



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 Mercadológica2

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 – Precificação4

4.1 – Metodologia4

4.2 – Amostras Análogas.....4

4.3 – Método Denotativo Geométrico.....5

4.4 – Fator de Homogeneização5

4.5 – Valor do Imóvel6

5 - Considerações finais.....6

São Paulo, 06 de Fevereiro de 2025.

A/C

Sr. Miguel Caram

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Miguel Caram.

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: 06/02/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 23.054 – Perante o 5º 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 Fevereiro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Avenida Prestes Maia, 241 - 4402 - Salas 601 a 616 - Edifício Palácio Zarzur & Kogan - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP - CEP: 01031-902.

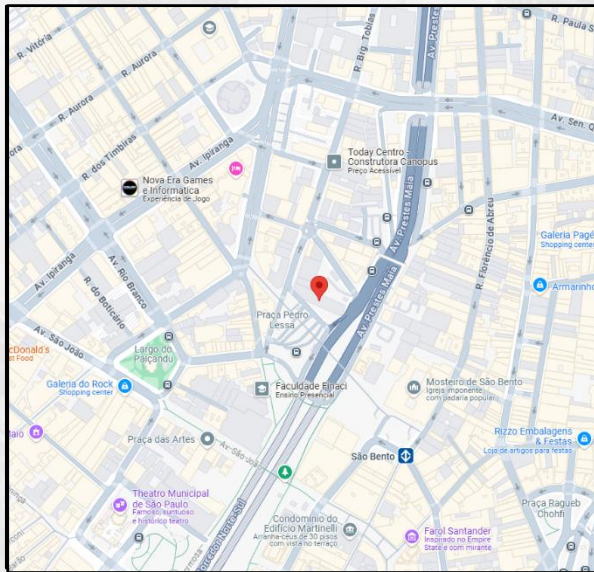
Dados de Registro: Matrícula nº 23.054 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 699,26m² de área privativa.

Descrição do bem: Os conjuntos nºs 601 a 616 no 6º andar do Edifício Palácio Zarzur & Kogan, com área privativa de 699,26m².

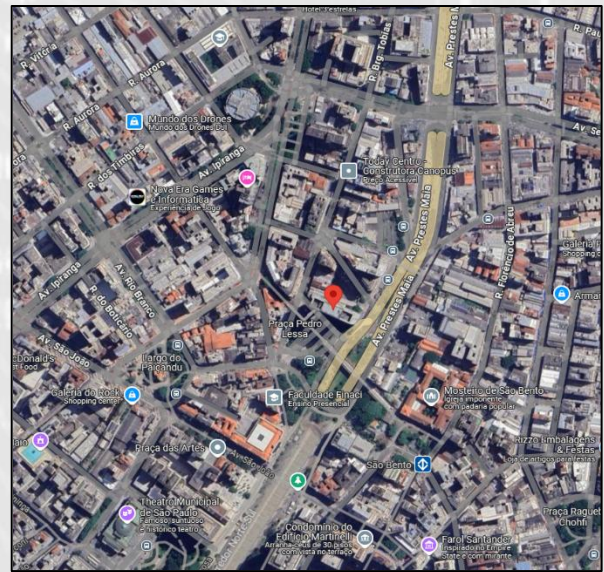


3 – Detalhamento Regional

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 Condomínio)

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 – Precificação

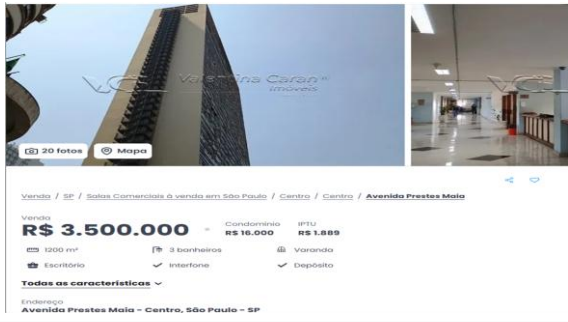
4.1 – Metodologia

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.

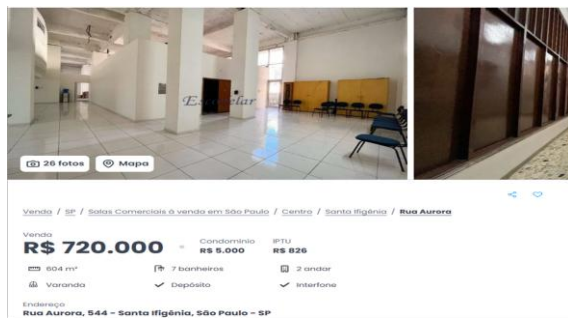
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



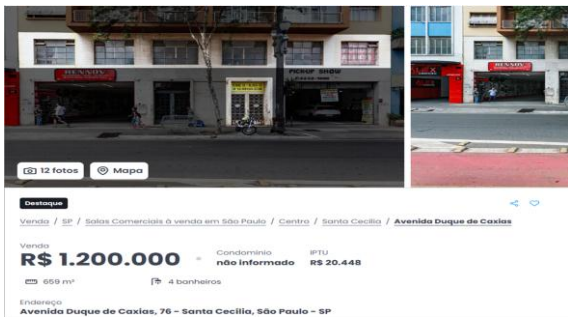
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-1200m2-venda-RS3500000-id-2748230122/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santa-ifigenia-centro-sao-paulo-604m2-venda-RS720000-id-2770947800/>

Elemento comparativo nº 3

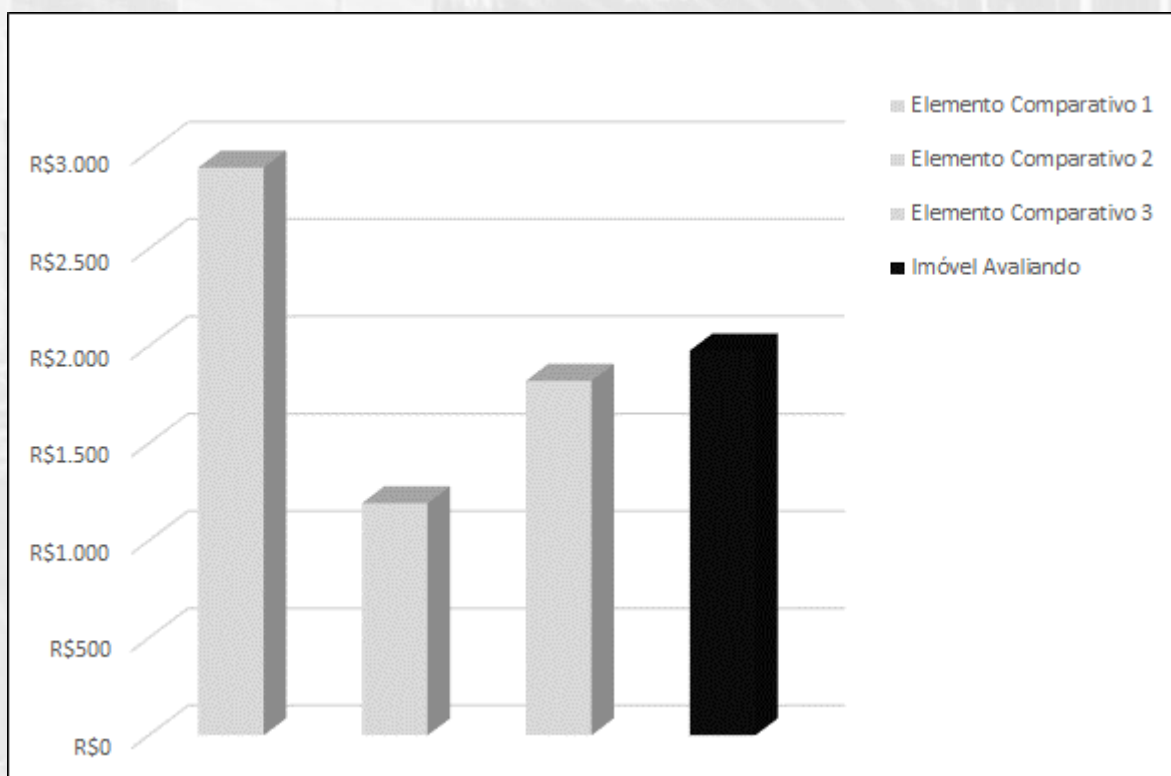


<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santa-cecilia-centro-sao-paulo-659m2-venda-RS1200000-id-2646073373/>



4.3 – 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\$ 2.916,67** (dois mil, novecentos e dezesseis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.192,05** (um mil, cento e noventa e dois Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.820,94** (um mil, oitocentos e vinte Reais e noventa e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.976,55** (um mil, novecentos e setenta e seis Reais e cinquenta e cinco centavos).

