

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Gold Leilões – Especialista em Leilões de Imóveis e Catalogação de bens móveis/imóveis.

PARA: RUSCA BELLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Att. Doutor João Edegar Tridapalli.

DATA: 16/09/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 51.088 **Apto**, 51.089 **Vaga** e 51.090 **Vaga** – Perante o 4º Ofício de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1105346-89.2015.8.26.0100, em trâmite perante a 20ª Vara Cível - Foro Central Comarca da Capital, Estado de São Paulo-SP.

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, para a data base de outubro.

2 – OBJETO DE ESTUDO

Localização do Imóvel: Rua Brasília, 85 – Itaim Bibi - São Paulo - SP, 04534-040.

Dados dos Imóveis:

“APARTAMENTO 104” Contribuinte nº 016.106.0293-5

matrícula
51.088

ficha
01

São Paulo, 28 de janeiro de 1981

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 104, localizado no 10º andar do -
EDIFÍCIO RAOUL DUFY, situado à rua Brasília, nº 85, no 28º
subdistrito - Jardim Paulista, com a área privativa de -
103,73m²., a área comum de 41,23m²., a área total de 144,96
m²., e a fração ideal de terreno de 1,336156%.-

CONTRIBUINTE:- 016.106.0215-3 (maior área).

"VAGA 03" Contribuinte nº 016.106.1014-8

matrícula
51.089

ficha
01

São Paulo, 28 de janeiro de 1981

IMÓVEL:- Uma vaga individual e indeterminada de garagem, situada no 1º sub-solo do EDIFÍCIO RAOUL DUFY, situado à rua Brasília, nº 85, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área total de 24,98m², e a fração ideal de 0,089310%; vaga essa que para efeito de discriminação, identificação, disponibilidade e registro, possui o nº 03.
CONTRIBUINTE:- 016.106.0215-3 (maior área).

"VAGA 04" Contribuinte nº 016.106.1015-6

matrícula
51.090

ficha
01

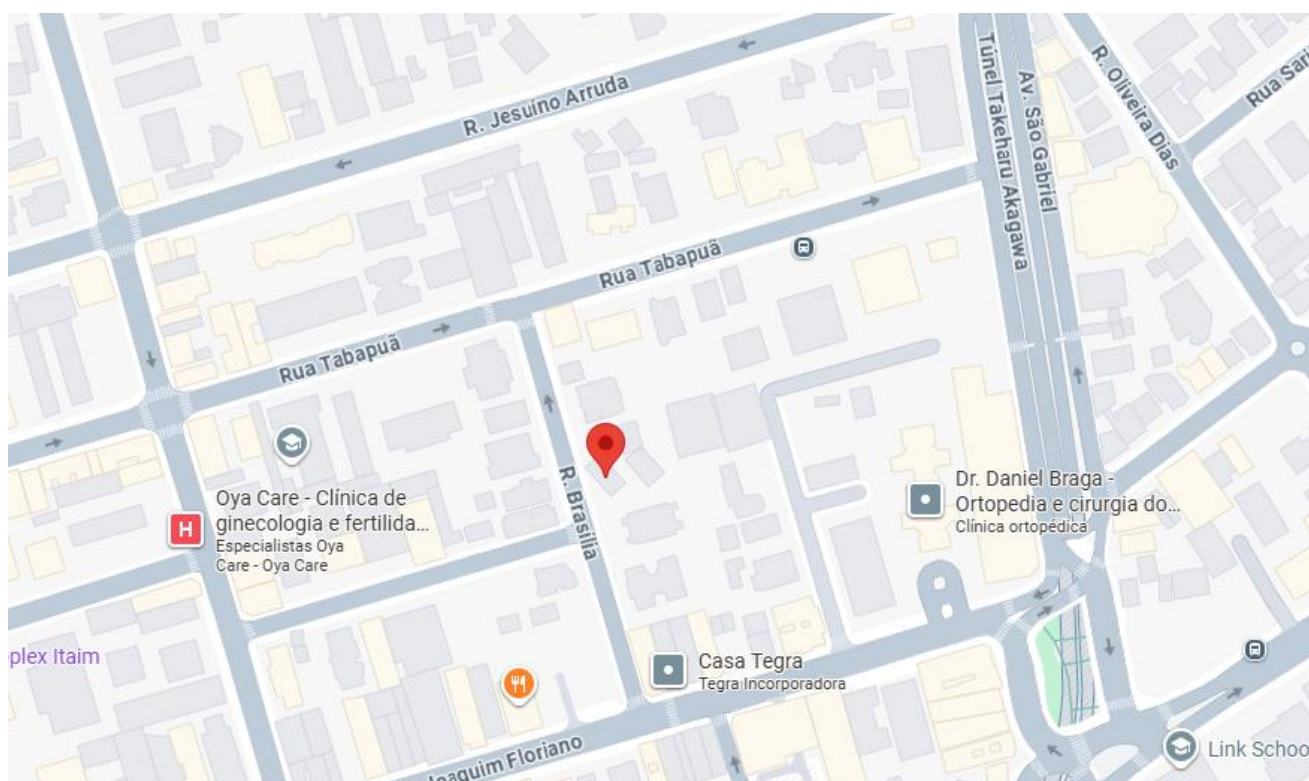
São Paulo, 28 de janeiro de 1981

IMÓVEL:- Uma vaga individual e indeterminada de garagem, situada no 1º sub-solo do EDIFÍCIO RAOUL DUFY, situado à rua Brasília, nº 85, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área total de 24,98m², e a fração ideal de 0,089310%; vaga essa que para efeito de discriminação, identificação, disponibilidade e registro, possui o nº 04.
CONTRIBUINTE:- 016.106.0215-3 (maior área).

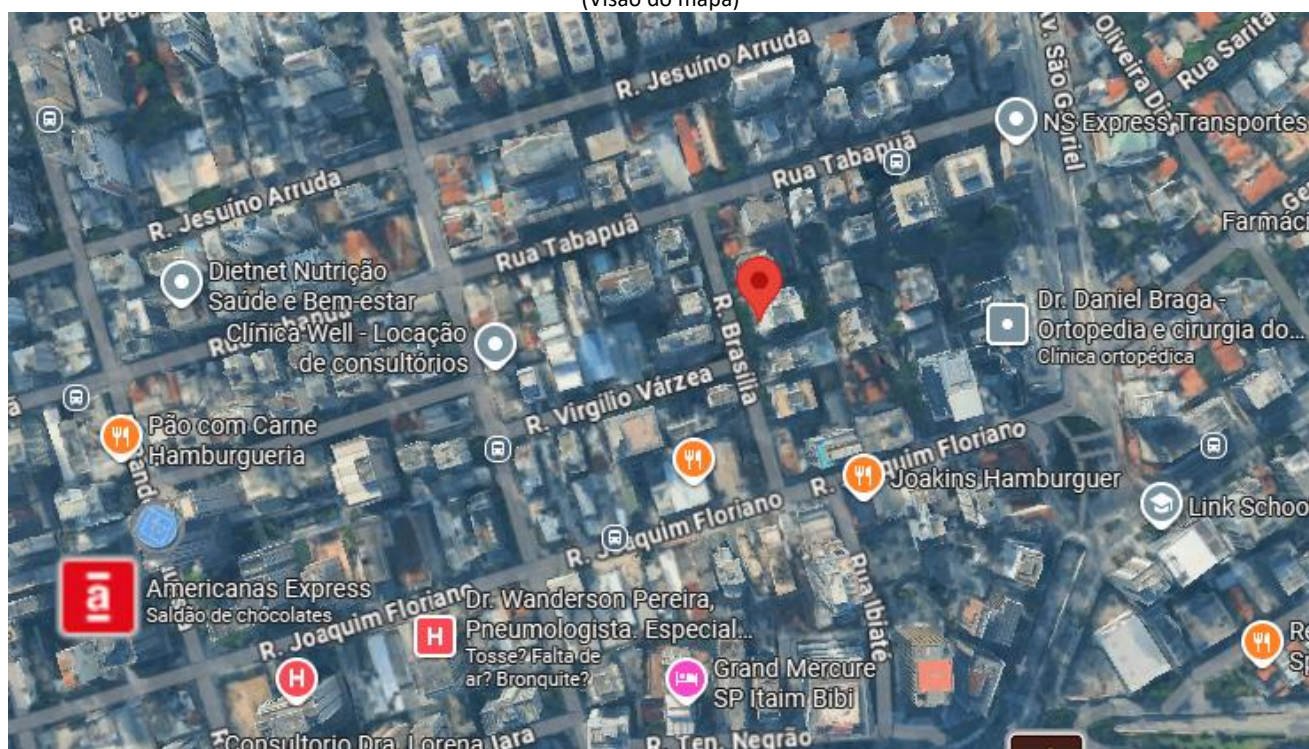
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Brasília, 85, unidade 104 e vagas de garagens individuais – Itaim Bibi - São Paulo - SP, 04534-040.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)

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: 016.106.0293-5

Local do Imóvel:
R BRASÍLIA, 85 - AP 104
CEP 04534-900
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BRASÍLIA, 85 - AP 104
CEP 04534-900

