



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LUCIO DOS REIS FERREZ e Tabelião de Justiça do Estado de São Paulo, publicado em 10/05/2025 às 10:05:16. Para acessar o original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do> informe o processo 024.24.2025.8.26.0000

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: Terra Group International L.I.C..
Doutor Alfredo Lucio dos Reis Ferraz.

DATA: 03/04/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 105.247 – 7º Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0215458-94.2005.8.26.0100, em trâmite perante a 11ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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

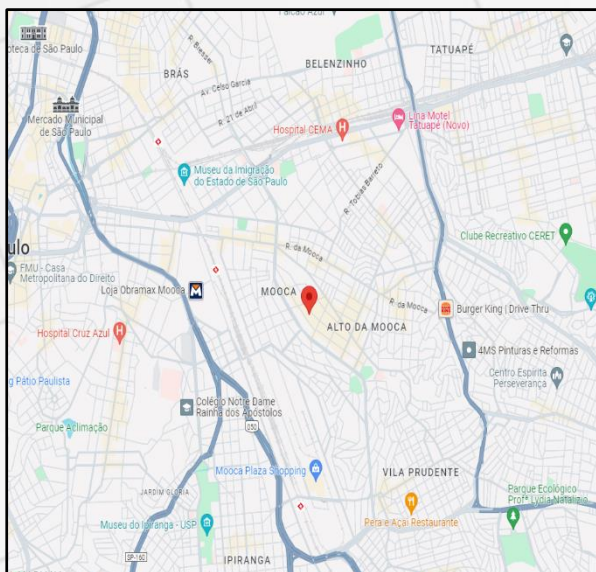
Localização: Rua Padre Raposo, nº 794, Mooca, São Paulo/SP, CEP: 03118-001.

Dados de Registro: Matrícula nº 105.247 - 7º Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 032.039.0022-1 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 500,00m² de área total.

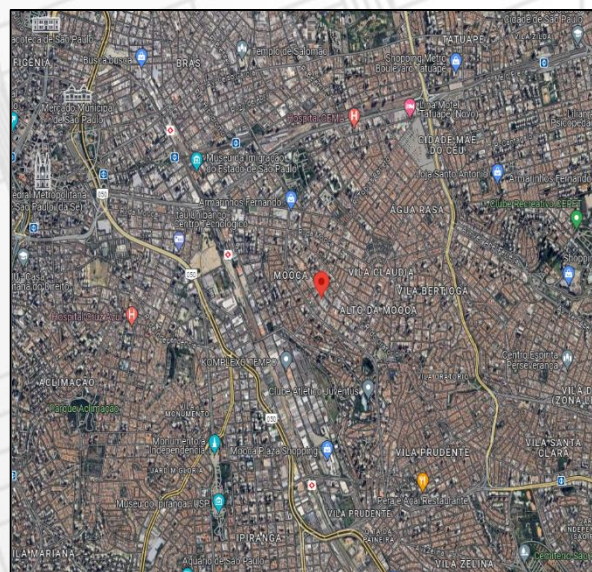
Descrição do bem: Atualmente um terreno com área total de 500m², situado à Rua Padra Raposo, nº 794, lote nº 49 da Quadra 33, do Parque da Mooca, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca.

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: 032.039.0022-1			
Local do Imóvel: R PADRE RAPOSO, 794 PARQUE DA MOOCA CEP 03118-001 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AVENIDA LIBERO BADARO, 278 JD SAO CAETANO SAO CAETANO DO SUL CEP 09581-610			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	500	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	500		
Dados cadastrais da construção: Terreno sem construção			
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.353,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.052.262,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.052.262,00		

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 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



8 fotos e vídeo

Inicio / Venda / SP / Lote/Terreno à venda em São Paulo / Zona Leste / Mooca / Rua Padre Raposo

Lote/Terreno com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 320 m² por R\$ 2.235.000 CCO: K5190

Rua Padre Raposo, 302 - Mooca, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 2.235.000

Condomínio: **SOLICITAR**
IPTU: R\$ 1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-320m2-venda-RS2235000-id-2586659942/>

Elemento comparativo nº 2



3 fotos e vídeo

Inicio / Venda / SP / Lote/Terreno à venda em São Paulo / Zona Leste / Mooca / Rua Padre Raposo

Lote/Terreno à Venda, 550 m² por R\$ 2.200.000 CCO: 867591

Rua Padre Raposo, 1329 - Mooca, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 2.200.000

Condomínio: **SOLICITAR**
IPTU: R\$ 900

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mooca-zona-leste-sao-paulo-550m2-venda-RS2200000-id-2703140629/>

Elemento comparativo nº 3



Inicio / Venda / SP / Lote/Terreno à venda em São Paulo / Zona Leste / Mooca / Rua Padre Raposo

Lote/Terreno à Venda, 500 m² por R\$ 2.130.000 CCO: T130075

Rua Padre Raposo, 1329 - Mooca, São Paulo - SP VER NO MAPA

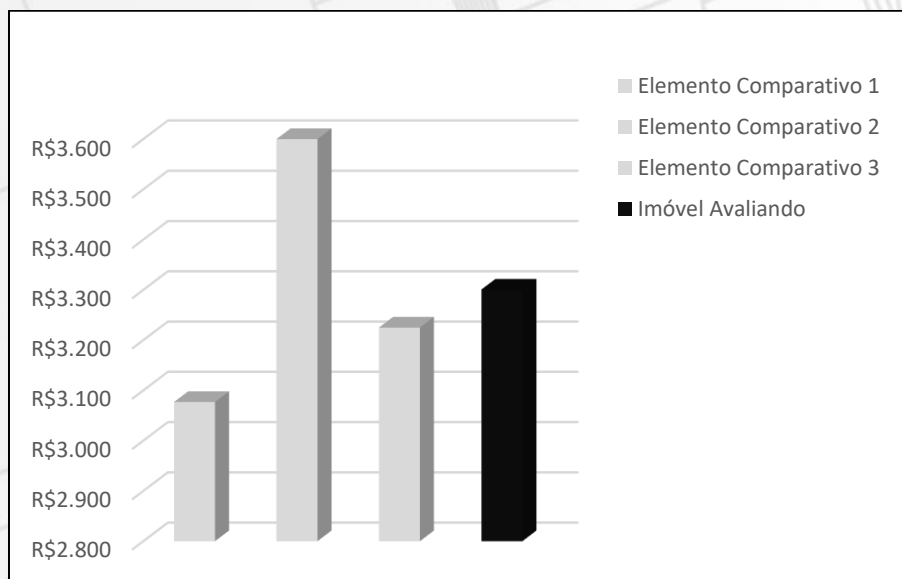
COMPRA
R\$ 2.130.000

Condomínio: **SOLICITAR**
IPTU: R\$ 70

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mooca-zona-leste-sao-paulo-500m2-venda-RS2130000-id-2672334375/>

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\$ 3.076,92** (três mil e setenta e seis Reais e noventa e dois centavos)
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.600,00** (três mil e seiscentos Reais)
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.225,00** (três mil e duzentos e vinte e cinco Reais)

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.300,64** (três mil e trezentos Reais e sessenta e quatro 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:

(500,00m² de área total x R\$ 3.300,64)
=
<u>R\$ 1.650.320,51</u>
(um milhão e seiscentos e cinquenta mil e trezentos e vinte Reais e cinquenta e um centavos)
Abril de 2023

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\$ 3.300,64**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.650.320,51**.

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

