



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

# **RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO**

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

Sumário

**Introdução.....1**

**Relatório de Comparação Mercadológica.....2**

**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 2024) ..... 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, 15 de Agosto de 2024.

A/C  
Sra. Cris

**REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.**

Prezado Sra. Cris.

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:** 15/08/2024.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 143.629 – Perante o 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/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 Agosto.

### 2 – Estudo do Imóvel

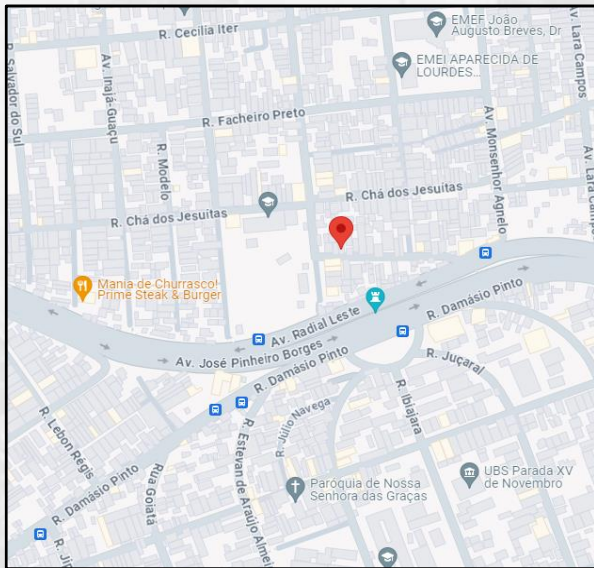
**Localização:** Rua Sêneca, 12 - Vila Progresso (Zona Leste) - São Paulo/SP - CEP: 08240-640.

**Dados de Registro:** Matrícula nº 143.629 - 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 139.189.0006-0 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 95,00m² de área construída.

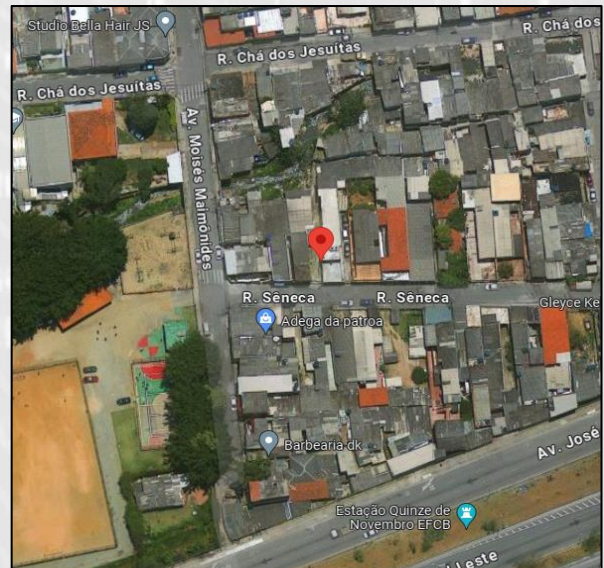
**Descrição do bem:** Atualmente uma casa situada na Rua Sêneca, 12-B no Jardim Ubirajara - São Paulo/SP, com área total do terreno de 240,00m² e área total construída 95,00m².

### 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 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: 139.189.0006-0**

**Local do Imóvel:**  
R SENECA, 12 - B  
O LT 12 QD 70 CEP 08240-640  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R SENECA, 12 - B  
O LT 12 QD 70 CEP 08240-640

**Contribuinte(s):**  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |     |               |        |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 240 | Testada (m):  | 8,00   |
| Área não incorporada (m²): | 0   | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²):           | 240 |               |        |

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |      |                       |            |
|------------------------------------|------|-----------------------|------------|
| Área construída (m²):              | 95   | Padrão da construção: | 1-B        |
| Área ocupada pela construção (m²): | 95   | Uso:                  | residência |
| Ano da construção corrigido:       | 1988 |                       |            |

**Valores de m² (R\$):**

|                  |          |
|------------------|----------|
| - de terreno:    | 425,00   |
| - da construção: | 1.420,00 |

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada:     | 102.000,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00       |
| - da construção:           | 43.168,00  |
| Base de cálculo do IPTU:   | 145.168,00 |

## 5 – Precificação

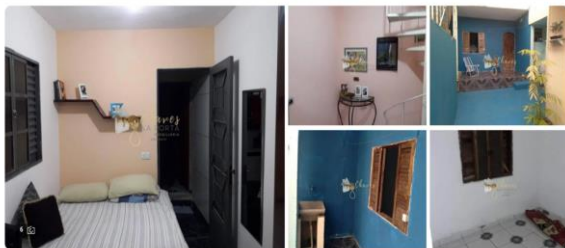
### 5.1 – Metodologia

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



Casa - 72m² - 3 quartos - 1 vaga  
Venda R\$ 201.400

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-na-vila-progresso-2995878596.html>

