



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

# RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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

# Sumário

**Relatório de Comparação Mercadológica .....1**

1 - **Considerações iniciais ..... 1**

2 – **Estudo do Imóvel ..... 1**

3 – **Detalhamento Regional..... 2**

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024) .....2

3.2 – Características da Região e Polos de Influência .....2

4 – **Planta Genérica de Valores ..... 3**

5 – **Precificação .....3**

5.1 – Metodologia ..... 3

5.2 – Amostras Análogas.....4

5.3 – Método Denotativo Geométrico..... 5

5.4 – Fator de Homogeneização ..... 5

5.5 – Valor do Imóvel ..... 6

6 - **Considerações finais..... 6**

**Material Utilizado Para a Confeção deste Documento.....**

**RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**DE:** Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

**PARA:** Agropecuária Fumaça Ltda.  
Doutora Roberta Souza Boiani.  
Doutor Marcelo Flo.

**DATA:** 09/04/2024.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob os nºs 54.039 e 189.542 – 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorados nos autos do Processo nº 0031824-36.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 39ª Vara Cível - Foro Central Cível.

## 1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Abril.

## 2 – Estudo do Imóvel

**Localização:** Rua Santo Antonio, nº 850 - 854 - Bela Vista - São Paulo/SP - CEP: 01314-001.

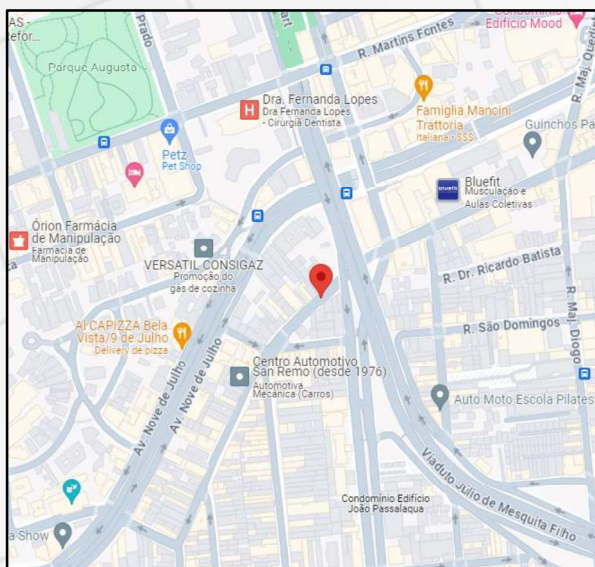
**Dados de Registro:** Matrículas nº 54.039 e 189.542 - 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 006.065.0520-2 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 360,00m² de área construída.

**Descrição do bem:** Um imóvel residencial e seu respectivo terreno sito na Rua Santo Antonio, nº 850 e 854, no 17º Subdistrito - Bela Vista, com uma área construída de 360,00m².

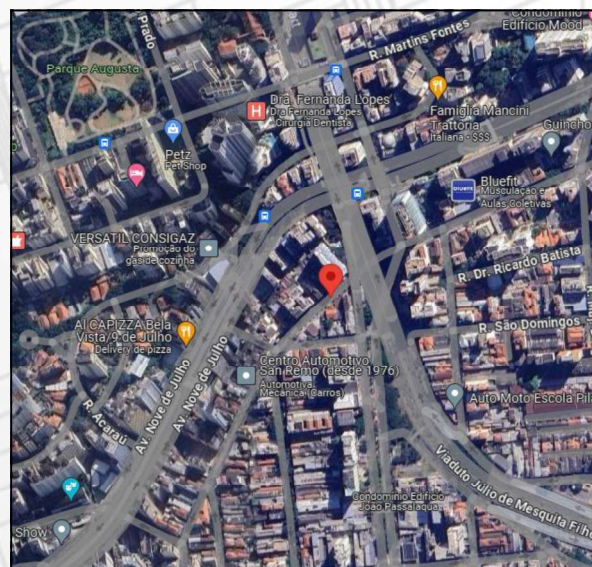
**OBS:** O bem está matriculado sob duas Certidões de Matrícula, no entanto, só possui uma única Inscrição Municipal perante a Prefeitura de São Paulo, logo, está análise refere-se ao imóvel em sua integralidade, descrito nos documentos municipais.