4.4 – 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.

4.5 – 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:

(699,26m² de área privativa x R\$ 1.976,55)
=
<u>R\$ 1.382.124,79</u>
(um milhão, trezentos e oitenta e dois mil, cento e vinte e quatro Reais e setenta e nove centavos)
Fevereiro de 2025

5 - 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\$ 1.976,55**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.382.124,79**.

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



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, 06 de Fevereiro de 2025.

A/C

Sr. Miguel Caram

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Miguel Caram.

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: 07/02/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 23.055 – Perante o 5º 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 Fevereiro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Avenida Prestes Maia, 241 - 4402 - Salas 617 - Edifício Palácio Zarzur & Kogan - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP - CEP: 01031-902.

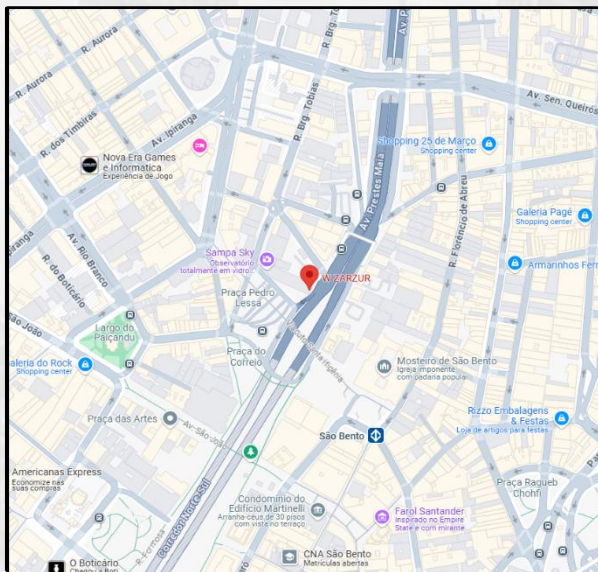
Dados de Registro: Matrícula nº 23.055 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 001.047.0324-5 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 29,06m² de área privativa.

Descrição do bem: O conjunto nº 617 no 6º andar do Edifício Palácio Zarzur & Kogan, com área privativa de 29,06m².

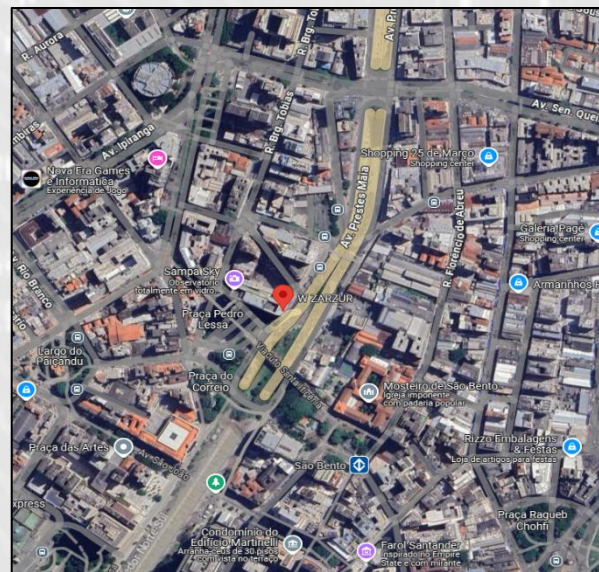


3 – Detalhamento Regional

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 Condomínio)

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 sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
PREFEITURA DE SÃO PAULO			
FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 001.047.0324-5			
Local do Imóvel: AV PRESTES MAIA, 241 - A6 SALA 617 CEP 01031-902 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV PRESTES MAIA, 241 - A6 SALA 617 CEP 01031-902			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.056	Testada (m):	49,27
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0007
Área total (m²):	2.056		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	51	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.882	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1978		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.737,00		
- da construção:	3.245,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	9.775,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	72.818,00		
Base de cálculo do IPTU:	82.593,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/05/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 05/02/2025			
Número do Documento: 2.2025.000434527-1			
Solicitante: NAYARA ESTEVAM DE SOUZA (CPF 442.099.498-33)			

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.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-R\\$170000-id-2745056035/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-R$170000-id-2745056035/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-43m2-venda-R\\$180000-id-2621799934/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-43m2-venda-R$180000-id-2621799934/)

Elemento comparativo nº 3

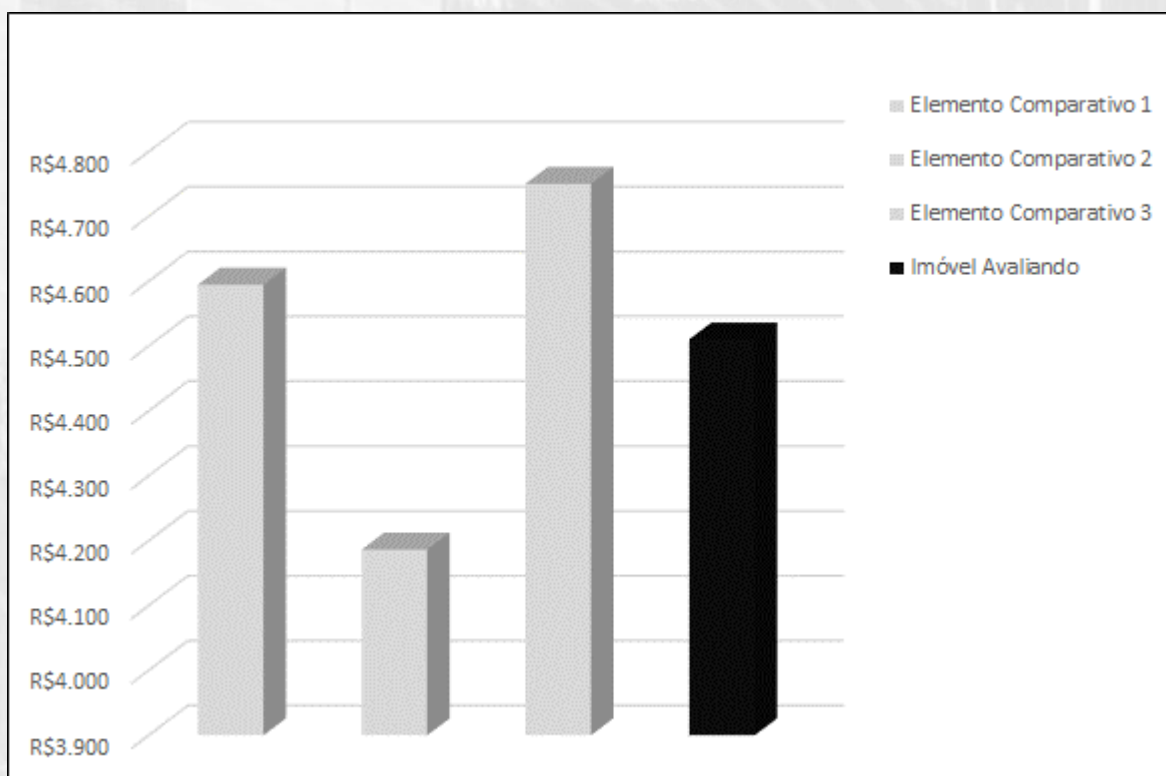


[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-40m2-venda-R\\$190000-id-2772954948/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-40m2-venda-R$190000-id-2772954948/)



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\$ 4.594,59** (quatro mil, quinhentos e noventa e quatro Reais e cinquenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.186,05** (quatro mil, cento e oitenta e seis Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.750,00** (quatro mil, setecentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.510,21** (quatro mil, quinhentos e dez Reais e vinte e um 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:

(29,06m ² de área privativa x R\$ 4.510,21)
=
<u>R\$ 131.066,81</u>
(cento e trinta e um mil e sessenta e seis Reais e oitenta e um centavos)
Fevereiro 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\$ 4.510,21**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 131.066,81**.

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



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, 06 de Fevereiro de 2025.

A/C

Sr. Miguel Caram

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Miguel Caram.

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: 07/02/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 23.056 – Perante o 5º 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 Fevereiro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Avenida Prestes Maia, 241 - 4402 - Salas 618 - Edifício Palácio Zarzur & Kogan - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP - CEP: 01031-902.

