



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 iniciais2

2 – Estudo do Imóvel2

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 Influência3

4 – Planta Genérica de Valores4

5 – Precificação4

5.1 – Metodologia4

5.2 – Amostras Análogas.....5

5.3 – Método Denotativo Geométrico.....6

5.4 – Fator de Homogeneização6

5.5 – Valor do Imóvel7

6 - Considerações finais.....7

São Paulo, 14 de Maio de 2025.

A/C

Sr. Felipe Pereira Amaral

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Felipe Pereira Amaral.

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: 14/05/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 19.185 – Perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

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 Maio.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Comendador Antonio Benvenuto Bataglia, 323 e 327 - Santa Maria - Santo André/SP.

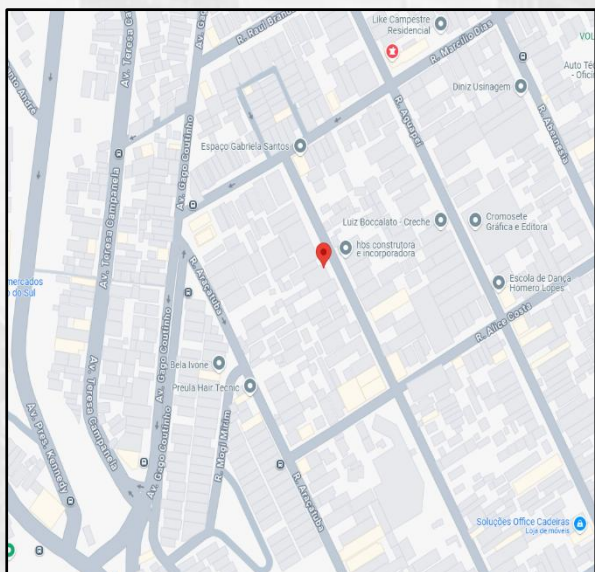
Dados de Registro: Matrícula nº 19.185 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André – Inscrição Municipal: 01.082.035 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 260,00m² de área construída.

Descrição do bem: Imóvel localizado na Rua Comendador Antônio Benvenuto Bataglia, números 323 e 327, no município de Santo André/SP. O terreno possui uma área total de 500 metros quadrados, dos quais 260 metros quadrados correspondem à edificação existente.



3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(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 Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

	PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ		
	DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS		
	CERTIDÃO DE VALOR VENAL		
	CERTIDÃO Nº 6847222		
	SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70500000112Coe18051120		

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 01.082.035, DE PROPRIEDADE DE FELIPE PEREIRA AMARAL, CONSTITUÍDO PELO LOTE P/22 DA QUADRA 4 LOTEAMENTO BR SANTA MARIA SITUADO A RUA COMENDADOR ANTONIO BENVENUTO BATAGLIA, 323 - E 327 SANTO ANDRÉ 09070-060 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE MAIO DE 2025.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	500,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	260,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	62.030,51	344.511,26
VALOR VENAL PRÉDIO	74.442,38	413.445,51
VALOR VENAL TOTAL	136.472,89	757.956,77

FMP EM 2025 = R\$ 5,5539

SANTO ANDRÉ, 12 DE MAIO DE 2025

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

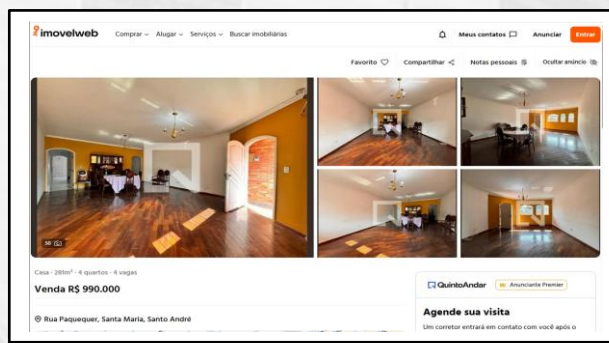
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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.