### 3 – Detalhamento Regional

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



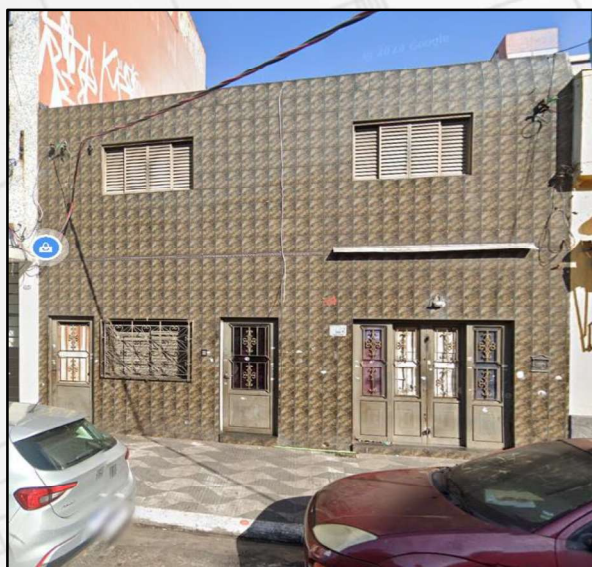
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

#### 3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

## 4 – Planta Genérica de Valores

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



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024**

Cadastro do Imóvel: 006.065.0520-2

**Local do Imóvel:**  
R SANTO ANTONIO, 850 - 854  
CEP 01314-001  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R SANTO ANTONIO, 850 - 854  
CEP 01314-001

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

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²): 194

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 194

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²): 360

Área ocupada pela construção (m²): 194

Ano da construção corrigido: 1939

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno: 3.364,00

- da construção: 2.875,00

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

- da área incorporada: 652.616,00

- da área não incorporada: 0,00

- da construção: 207.000,00

Base de cálculo do IPTU: 859.616,00



Testada (m): 7,80

Fração ideal: 1,0000

Padrão da construção: 3-C

Uso: comercial

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/07/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 08/04/2024

**Número do Documento:** 2.2024.001759461-4

**Solicitante:** RENATA RAISSA RODRIGUES (CPF 039.174.435-62)

## 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.

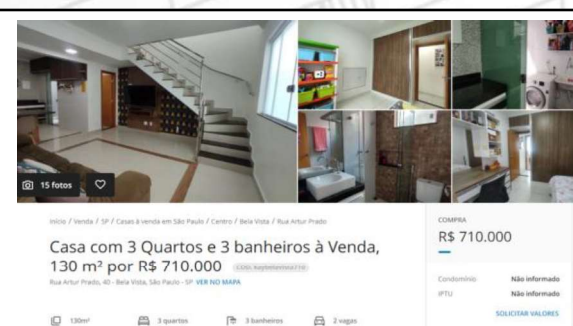
## 5.2 – Amostras Análogas

### Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-185m2-venda-RS1100000-id-2677885216/>

### Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS710000-id-2685447939/>

### Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-169m2-venda-RS480000-id-2639038982/>

### Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-172m2-venda-RS797872-id-2639042197/>

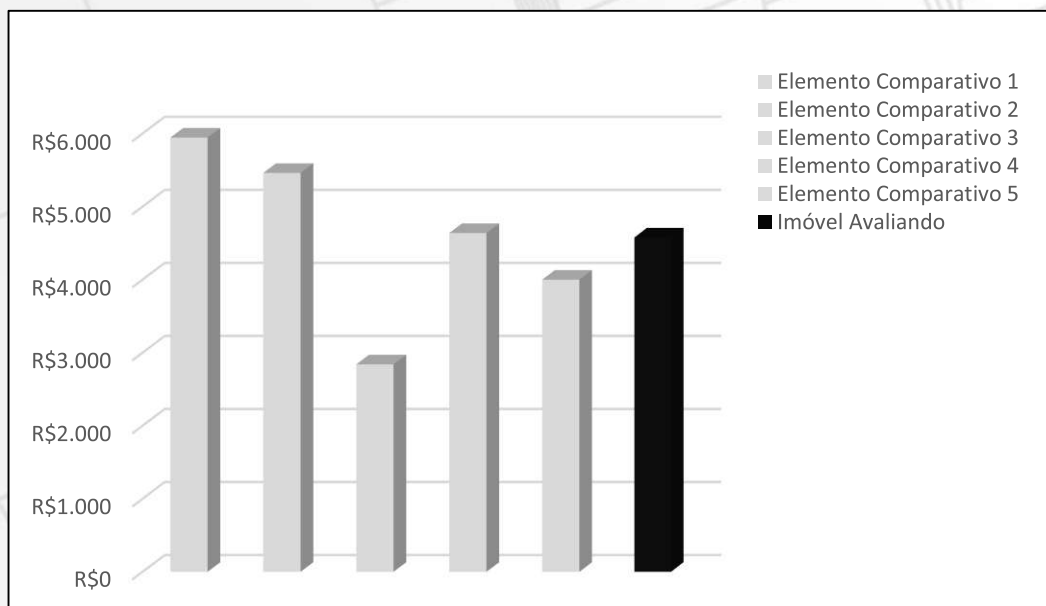
### Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-200m2-venda-RS800000-id-2653044655/>

### 5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m<sup>2</sup>), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 5.945,95** (cinco mil, novecentos e quarenta e cinco Reais e noventa e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 5.461,54** (cinco mil, quatrocentos e sessenta e um Reais e cinquenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 2.840,24** (dois mil, oitocentos e quarenta Reais e vinte e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 4.638,79** (quatro mil, seiscentos e trinta e oito Reais e setenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 4.000,00** (quatro mil, Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.577,30** (quatro mil, quinhentos e setenta e sete Reais e trinta centavos).