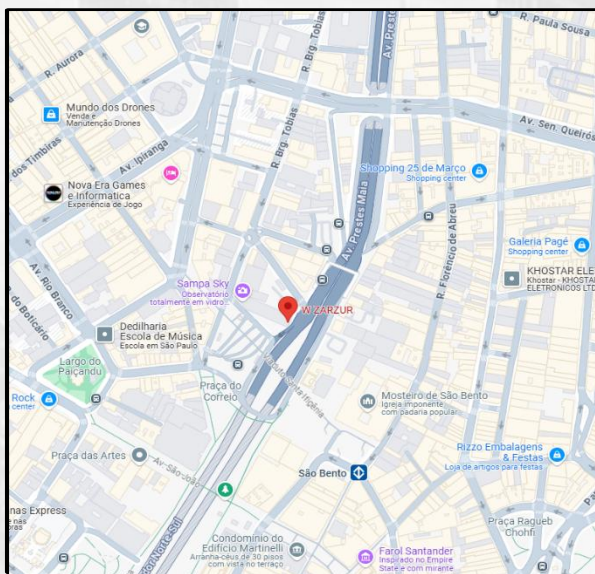
Dados de Registro: Matrícula nº 23.056 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 001.047.0325-3 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 29,06m² de área privativa.

Descrição do bem: O conjunto nº 618 no 6º andar do Edifício Palácio Zarzur & Kogan, com área privativa de 29,06m².

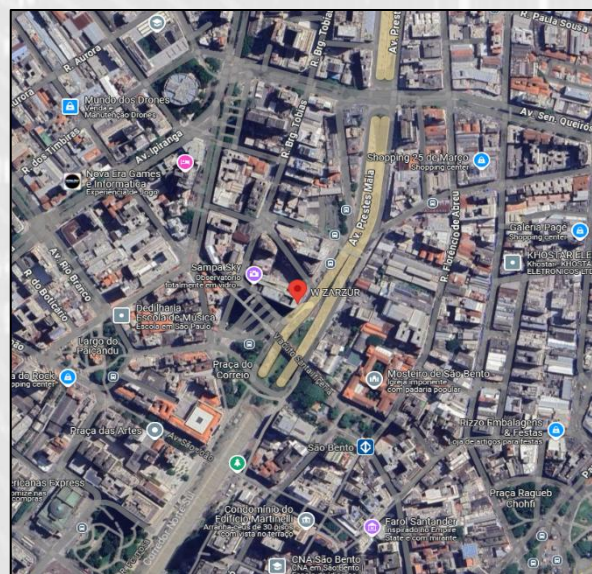


3 – Detalhamento Regional

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 Condomínio)

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 2025	
Cadastro do Imóvel: 001.047.0325-3			
Local do Imóvel: AV PRESTES MAIA, 241 - A6 SALA 618 CEP 01031-902 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV PRESTES MAIA, 241 - A6 SALA 618 CEP 01031-902			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.056	Testada (m):	49,27
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0007
Área total (m²):	2.056		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	51	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.882	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1978		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.737,00		
- da construção:	3.245,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	9.775,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	72.818,00		
Base de cálculo do IPTU:	82.593,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/05/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	05/02/2025		
Número do Documento:	2.2025.000434689-6		
Solicitante:	NAYARA ESTEVAM DE SOUZA (CPF 442.099.498-33)		

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



Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Avenida Prestes Maia

Venda
R\$ 170.000 = Condomínio R\$ 720 IPTU Isento

43 m² 1 banheiro

Endereço
Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-R\\$170000-id-2745056035/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-R$170000-id-2745056035/)

Elemento comparativo nº 2



Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Avenida Prestes Maia

Venda
R\$ 180.000 = Condomínio R\$ 524 IPTU Isento

43 m² 5 andar

Ar-condicionada

Endereço
Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-43m2-venda-R\\$180000-id-2621799934/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-43m2-venda-R$180000-id-2621799934/)

Elemento comparativo nº 3



Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Avenida Prestes Maia

Venda
R\$ 190.000 = Condomínio R\$ 700 IPTU R\$ 50

40 m² 1 banheiro

Acabamento

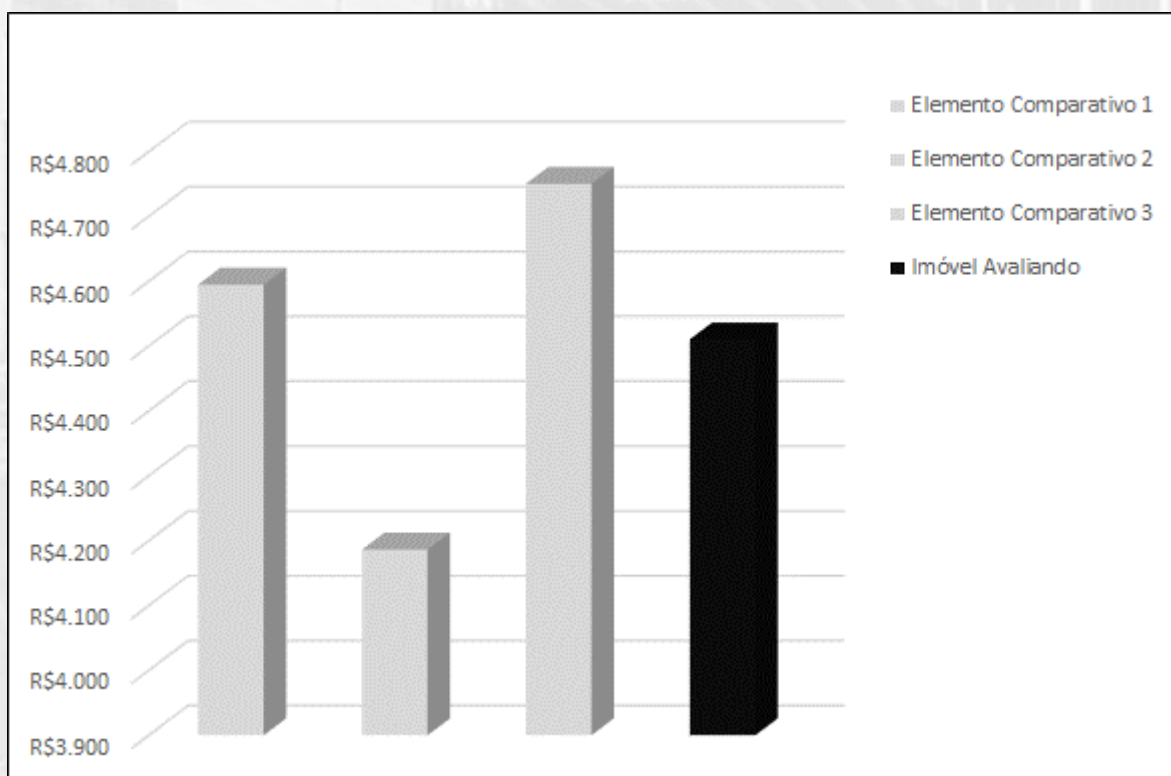
Endereço
Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-40m2-venda-R\\$190000-id-2772954948/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-40m2-venda-R$190000-id-2772954948/)



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\$ 4.594,59** (quatro mil, quinhentos e noventa e quatro Reais e cinquenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.186,05** (quatro mil, cento e oitenta e seis Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.750,00** (quatro mil, setecentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.510,21** (quatro mil, quinhentos e dez Reais e vinte e um 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:

(29,06m ² de área privativa x R\$ 4.510,21)
=
<u>R\$ 131.066,81</u>
(cento e trinta e um mil e sessenta e seis Reais e oitenta e um centavos)
Fevereiro 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\$ 4.510,21**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 131.066,81**.

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



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, 06 de Fevereiro de 2025.

A/C

Sr. Miguel Caram

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Miguel Caram.

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: 07/02/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 23.057 – Perante o 5º 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 Fevereiro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Avenida Prestes Maia, 241 - 4402 - Salas 619 - Edifício Palácio Zarzur & Kogan - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP - CEP: 01031-902.

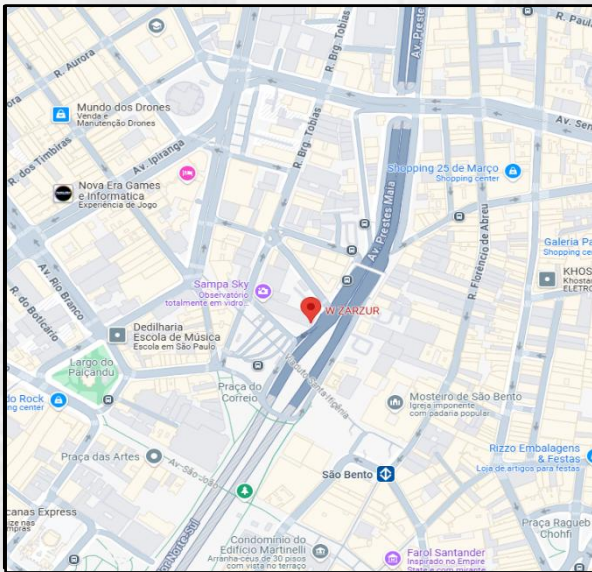
Dados de Registro: Matrícula nº 23.057 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 001.047.0326-1 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 28,70m² de área privativa.