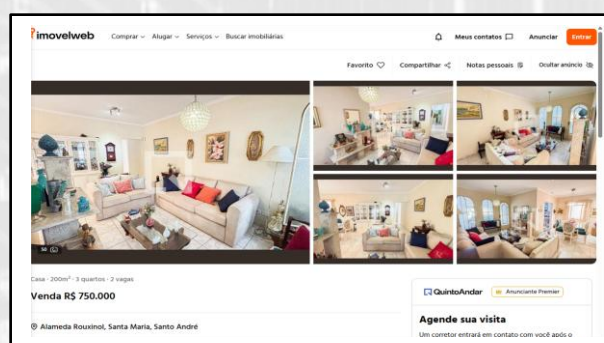
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



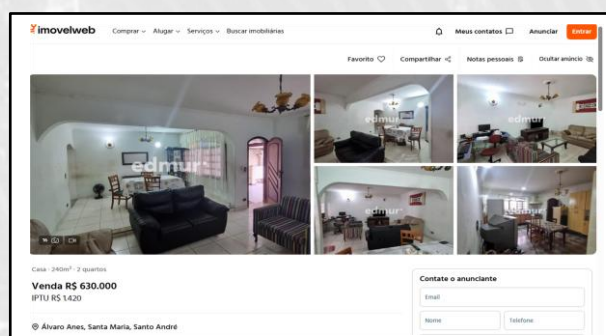
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-jardim-4-quartos-281-m-santo-3001832955.html>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-jardim-3-quartos-200-m-santo-3008756915.html>

Elemento comparativo nº 3

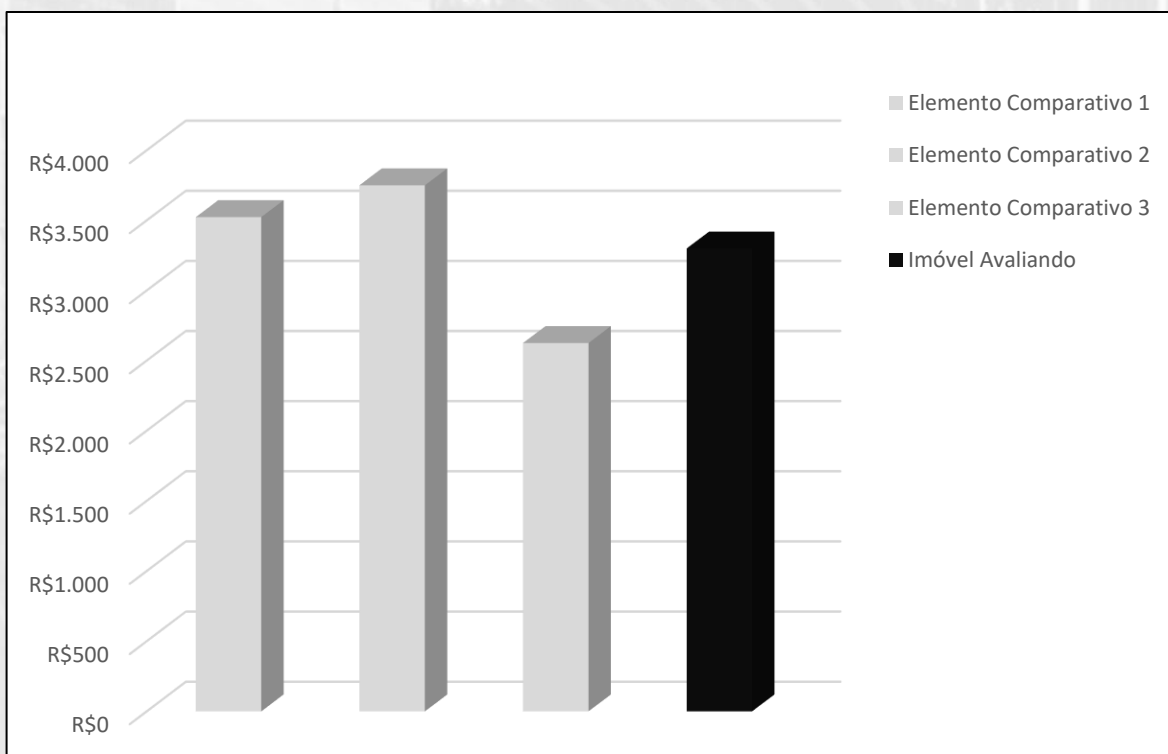


<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-santa-maria-3000601204.html>



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 (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.523,13** (três mil, quinhentos e vinte e três Reais e treze centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.750,00** (três mil, setecentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.625,00** (dois mil, seiscentos e vinte e cinco Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.299,38** (três mil, duzentos e noventa e nove Reais e trinta e oito 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:

(260,00m² de área construída x R\$ 3.299,38)
=
<u>R\$ 857.838,08</u>
(oitocentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e trinta e oito Reais e oito centavos)
Maio de 2025

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\$ 3.299,38**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 857.838,08**.

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