Contribuinte(s):
CPF 022.138.688-24 MARIA CRISTINA HABERSTOCK SIEBERT

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.820	Testada (m):	36,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0133
Área total (m²):	1.820		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	145	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	466	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1980		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	14.415,00
- da construção:	3.502,00

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

- da área incorporada:	496.212,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	243.740,00
Base de cálculo do IPTU:	739.952,00


Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 016.106.1014-8

Local do Imóvel:

R BRASÍLIA, 85 - VG 3

SS1 CEP 04534-900

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R BRASÍLIA, 85 - VG 3

SS1 CEP 04534-900

Contribuinte(s):

CPF 022.138.688-24 MARIA CRISTINA HABERSTOCK SIEBERT

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.820	Testada (m):	36,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0009
Área total (m²):	1.820		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	25	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	466	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1980		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	14.415,00
- da construção:	3.502,00

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

- da área incorporada:	33.790,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	42.024,00
Base de cálculo do IPTU:	75.814,00


Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 016.106.1015-6

Local do Imóvel:

R BRASÍLIA, 85 - VG 4

SS1 CEP 04534-900

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R BRASÍLIA, 85 - VG 4

SS1 CEP 04534-900

Contribuinte(s):

CPF 022.138.688-24 MARIA CRISTINA HABERSTOCK SIEBERT

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.820	Testada (m):	36,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0009
Área total (m²):	1.820		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	25	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	466	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1980		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	14.415,00
- da construção:	3.502,00

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

- da área incorporada:	33.790,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	42.024,00
Base de cálculo do IPTU:	75.814,00

5 – PRECIFICAÇÃO

5.1 – Metodologia

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

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes 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 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1 - Apto e vagas incorporadas



R\$ 1.450.000
R\$ 1.716 Condomínio
Rua Brasília - 85
Itaim Bibi, São Paulo
150 m² tot. 3 quartos 3 ban. **2 vagas**
Descubra seu novo lar no coração do Itaim Bibi! Este charmoso apartamento de 103 m² é uma oportunidade imperdível par...

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-itaim-bibi-103m-3-quartos-3002436353.html>

Elemento comparativo nº 2 - Apto e vagas incorporadas



R\$ 1.450.000
R\$ 1.430 Condomínio
Rua Brasília ,
Itaim Bibi, São Paulo
103 m² tot. 3 quartos 2 ban. **2 vagas**
Apartamento em rua pequena e tranquila no Bairro Itaim Bibi, com 03 dormitórios sendo um suite. Living com terraço, Um ...

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-rua-pequena-e-tranquila-no-bairro-itaim-2973602454.html>

Elemento comparativo nº 3 - Apto e vagas incorporadas



Permite animais

R\$ 1.560.000

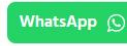
R\$ 1.430 Condomínio

Rua Brasília , 85
Itaim Bibi, São Paulo

104 m² tot. 3 quartos 3 ban. 2 vagas

Viva com sofisticação e conforto neste elegante apartamento de 104m², localizado em uma das regiões mais valorizadas de...




<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-residencial-itaim-bibi-area-util-104-m-3009784578.html>

Elemento comparativo nº 4 - Apto e vagas incorporadas












R\$ 1.437.000,00

104m² • 3 quartos • 2 banheiros • 2 vagas

Apartamento • Raoul Dufy
Itaim Bibi, São Paulo

Confira mais imóveis disponíveis no bairro Itaim Bibi

Ver opções 



<https://www.123i.com.br/imovel/c8e701d0>

Elemento comparativo nº 5 - Apto e vagas incorporadas



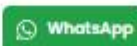
Visualizado

Apartamento para comparar com 132 m², 3 quartos, 5 banheiros, 2 vagas em

Itaim Bibi, São Paulo
Rua Brasília

132 m²  3  3  2

R\$ 1.870.000
Cond. R\$ 2.200 • IPTU R\$ 600



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-132m2-venda-RS1870000-id-2477119273/?source=ranking%2Crp>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 9.666,66** (nove mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 14.077,66** (quatorze mil, setenta e sete reais e sessenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 15.000,00** (quinze mil reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 13.817,30** (treze mil, oitocentos e dezessete reais e trinta centavos).

- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 14.166,66** (quatorze mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 13.345,65** (treze mil, trezentos e quarenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos).

5.3 – VALOR DO IMÓVEL

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

(R\$ 13.345,65m² de área construída x R\$ 103,73)

=

R\$ 1.384.344,20

(um milhão trezentos e oitenta e quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais e vinte centavos)
(setembro 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\$ 13.345,65**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.384.344,20 (SETEMBRO/2025) - Apartamento e 02 (duas) vagas de garagens.**

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



Atenciosamente,
Gold Leilões – Especialista em Leilões de Imóveis e Catalogação de bens móveis/imóveis.