Descrição do bem: O conjunto nº 619 no 6º andar do Edifício Palácio Zarzur & Kogan, com área privativa de 28,70m².

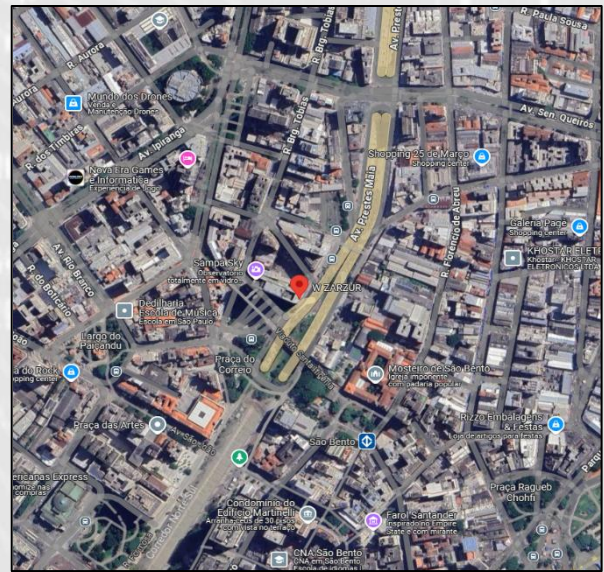


3 – Detalhamento Regional

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 Condomínio)

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 2025	
Cadastro do Imóvel: 001.047.0326-1		
Local do Imóvel: AV PRESTES MAIA, 241 - A6 SALA 619 CEP 01031-902 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana		
Endereço para entrega da notificação: AV PRESTES MAIA, 241 - A6 SALA 619 CEP 01031-902		
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		
Dados cadastrais do terreno:		
Área incorporada (m²):	2.056	Testada (m): 49,27
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal: 0,0007
Área total (m²):	2.056	
Dados cadastrais da construção:		
Área construída (m²):	51	Padrão da construção: 4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.882	Uso: comercial
Ano da construção corrigido:	1978	
Valores de m² (R\$):		
- de terreno:	3.737,00	
- da construção:	3.245,00	
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):		
- da área incorporada:	9.775,00	
- da área não incorporada:	0,00	
- da construção:	72.818,00	
Base de cálculo do IPTU:	82.593,00	
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 2025.		
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/05/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/		
Data de Emissão: 05/02/2025 Número do Documento: 2.2025.000434879-1 Solicitante: NAYARA ESTEVAM DE SOUZA (CPF 442.099.498-33)		

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



Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Avenida Prestes Maia

Venda
R\$ 170.000 = Condomínio R\$ 720 IPTU Isento

37 m² 1 banheiro

Endereço
Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-R\\$170000-id-2745056035/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-R$170000-id-2745056035/)

Elemento comparativo nº 2



Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Avenida Prestes Maia

Venda
R\$ 180.000 = Condomínio R\$ 524 IPTU Isento

43 m² 5 andar Mobiliado

Ar-condicionado

Endereço
Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-43m2-venda-R\\$180000-id-2621799934/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-43m2-venda-R$180000-id-2621799934/)

Elemento comparativo nº 3



Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Avenida Prestes Maia

Venda
R\$ 190.000 = Condomínio R\$ 700 IPTU R\$ 50

40 m² 1 banheiro Aceito animais

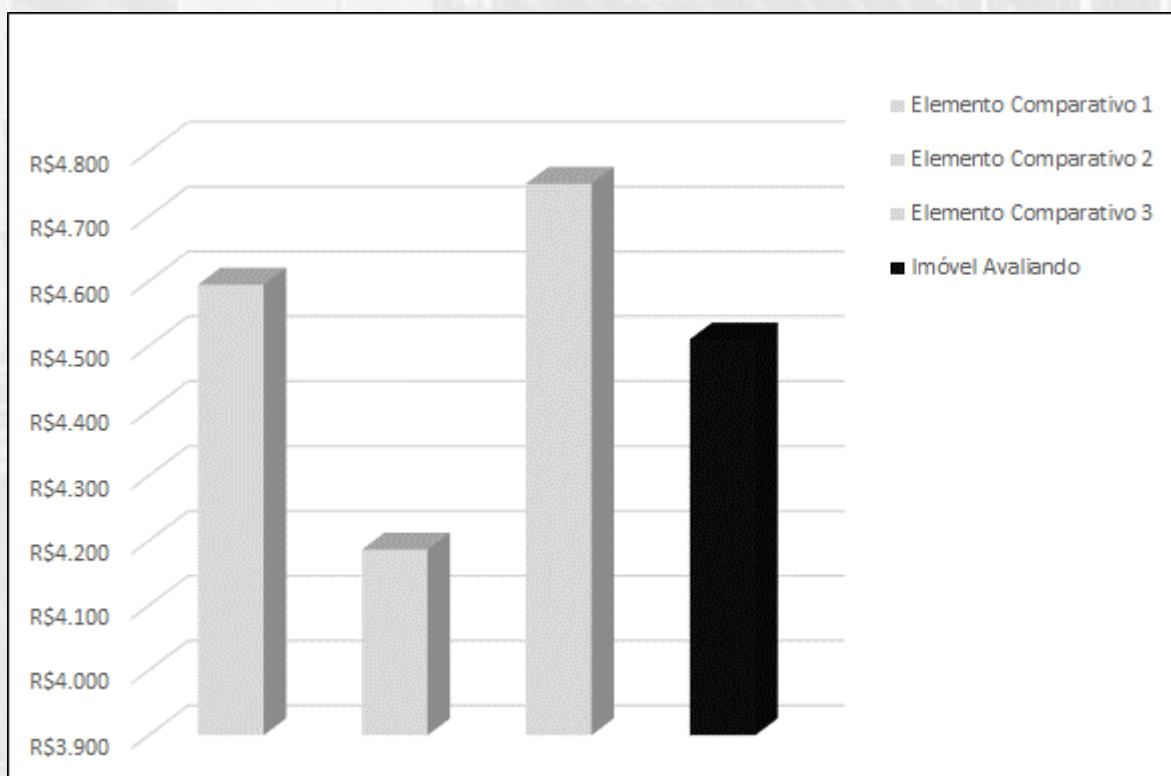
Endereço
Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-40m2-venda-R\\$190000-id-2772954948/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-40m2-venda-R$190000-id-2772954948/)



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\$ 4.594,59** (quatro mil, quinhentos e noventa e quatro Reais e cinquenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.186,05** (quatro mil, cento e oitenta e seis Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.750,00** (quatro mil, setecentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.510,21** (quatro mil, quinhentos e dez Reais e vinte e um 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:

(28,70m² de área privativa x R\$ 4.510,21)
=
<u>R\$ 129.443,13</u>
(cento e vinte e nove mil, quatrocentos e quarenta e três Reais e treze centavos)
Fevereiro 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\$ 4.510,21**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 129.443,13**.

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



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, 06 de Fevereiro de 2025.

A/C

Sr. Miguel Caram

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Miguel Caram.

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: 07/02/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 23.058 – Perante o 5º 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 Fevereiro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Avenida Prestes Maia, 241 - 4402 - Salas 620 - Edifício Palácio Zarzur & Kogan - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP - CEP: 01031-902.

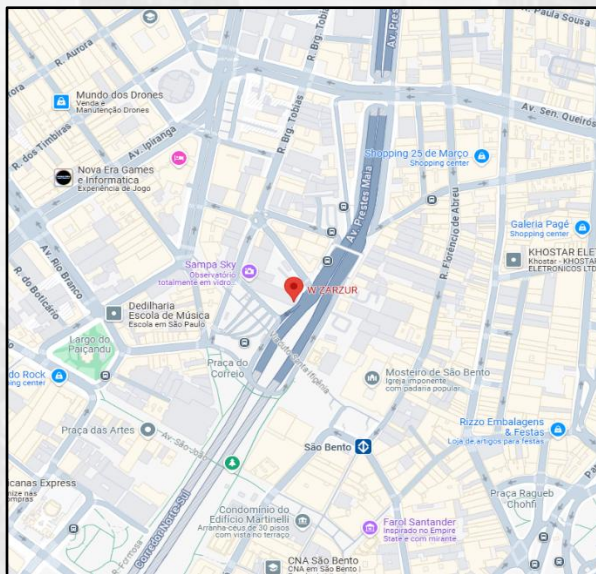
Dados de Registro: Matrícula nº 23.058 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 001.047.0327-1 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 29,06m² de área privativa.

Descrição do bem: O conjunto nº 620 no 6º andar do Edifício Palácio Zarzur & Kogan, com área privativa de 29,06m².

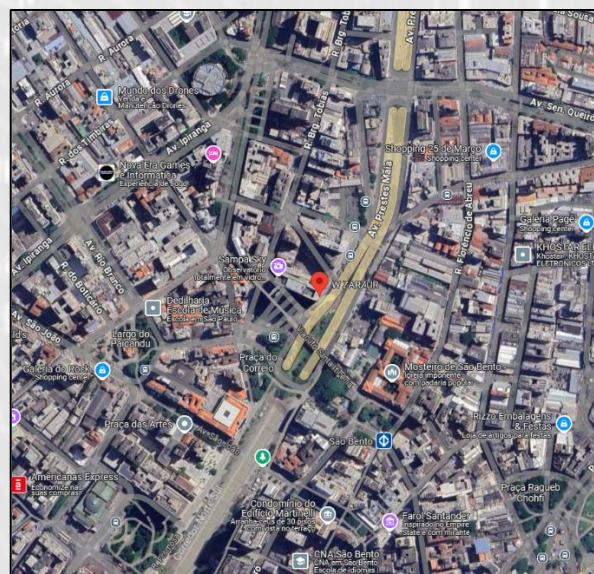


3 – Detalhamento Regional

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 Condomínio)

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 2025	
Cadastro do Imóvel: 001.047.0327-1			
Local do Imóvel: AV PRESTES MAIA, 241 - A6 SALA 620 CEP 01031-902 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV PRESTES MAIA, 241 - A6 SALA 620 CEP 01031-902			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.056	Testada (m):	49,27
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0007
Área total (m²):	2.056		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	51	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.882	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1978		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.737,00		
- da construção:	3.245,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	9.775,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	72.818,00		
Base de cálculo do IPTU:	82.593,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/05/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 05/02/2025 Número do Documento: 2.2025.000434978-1 Solicitante: NAYARA ESTEVAM DE SOUZA (CPF 442.099.498-33)			

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



Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Avenida Prestes Maia

Venda
R\$ 170.000 = Condomínio R\$ 720 IPTU Isento

37 m² 1 banheiro

Endereço:
Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-RS170000-id-2745056035/>

Elemento comparativo nº 2



Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Avenida Prestes Maia

Venda
R\$ 180.000 = Condomínio R\$ 524 IPTU Isento

43 m² 5 andor Mobilizado

Ar-condicionado

Endereço:
Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-43m2-venda-RS180000-id-2621799934/>

Elemento comparativo nº 3



Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Avenida Prestes Maia

Venda
R\$ 190.000 = Condomínio R\$ 700 IPTU R\$ 50

40 m² 1 banheiro Aceita animais

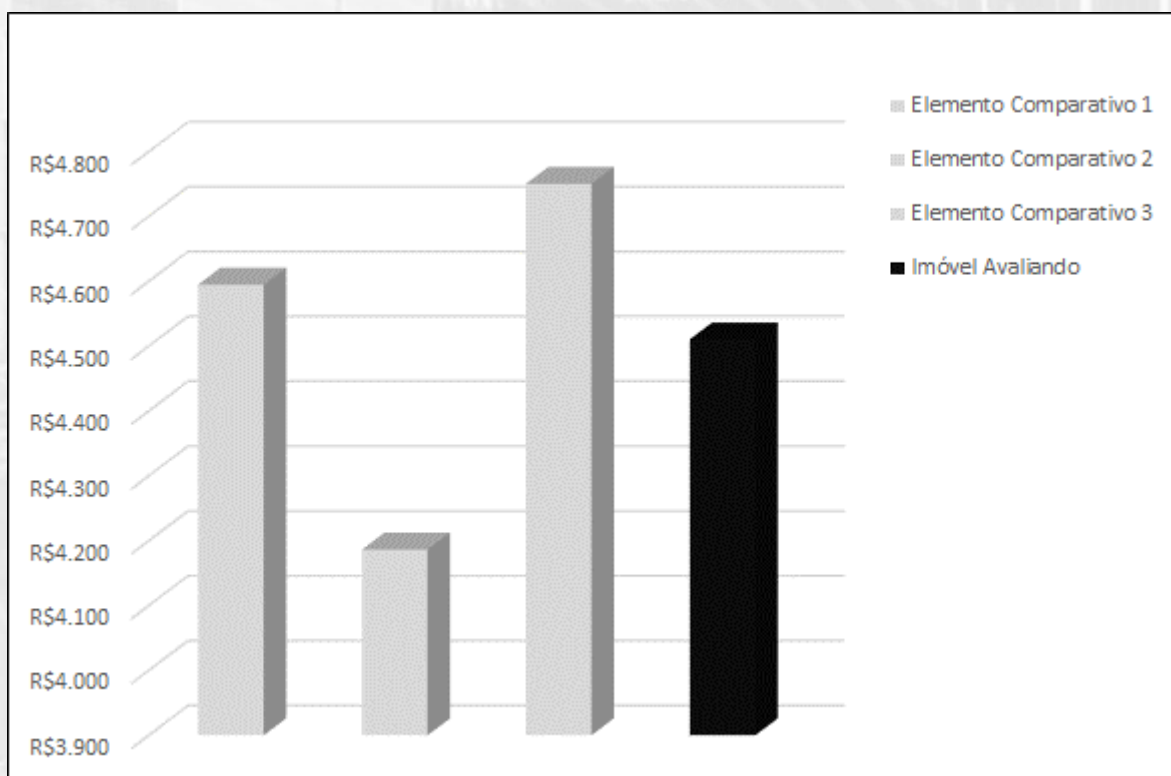
Endereço:
Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-40m2-venda-RS190000-id-2772954948/>



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\$ 4.594,59** (quatro mil, quinhentos e noventa e quatro Reais e cinquenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.186,05** (quatro mil, cento e oitenta e seis Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.750,00** (quatro mil, setecentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.510,21** (quatro mil, quinhentos e dez Reais e vinte e um 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:

(29,06m² de área privativa x R\$ 4.510,21)
=
<u>R\$ 131.066,81</u>
(cento e trinta e um mil e sessenta e seis Reais e oitenta e um centavos)
Fevereiro 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\$ 4.510,21**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 131.066,81**.

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



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, 06 de Fevereiro de 2025.

A/C

Sr. Miguel Caram

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Miguel Caram.

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: 07/02/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 23.059 – Perante o 5º 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 Fevereiro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Avenida Prestes Maia, 241 - 4402 - Salas 621 - Edifício Palácio Zarzur & Kogan - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP - CEP: 01031-902.

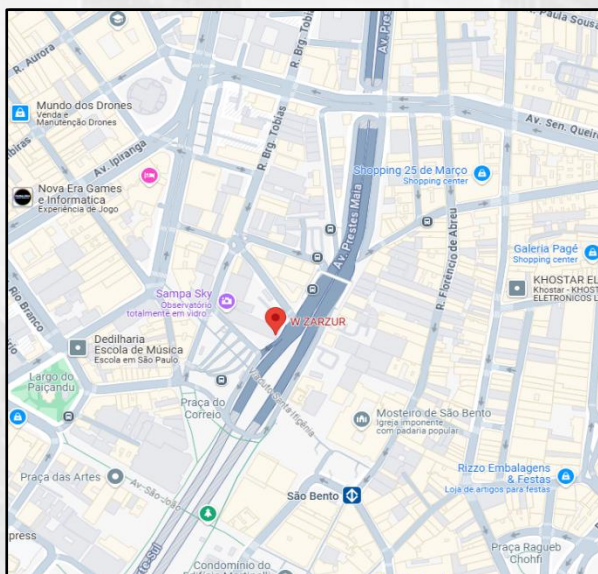
Dados de Registro: Matrícula nº 23.059 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 001.047.0328-8 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 23,59m² de área privativa.

Descrição do bem: O conjunto nº 621 no 6º andar do Edifício Palácio Zarzur & Kogan, com área privativa de 23,59m².

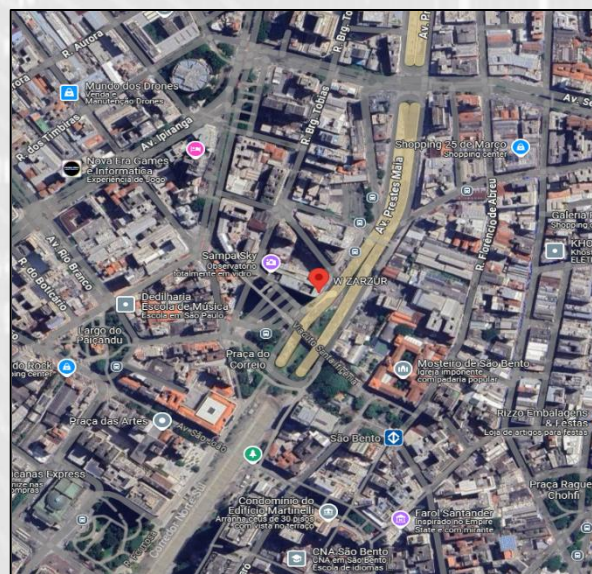


3 – Detalhamento Regional

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 Condomínio)

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 2025	
Cadastro do Imóvel: 001.047.0328-8			
Local do Imóvel: AV PRESTES MAIA, 241 - A6 SALA 621 CEP 01031-902 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV PRESTES MAIA, 241 - A6 SALA 621 CEP 01031-902			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.056	Testada (m):	49,27
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0006
Área total (m²):	2.056		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	41	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.882	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1978		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.737,00		
- da construção:	3.245,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	8.287,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	58.540,00		
Base de cálculo do IPTU:	66.827,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/05/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 05/02/2025 Número do Documento: 2.2025.000435124-5 Solicitante: NAYARA ESTEVAM DE SOUZA (CPF 442.099.498-33)			

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.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-R\\$170000-id-2745056035/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-R$170000-id-2745056035/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-43m2-venda-R\\$180000-id-2621799934/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-43m2-venda-R$180000-id-2621799934/)

Elemento comparativo nº 3

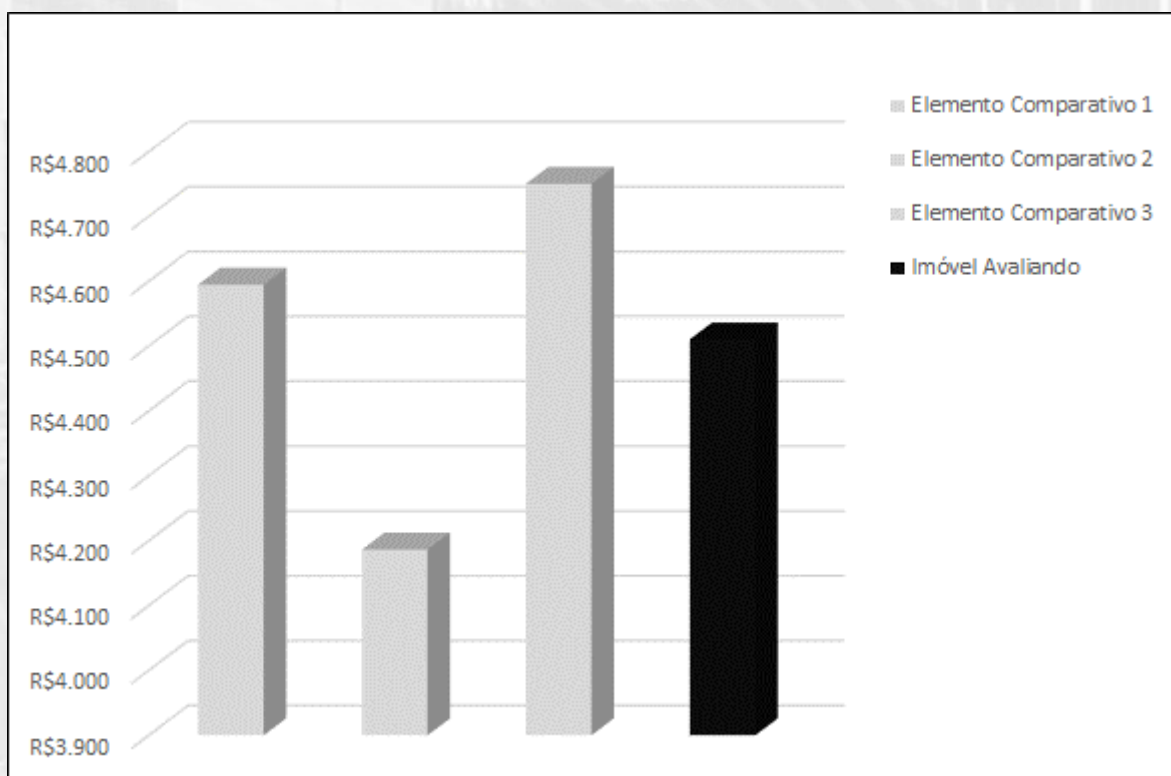


[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-40m2-venda-R\\$190000-id-2772954948/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-40m2-venda-R$190000-id-2772954948/)



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\$ 4.594,59** (quatro mil, quinhentos e noventa e quatro Reais e cinquenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.186,05** (quatro mil, cento e oitenta e seis Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.750,00** (quatro mil, setecentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.510,21** (quatro mil, quinhentos e dez Reais e vinte e um 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:

(23,59m² de área privativa x R\$ 4.510,21)
=
<u>R\$ 106.395,94</u>
(cento e seis mil, trezentos e noventa e cinco Reais e noventa e quatro centavos)
Fevereiro 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\$ 4.510,21**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 106.395,94**.

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



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, 06 de Fevereiro de 2025.

A/C

Sr. Miguel Caram

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Miguel Caram.

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: 07/02/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 23.060 – Perante o 5º 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 Fevereiro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Avenida Prestes Maia, 241 - 4402 - Salas 622 - Edifício Palácio Zarzur & Kogan - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP - CEP: 01031-902.

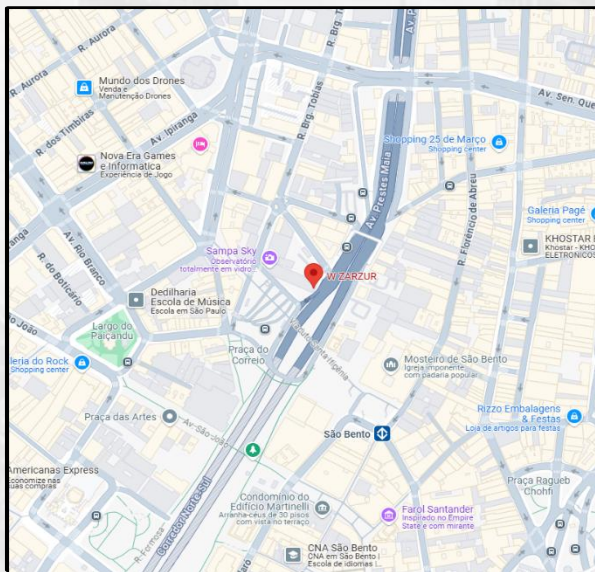
Dados de Registro: Matrícula nº 23.060 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 001.047.0329-6 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 29,06m² de área privativa.

Descrição do bem: O conjunto nº 622 no 6º andar do Edifício Palácio Zarzur & Kogan, com área privativa de 29,06m².

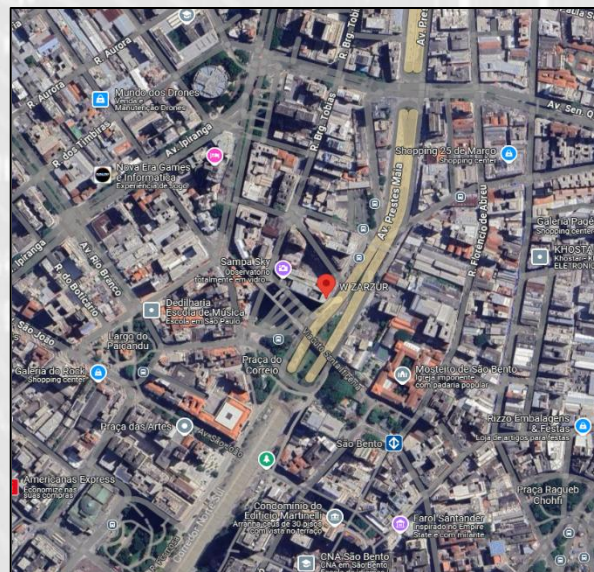


3 – Detalhamento Regional

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 Condomínio)

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 2025	
Cadastro do Imóvel: 001.047.0329-6			
Local do Imóvel: AV PRESTES MAIA, 241 - A6 SALA 622 CEP 01031-902 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV PRESTES MAIA, 241 - A6 SALA 622 CEP 01031-902			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.056	Testada (m):	49.27
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0.0007
Área total (m²):	2.056		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	51	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.882	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1978		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.737,00		
- da construção:	3.245,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	9.775,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	72.818,00		
Base de cálculo do IPTU:	82.593,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/05/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 05/02/2025 Número do Documento: 2.2025.000435220-9 Solicitante: NAYARA ESTEVAM DE SOUZA (CPF 442.099.498-33)			

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.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-R\\$170000-id-2745056035/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-R$170000-id-2745056035/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-43m2-venda-R\\$180000-id-2621799934/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-43m2-venda-R$180000-id-2621799934/)

Elemento comparativo nº 3

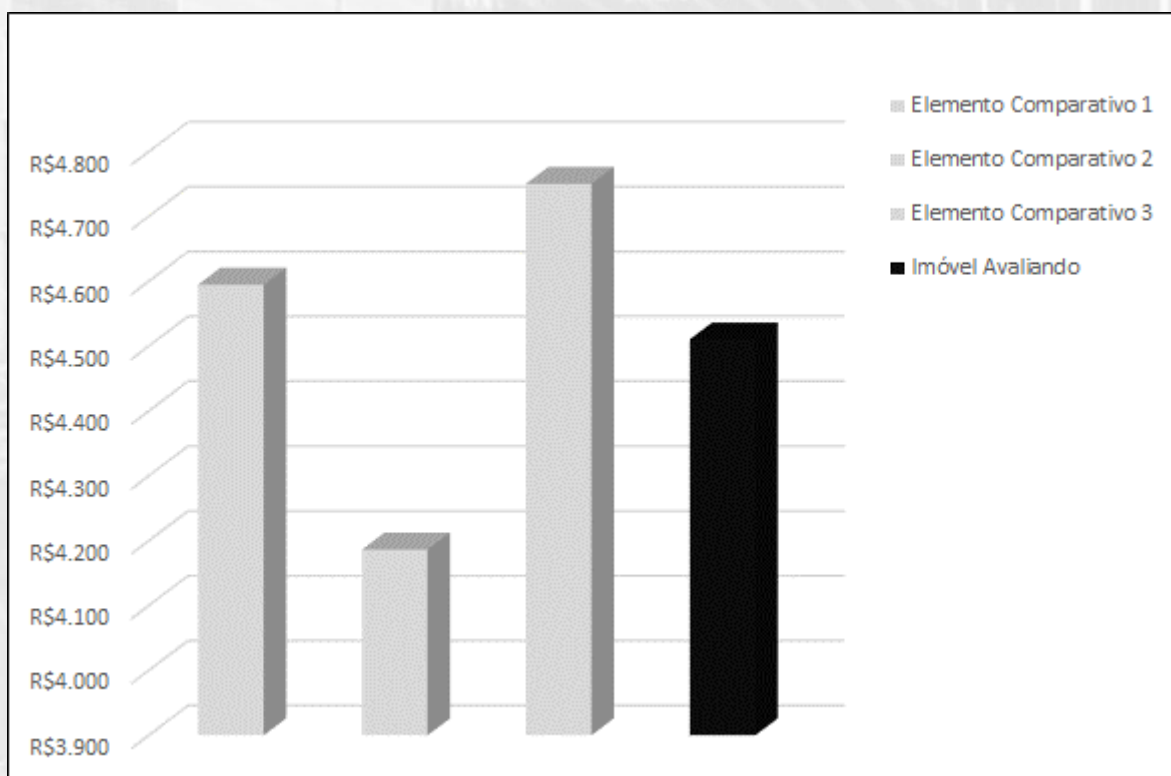


[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-40m2-venda-R\\$190000-id-2772954948/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-40m2-venda-R$190000-id-2772954948/)



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\$ 4.594,59** (quatro mil, quinhentos e noventa e quatro Reais e cinquenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.186,05** (quatro mil, cento e oitenta e seis Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.750,00** (quatro mil, setecentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.510,21** (quatro mil, quinhentos e dez Reais e vinte e um 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:

(29,06m ² de área privativa x R\$ 4.510,21)
=
<u>R\$ 131.066,81</u>
(cento e trinta e um mil e sessenta e seis Reais e oitenta e um centavos)
Fevereiro 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\$ 4.510,21**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 131.066,81**.

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



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, 06 de Fevereiro de 2025.

A/C

Sr. Miguel Caram

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Miguel Caram.

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: 07/02/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 23.061 – Perante o 5º 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 Fevereiro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Avenida Prestes Maia, 241 - 4402 - Salas 623 - Edifício Palácio Zarzur & Kogan - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP - CEP: 01031-902.

Dados de Registro: Matrícula nº 23.061 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 001.047.0330-1 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 24,77m² de área privativa.

Descrição do bem: O conjunto nº 623 no 6º andar do Edifício Palácio Zarzur & Kogan, com área privativa de 24,77m².



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 2025	
Cadastro do Imóvel: 001.047.0330-1			
Local do Imóvel: AV PRESTES MAIA, 241 - A6 SALA 623 CEP 01031-902 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV PRESTES MAIA, 241 - A6 SALA 623 CEP 01031-902			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.056	Testada (m):	49,27
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0006
Área total (m²):	2.056		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	43	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.882	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1978		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.737,00		
- da construção:	3.245,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	8.378,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	61.396,00		
Base de cálculo do IPTU:	69.774,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/05/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 05/02/2025 Número do Documento: 2.2025.000435296-9 Solicitante: NAYARA ESTEVAM DE SOUZA (CPF 442.099.498-33)			

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.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-R\\$170000-id-2745056035/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-R$170000-id-2745056035/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-43m2-venda-R\\$180000-id-2621799934/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-43m2-venda-R$180000-id-2621799934/)

Elemento comparativo nº 3

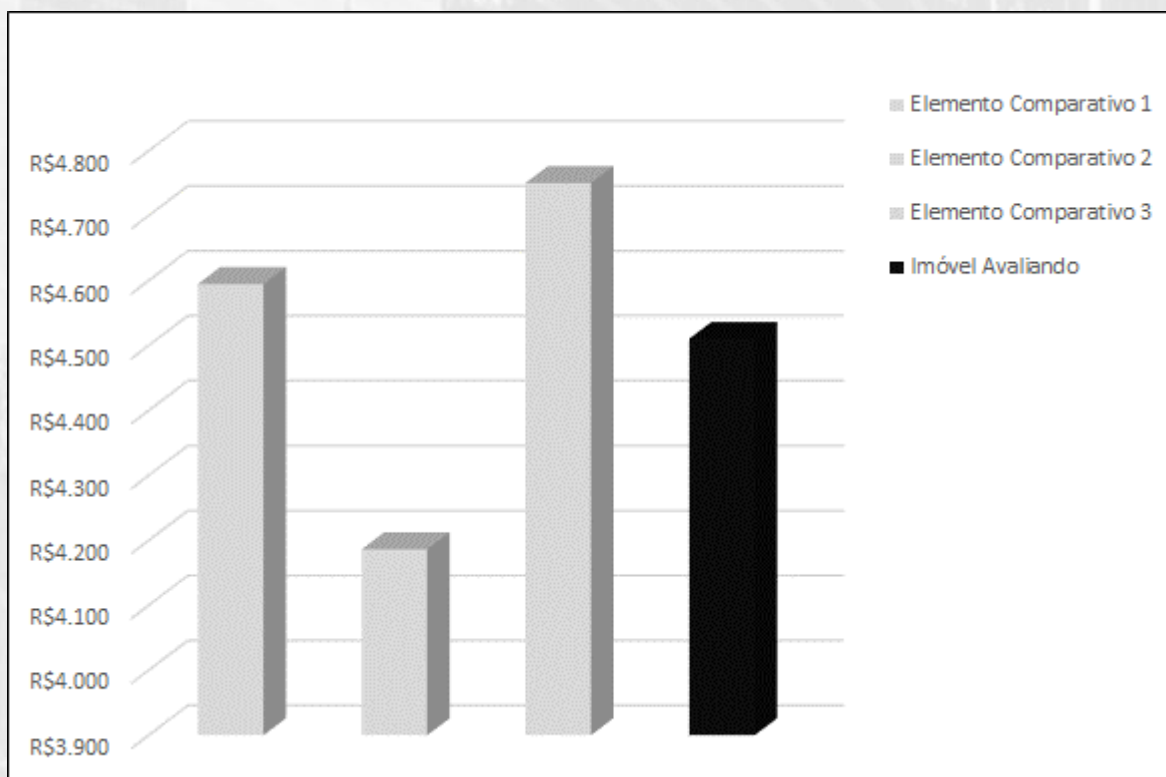


[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-40m2-venda-R\\$190000-id-2772954948/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-40m2-venda-R$190000-id-2772954948/)



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\$ 4.594,59** (quatro mil, quinhentos e noventa e quatro Reais e cinquenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.186,05** (quatro mil, cento e oitenta e seis Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.750,00** (quatro mil, setecentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.510,21** (quatro mil, quinhentos e dez Reais e vinte e um 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:

(24,77m² de área privativa x R\$ 4.510,21)
=
<u>R\$ 111.717,99</u>
(cento e onze mil, setecentos e dezessete Reais e noventa e nove centavos)
Fevereiro 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\$ 4.510,21**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 111.717,99**.