### Elemento comparativo nº 2



Casa - 150m² - 2 quartos - 5 vagas  
Venda R\$ 230.000

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-vila-progresso-zona-leste-sao-paulo-sp-2988245501.html>

### Elemento comparativo nº 3

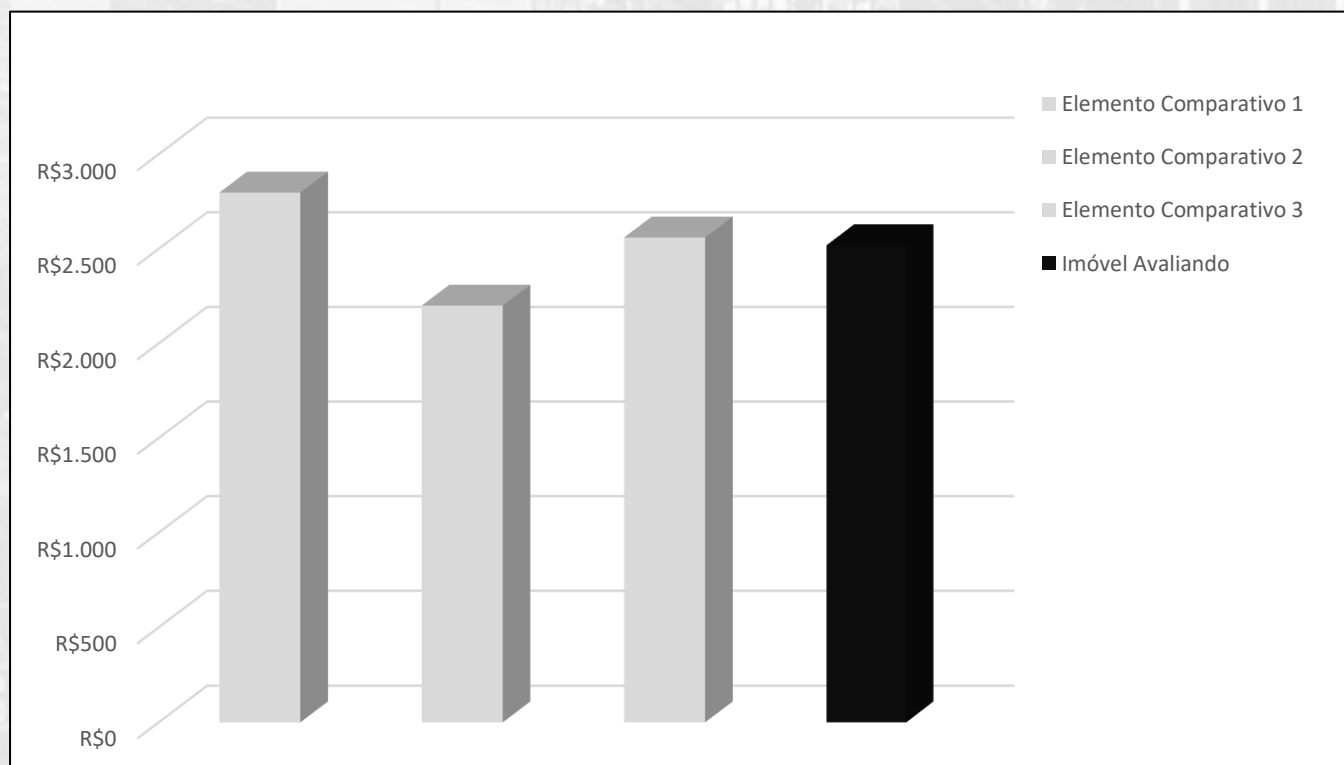


Casa - 125m² - 2 quartos - 1 vaga  
Venda R\$ 320.000

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-vila-progresso-2-quartos-125-m-2979209179.html>

### 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 (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\$ 2.797,22** (dois mil, setecentos e noventa e sete Reais e vinte e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 2.200,00** (dois mil, duzentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 2.560,00** (dois mil, quinhentos e sessenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.519,07** (dois mil, quinhentos e dezenove Reais e sete 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:

|                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(95,00m<sup>2</sup> de área construída x R\$ 2.519,07)</b>                       |
| <b>=</b>                                                                            |
| <b><u>R\$ 239.312,04</u></b>                                                        |
| <b>(duzentos e trinta e nove mil, trezentos e doze<br/>Reais e quatro centavos)</b> |
| <b>Agosto de 2024</b>                                                               |

## 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\$ 2.519,07**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 239.312,04**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praceamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.



# ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis