$ 850.000** CCID: AA202636

Higienópolis, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA  
**R\$ 850.000**

Condomínio **R\$ 945**  
IPTU **R\$ 110**

97m² 3 quartos 2 banheiros 3 suite 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-97m2-venda-RS850000-id-2699821279/>

### Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Higienópolis / Rua Doutor Albuquerque Lima

**Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 100 m² por R\$ 900.000** CCID: 8020013

Rua Doutor Albuquerque Lima - Higienópolis, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA  
**R\$ 900.000**

ALUGUEL  
**R\$ 3.600/mês**

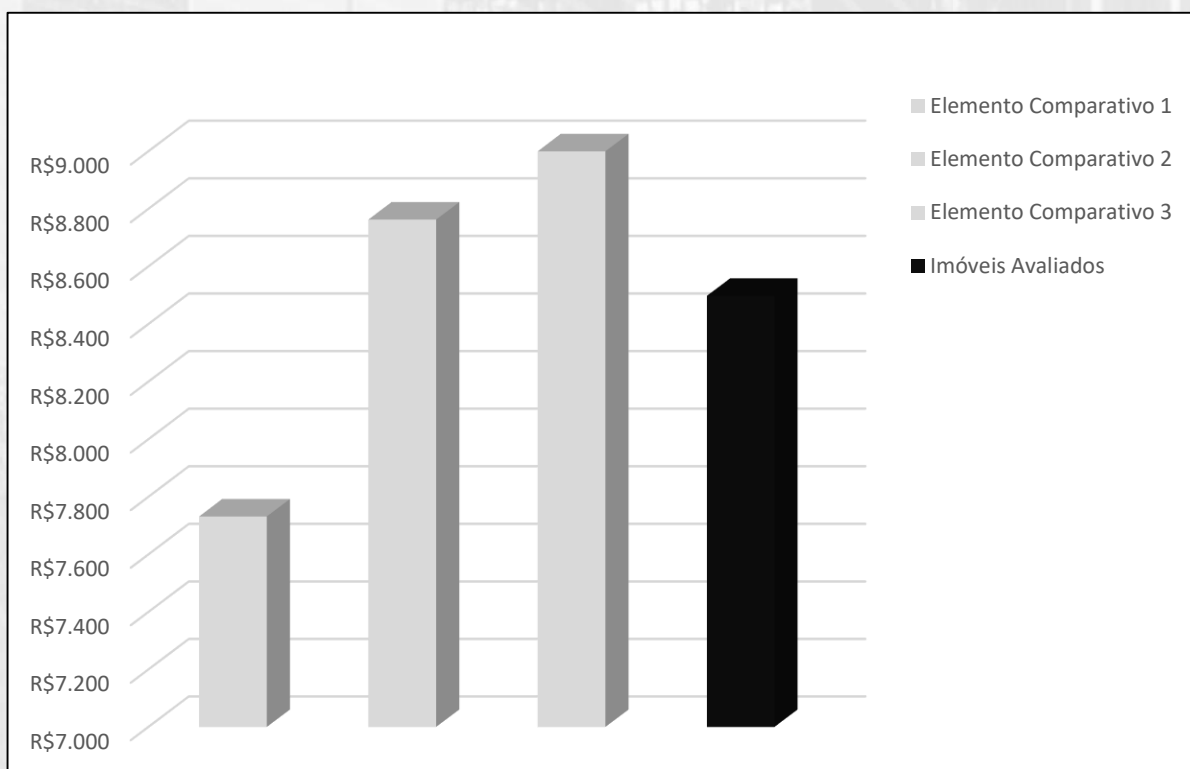
Condomínio **R\$ 1.200**

100m² 3 quartos 3 banheiros 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS900000-id-2696286587/>

### 4.3 – 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 (m<sup>2</sup>), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 7.731,96** (sete mil, setecentos e trinta e um Reais e noventa e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 8.762,89** (oito mil, setecentos e sessenta e dois Reais e oitenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 9.000,00** (nove mil, Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 8.498,28 (oito mil, quatrocentos e noventa e oito Reias e vinte e oito centavos)**.

### 4.4 – 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.

#### 4.5 – Valor das Unidades de Forma Individual

Deste modo, diante do exposto o custo da vaga de garagem será dez por cento do preço aferido ao bem principal, ou seja, da unidade residencial. Sendo assim, considerando o valor acima a vaga acessória perfaz o montante de:

Valor da Unidade Principal sem a Vaga de Garagem: **R\$749.393,94**

**Valor da Vaga Acessória: R\$74.939,39**

Porcentagem: **10,00% do valor da unidade principal.**

#### 4.6 – Valor do Apartamento com a Vaga de Garagem

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

**(97m<sup>2</sup> de área útil x R\$ 8.498,28)**

=

**R\$ 824.333,33**

**(oitocentos e vinte e quatro mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos)**

**Maio de 2024**

#### 5 - 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 apartamento adjacente com a vaga de garagem em apreço tem valor médio de **R\$ 824.333,33**.

Por fim, uma vez fixado os valores dos bens imóveis 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