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



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, 06 de Fevereiro de 2025.

A/C

Sr. Miguel Caram

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Miguel Caram.

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: 07/02/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 23.062 – Perante o 5º 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 Fevereiro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Avenida Prestes Maia, 241 - 4402 - Salas 624 - Edifício Palácio Zarzur & Kogan - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP - CEP: 01031-902.

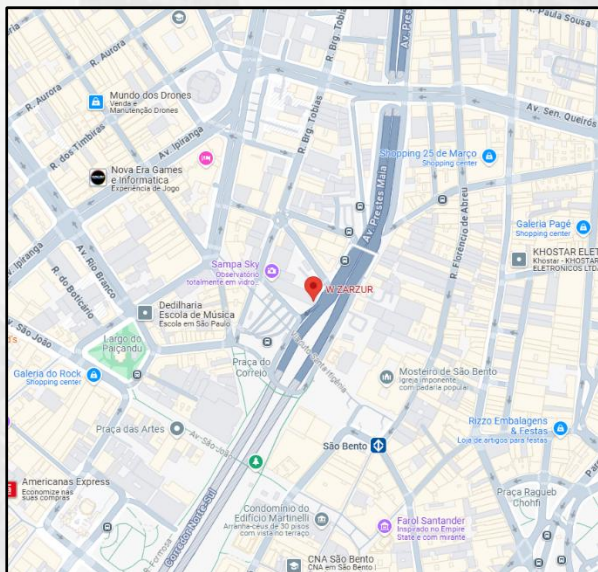
Dados de Registro: Matrícula nº 23.062 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 001.047.0331-8 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 17,67m² de área privativa.

Descrição do bem: O conjunto nº 624 no 6º andar do Edifício Palácio Zarzur & Kogan, com área privativa de 17,67m².

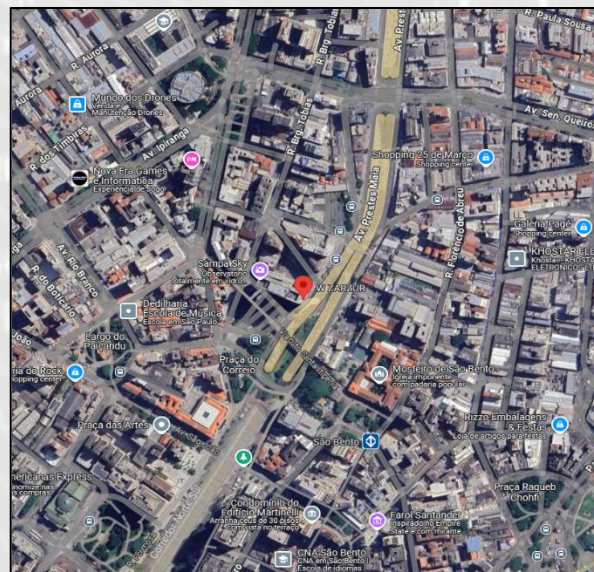


3 – Detalhamento Regional

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 Condomínio)

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 2025

Cadastro do Imóvel: 001.047.0331-8

Local do Imóvel:
AV PRESTES MAIA, 241 - A6 SALA 624
CEP 01031-902
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV PRESTES MAIA, 241 - A6 SALA 624
CEP 01031-902

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 2.056
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 2.056



Testada (m): 49,27
Fração ideal: 0,0005

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 34
Área ocupada pela construção (m²): 1.882
Ano da construção corrigido: 1978

Padrão da construção: 4-C
Uso: comercial

Valores de m² (R\$):
- de terreno: 3.737,00
- da construção: 3.245,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):
- da área incorporada: 6.906,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 48.546,00
Base de cálculo do IPTU: 55.452,00

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 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/05/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 05/02/2025
Número do Documento: 2.2025.000435351-5
Solicitante: NAYARA ESTEVAM DE SOUZA (CPF 442.099.498-33)

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



Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Avenida Prestes Maia

Venda
R\$ 170.000 = Condomínio R\$ 720 IPTU isento
37 m² 1 banheiro

Endereço
Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-R\\$170000-id-2745056035/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-37m2-venda-R$170000-id-2745056035/)

Elemento comparativo nº 2



Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Avenida Prestes Maia

Venda
R\$ 180.000 = Condomínio R\$ 524 IPTU isento
43 m² 5 andor Mobilizado

Endereço
Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-43m2-venda-R\\$180000-id-2621799934/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-43m2-venda-R$180000-id-2621799934/)

Elemento comparativo nº 3



Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Centro / Avenida Prestes Maia

Venda
R\$ 190.000 = Condomínio R\$ 700 IPTU R\$ 50
40 m² 1 banheiro Aceita animais

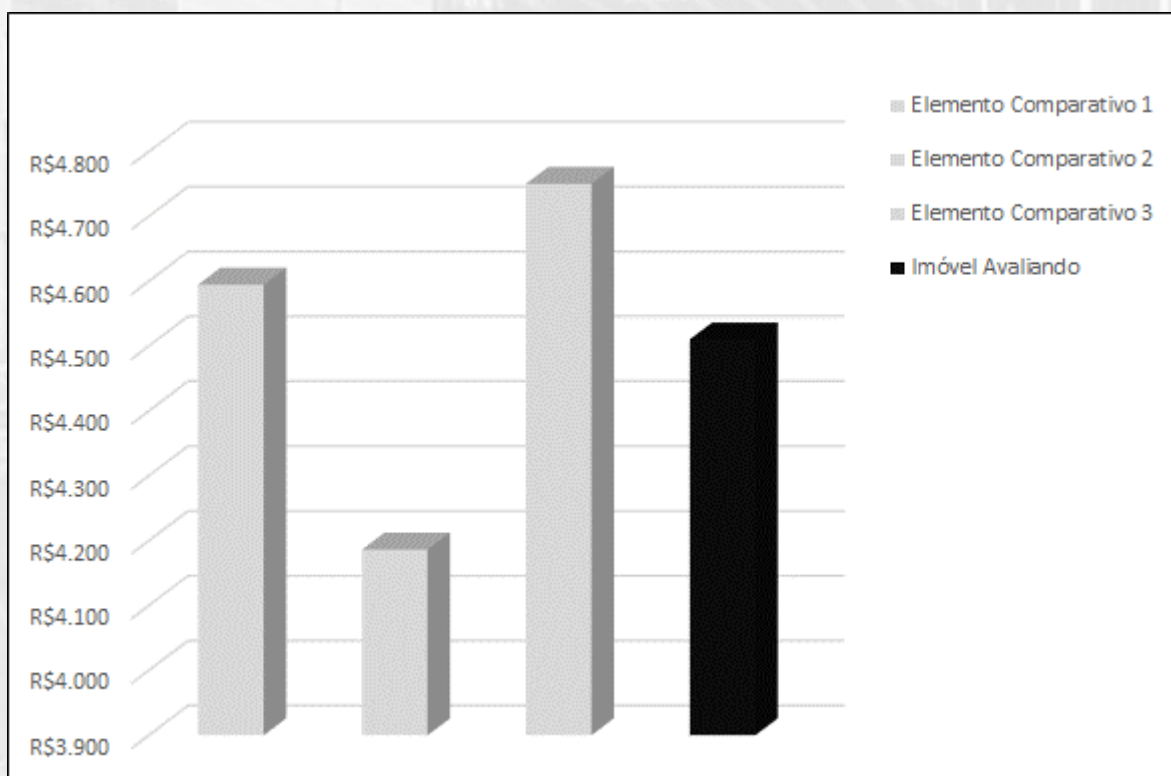
Endereço
Avenida Prestes Maia, 241 - Centro, São Paulo - SP

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-40m2-venda-R\\$190000-id-2772954948/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-40m2-venda-R$190000-id-2772954948/)



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\$ 4.594,59** (quatro mil, quinhentos e noventa e quatro Reais e cinquenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.186,05** (quatro mil, cento e oitenta e seis Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.750,00** (quatro mil, setecentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.510,21** (quatro mil, quinhentos e dez Reais e vinte e um centavos).

4.4 – 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.

4.5 – 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:

(17,67m² de área privativa x R\$ 4.510,21)
=
<u>R\$ 79.695,48</u>
(setenta e nove mil, seiscientos e noventa e cinco Reais e quarenta e oito centavos)
Fevereiro de 2025

5 - 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\$ 4.510,21**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 79.695,48**.

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