



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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

Sumário

1 - Considerações iniciais	2
2 – Estudo do Imóvel.....	2
3 – Detalhamento Regional	3
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2026)	3
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	3
4 – Planta Genérica de Valores	4
5 – Precificação	4
5.1 – Metodologia.....	4
5.2 – Amostras Análogas.....	5
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	6
5.4 – Fator de Homogeneização	6
5.5 – Valor do Imóvel.....	7
6 - Considerações finais	7

São Paulo, 22 de Abril de 2026.

A/C

Sr. Marcos Hoepers

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Marcos Hoepers.

Primeiramente, agradecemos o interesse de V.Sa. em nosso trabalho.

A Alfa Leilões é uma empresa leiloeira inovadora e diferenciada. Trabalhamos **especialmente com leilões de bens imóveis**.

Nossa expertise focada no mercado imobiliário proporciona aos Comitentes a certeza de que a condução do leilão será realizada com observância da legislação pertinente e de forma irretocável.

Aguardaremos retorno e nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos.

Ao dispor,

Alfa Leilões - Especialista em Imóveis.



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 22/04/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 104.257 – Perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí - SP.

1 - Considerações iniciais

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: Rodovia Floriano de Camargo Barros (SP-143) , 615, Gleba A - Centro, Cesário Lange - SP.

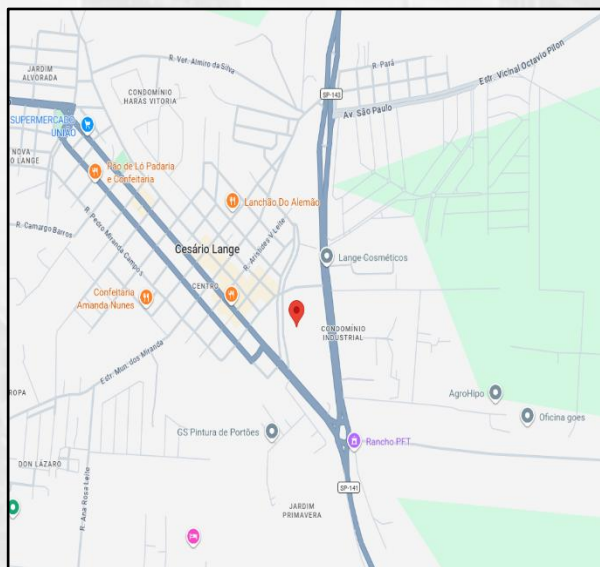
Dados de Registro: Matrícula nº 104.257 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí - SP – Inscrição Municipal: 00020879 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 5160,24m² de área total.

Descrição do bem: Terreno com área total de 5.160,24m², situado na Rodovia Floriano de Camargo Barros (SP-143) , 615, Gleba A - Centro, Cesário Lange - SP.



3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2026)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão do Rua)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região possui trânsito descomplicado, áreas verdes, menor custo de vida, assim como promete uma rotina mais leve, com locais para lazer e maior segurança, onde se preserva os recursos naturais.

Além disso, possui em suas proximidades locais para passeios, e atrativos naturais como parques ecológicos.



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

	PREFEITURA CESÁRIO LANGE	Praça Padre Adolfo Testa, nº 651 – Centro Cesário Lange / SP – CEP: 18.285-000 – Telefone: (15) 3246-8600 Website: www.cesariolange.sp.gov.br						
PREFEITURA MUNICIPAL DE CESÁRIO LANGE DEPARTAMENTO DE FINANÇAS SEÇÃO DE TRIBUTAÇÃO								
CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 2455/2026								
Certifico em atenção ao despacho do Senhor Prefeito Municipal, atendendo ao requerimento da pessoa interessada, que o imóvel localizado à RODOVIA FLORIANO DE CAMARGO BARROS - SP 143 615, GLEBA A - CENTRO, , nesta cidade de Cesário Lange/SP, Inscrição Imobiliária nº. 00020879, de propriedade de MAFALDA HOEPERS FERREIRA / , de acordo com a Lei Complementar 90/2017 artigo 2º § 1º tem o seguinte valor como Base de Cálculo para o exercício de 2026: <table><tr><td>Valor Venal do Terreno:</td><td>R\$ 593.392,51</td></tr><tr><td>Valor Venal da Construção:</td><td>R\$ 0,00</td></tr><tr><td>Valor Venal do Imóvel:</td><td>R\$ 593.392,51</td></tr></table> É o que me cumpre certificar de acordo com o requerido e conforme os arquivos deste Setor de Cadastro e Tributos. Validade: A validade desta certidão se aplica ao exercício 2026. CESARIO LANGE, 22 de Abril de 2026 A veracidade desta certidão está condicionada a verificação de sua cópia original na Internet no endereço: https://portaltributario.4rtec.com.br/wpautenticidade			Valor Venal do Terreno:	R\$ 593.392,51	Valor Venal da Construção:	R\$ 0,00	Valor Venal do Imóvel:	R\$ 593.392,51
Valor Venal do Terreno:	R\$ 593.392,51							
Valor Venal da Construção:	R\$ 0,00							
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 593.392,51							

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



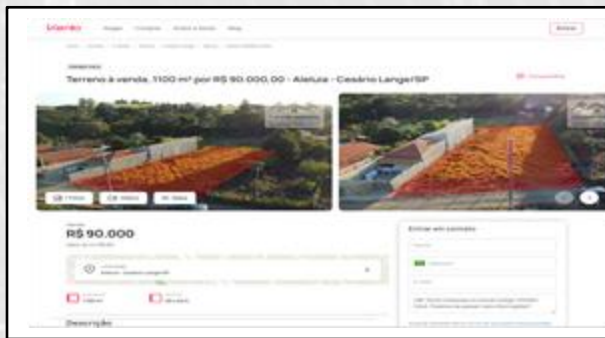
<https://www.buskaza.com.br/imoveis/terreno-5200-m2-7924e0ca-e89b-493d-b26d-984509d052f0>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-cesario-lange-vila-nova-cesario-lange-1000m2-RS60000/id-26653913/>

Elemento comparativo nº 3

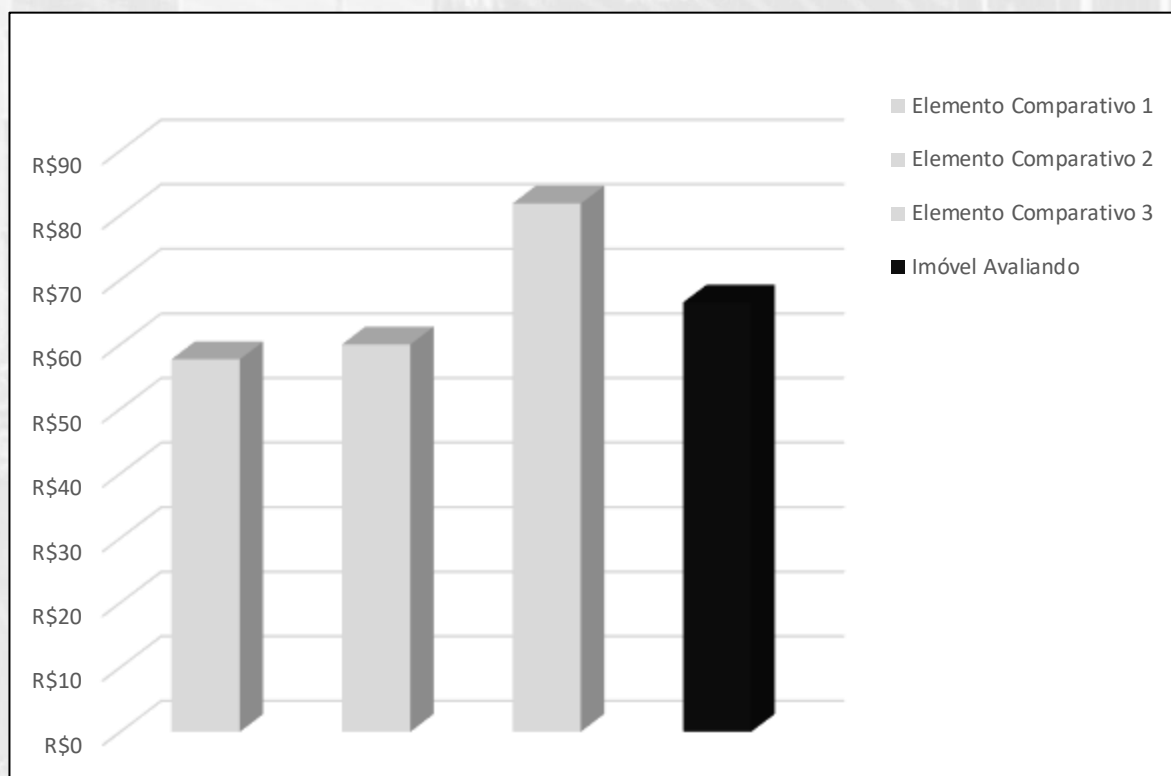


<https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-cesario-lange-1-100-m/TE0060-CALE?from=sale>



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\$ 57,69** (cinquenta e sete Reais e sessenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 60,00** (sessenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 81,82** (oitenta e um Reais e oitenta e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 66,50** (sessenta e seis Reais e cinquenta 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:

(5160,24m² de área total x R\$ 66,50)
=
<u>R\$ 343.174,20</u>
(trezentos e quarenta e três mil, cento e setenta e quatro Reais e vinte centavos)
Abril de 2026

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\$ 66,50**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 343.174,20**.

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.





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis