



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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 2024)	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: Condomínio Edifício Brasil Bloco Comercial.
Doutor Maurício dos Santos Pereira.

DATA: 12/04/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 4.264 – 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1123712-06.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 13ª 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

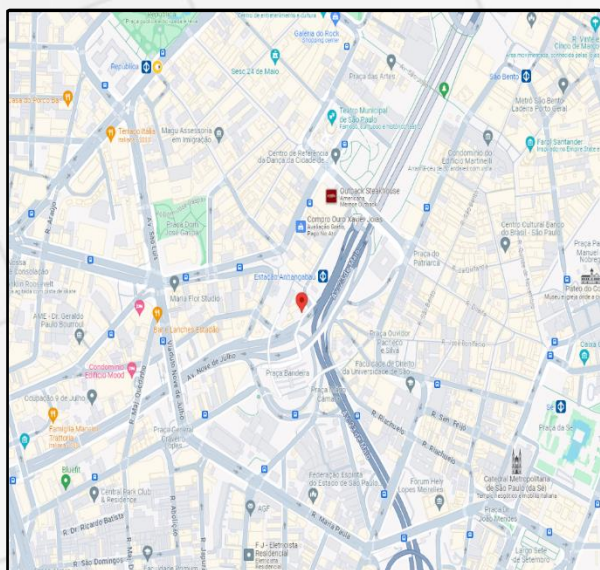
Localização: Avenida Nove de Julho, nº 40 - Conjunto 18G - Edifício Brasil
- Bela Vista - São Paulo, SP - CEP: 01312-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 4.264 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 006.035.0321-7 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 64,73m² de área privativa.

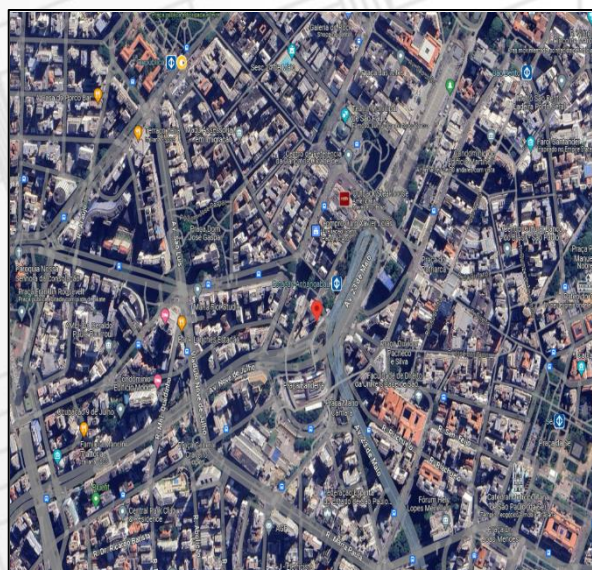
Descrição do bem: O conjunto nº18-G do Edifício Brasil, Bloco Comercial, situado à Avenida Nove de Julho, nº 40, no 7º Subdistrito - Consolação, tem a área de 64,73m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Edifício)

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: 006.035.0321-7

Local do Imóvel:
AV NOVE DE JULHO, 40 - CONJ 18G
CEP 01343-901
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV NOVE DE JULHO, 40 - CONJ 18G
CEP 01343-901

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	857	Testada (m):	55,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0056
Área total (m²):	857		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	65	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	800	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1949		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	8.143,00
- da construção:	3.068,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	70.394,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	39.884,00
Base de cálculo do IPTU:	110.278,00

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.

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



Inicio / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Bela Vista / Avenida Nove de Julho

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 68 m² por R\$ 180.000 COD: 5400044

Avenida Nove de Julho - Bela Vista, São Paulo - SP VER NO MAPA

68m² Não informado 1 banheiro Não informado

COMPRA: R\$ 180.000

Condomínio IPTU: R\$ 277

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-68m2-venda-R\\$180000-id-2640067797/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-68m2-venda-R$180000-id-2640067797/)

Elemento comparativo nº 2



Inicio / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Avenida Nove de Julho

Sala Comercial à Venda, 65 m² por R\$ 179.000 COD: 0215170

Avenida Nove de Julho - Centro, São Paulo - SP VER NO MAPA

65m² Não informado Não informado 0 vagas

COMPRA: R\$ 179.000

ALUGUEL: R\$ 1.200/mês

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-65m2-venda-R\\$179000-id-2567797665/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-65m2-venda-R$179000-id-2567797665/)

Elemento comparativo nº 3



Inicio / Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Avenida Nove de Julho

Imóvel Comercial com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 70 m² por R\$ 165.000 COD: 5333059

Avenida Nove de Julho - Centro, São Paulo - SP VER NO MAPA

70m² 1 quarto 1 banheiro 0 vagas

COMPRA: R\$ 165.000

Condomínio IPTU: R\$ 270

[https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-70m2-venda-R\\$165000-id-2700650723/](https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-70m2-venda-R$165000-id-2700650723/)

Elemento comparativo nº 4



Inicio / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Bela Vista

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 69 m² por R\$ 140.000 COD: 02384

Bela Vista, São Paulo - SP VER NO MAPA

69m² Não informado 1 banheiro 0 vagas

COMPRA: R\$ 140.000

Condomínio IPTU: R\$ 278

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-69m2-venda-R\\$140000-id-2568054013/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-69m2-venda-R$140000-id-2568054013/)

Elemento comparativo nº 5



Inicio / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Bela Vista

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 69 m² por R\$ 140.000 COD: 02403

Bela Vista, São Paulo - SP VER NO MAPA

69m² Não informado 1 banheiro 0 vagas

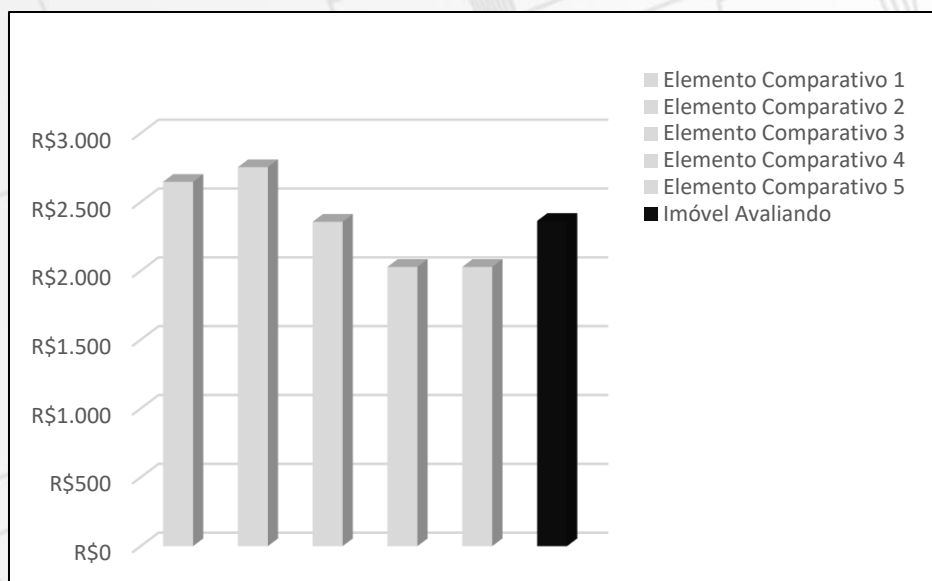
COMPRA: R\$ 140.000

Condomínio IPTU: R\$ 320

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-69m2-venda-R\\$140000-id-2683637931/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-69m2-venda-R$140000-id-2683637931/)

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\$ 2.647,06** (dois mil, seiscentos e quarenta e sete Reais e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.753,85** (dois mil, setecentos e cinquenta e três Reais e oitenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.357,14** (dois mil, trezentos e cinquenta e sete Reais e quatorze centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.028,99** (dois mil e vinte e oito Reais e noventa e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.028,99** (dois mil e vinte e oito Reais e noventa e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.363,20** (dois mil, trezentos e sessenta e três Reais e vinte 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:

(64,73m² de área privativa x R\$ 2.363,20)
=
<u>R\$ 152.970,18</u>
(cento e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta Reais e dezoito 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\$ 2.363,20**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 152.970,18**.

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 Avenida Nove de Julho, nº 40 - Conjunto 18G - Edifício Brasilar - Bela Vista - São Paulo, SP - CEP: 01312-000.

Solicitante: Condomínio Edifício Brasilar Bloco Comercial

CPF/CNPJ: 00.427.980/0001-03

Endereço: Av. Nove de Julho, nº 40, CEP: 01312-000

Data Base: 12/04/2024

Processo: 1123712-06.2020.8.26.0100

Objeto de Estudo

Situado na Avenida Nove de Julho, nº 40, no 7º Subdistrito - Consolação, o conjunto nº18-G do Edifício Brasilar, Bloco Comercial, possui uma área de 64,73m².

O Imóvel está matriculado perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 4.264.

Valor do Mercado

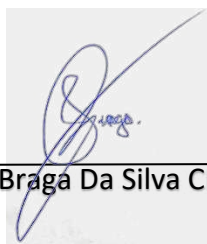
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 2.315,94.

R\$ 64,73m² x R\$ 2.315,94/m²

Valor da Avaliação

R\$ 149.910,78



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 12/04/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Edifício Brasil Bloco Comercial.

Inscrito no CNPJ/CPF: 00.427.980/0001-03.

Estabelecido: Av. Nove de Julho, nº 40, CEP: 01312-000.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 4.264 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: No Edifício Brasil, Bloco Comercial, unidade nº18-G, localizado na Avenida Nove de Julho, número 40, no 7º Subdistrito - Consolação, a área é de 64,73m².

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.

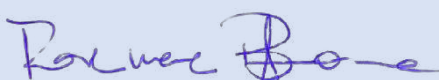
DOCUMENTOS UTILIZADOS

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\$ 148.381,07** para **Abril/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1123712-06.2020.8.26.0100.

Solicitante: Condomínio Edifício Brasil Bloco Comercial.

CPF/CNPJ: 00.427.980/0001-03.

Endereço: Av. Nove de Julho, nº 40, CEP: 01312-000.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 157.559,29



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	12/04/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Nove de Julho, nº 40 - Conjunto 18G - Edifício Brasilar - Bela Vista - São Paulo, SP - CEP: 01312-000.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	O Bloco Comercial do Edifício Brasilar, unidade nº18-G, localizado na Avenida Nove de Julho, nº 40, Subdistrito - Consolação, tem uma área total de 64,73m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 4.264 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
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\$ 2.434,10.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.434,10 x R\$ 64,73m² = R\$ 157.559,29