### 5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

## 5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

|                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(360,00m<sup>2</sup> de área construída x R\$ 4.577,30)</b>                                                           |
| <b>=</b>                                                                                                                 |
| <b><u>R\$ 1.647.828,85</u></b>                                                                                           |
| <b>(um milhão, seiscentos e quarenta e sete mil,<br/>oitocentos e vinte e oito Reais e oitenta e cinco<br/>centavos)</b> |
| <b>Abril de 2024</b>                                                                                                     |

## 6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 4.577,30**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.647.828,85**.

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

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

# MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





# ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis



## Termo de Avaliação

**Finalidade:** A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Santo Antonio, nº 850 - 854 - Bela Vista - São Paulo/SP - CEP: 01314-001.

**Solicitante:** Agropecuária Fumaça LTDA

**CPF/CNPJ:** 55.945.661/0001-81

**Endereço:** Rodovia Raposo Tavares, KM 265 – Fazenda Fumaça – CEP: 18720-000

**Data Base:** 09/04/2024

**Processo:** 0031824-36.2021.8.26.0100

## Objeto de Estudo

Localizado na Rua Santo Antonio, nos números 850 e 854, no 17º Subdistrito - Bela Vista, encontra-se um imóvel residencial acompanhado de sua área total, com uma área construída de 360,00m². Observação: As propriedades descritas nas matrículas 54.039 e 189.542 possuem matrículas únicas, mas compartilham o mesmo número de identificação fiscal junto à Prefeitura de São Paulo. Assim, a avaliação deste imóvel baseou-se no valor da área construída conforme especificado em sua Certidão de Dados Cadastrais.

O Imóvel está matriculado perante o 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob os nº 54.039 e 189.542.

## Valor do Mercado

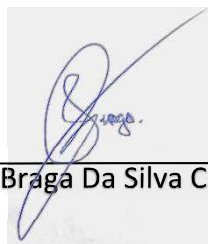
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 4.485,76.

R\$ 360,00m² x R\$ 4.485,76/m²

Valor da Avaliação

**R\$ 1.614.872,27**



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

## Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 09/04/2024.

**Solicitante do parecer técnico:** Agropecuária Fumaça LTDA.

**Inscrito no CNPJ/CPF:** 55.945.661/0001-81.

**Estabelecido:** Rodovia Raposo Tavares, KM 265 – Fazenda Fumaça – CEP: 18720-000.

### FINALIDADE DO PARECER

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

### DADOS DO IMÓVEL

Matrículas: 54.039 e 189.542 - 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Descrição: Um imóvel residencial e sua área adjacente situados na Rua Santo Antonio, números 850 e 854, no 17º Subdistrito - Bela Vista, apresentam uma construção de 360,00m<sup>2</sup>. Nota: As propriedades registradas nas matrículas 54.039 e 189.542 têm matrículas individuais, mas compartilham o mesmo número de registro fiscal perante a Prefeitura de São Paulo. Portanto, para esta avaliação, o valor da área construída indicado em sua Certidão de Dados Cadastrais foi utilizado como referência.

### ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

### DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidões de Matrículas.

Certidão de Dados Cadastrais.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 1.598.393,98** para **Abril/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa  
CRECI Nº 238789-SP

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



## AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

### IDENTIFICAÇÃO

**Processo:** 0031824-36.2021.8.26.0100.

**Solicitante:** Agropecuária Fumaça LTDA.

**CPF/CNPJ:** 55.945.661/0001-81.

**Endereço:** Rodovia Raposo Tavares, KM 265 – Fazenda Fumaça – CEP: 18720-000.

### RESUMO DO PARECER

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

**Valor de Mercado:** R\$ 1.697.263,71



---

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>   | 09/04/2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>METODOLOGIA</b>         | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>         | Rua Santo Antonio, nº 850 - 854 - Bela Vista - São Paulo/SP - CEP: 01314-001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b> | Um imóvel residencial, juntamente com seu terreno, está situado na Rua Santo Antonio, nos números 850 e 854, no 17º Subdistrito - Bela Vista, com uma área construída totalizando 360,00m². Observação: Embora os registros das matrículas 54.039 e 189.542 sejam distintos, eles compartilham o mesmo número de registro fiscal perante a Prefeitura de São Paulo. Consequentemente, para a elaboração desta avaliação, foi considerado o valor da área construída conforme consta na Certidão de Dados Cadastrais correspondente. |
| <b>DADOS CADASTRAIS</b>    | Matrículas 54.039 e 189.542 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>MERCADO</b>             | Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 4.714,62.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>AVALIAÇÃO</b>           | Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.714,62 x R\$ 360,00m² = <b>R\$ 1.697.263,71</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |