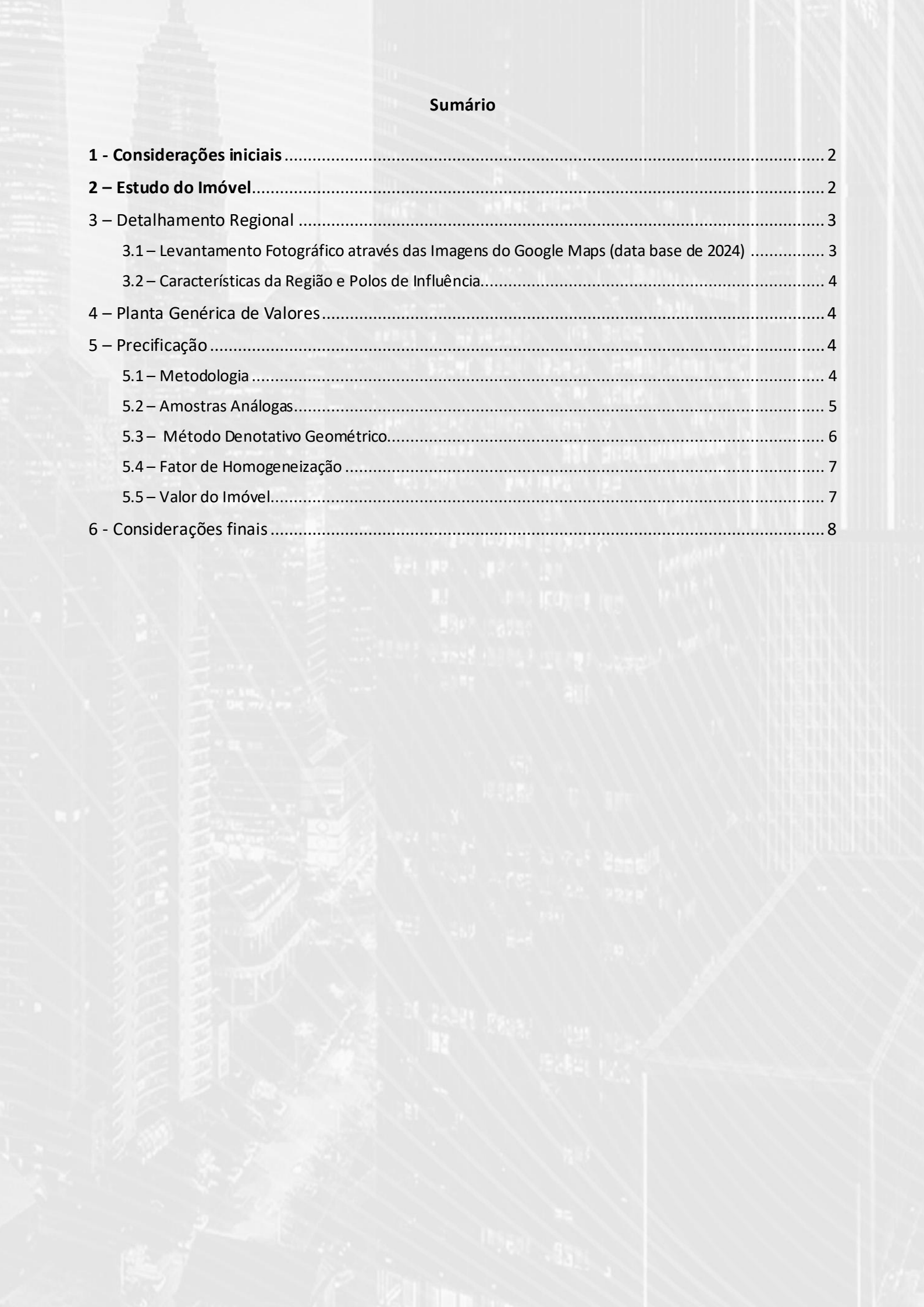




ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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



Sumário

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.....	4
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	7
5.5 – Valor do Imóvel.....	7
6 - Considerações finais	8

São Paulo, 10 de Março de 2026.

A/C

Sergio Cavattoni

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sergio Cavattoni.

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: 10/03/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 54.729 – Perante o 1º 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 Março.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Humberto I, 146 - Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 04018-030.

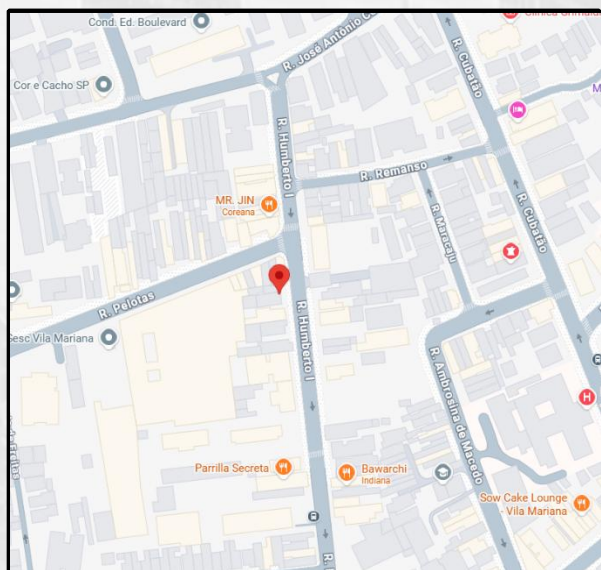
Dados de Registro: Matrícula nº 54.729 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 037.100.0544-2 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, o imóvel possui 414,00m² de área Construída.

Descrição do bem: Edificação destinada a uso empresarial, composta por três andares, implantada em terreno de 200m², com 414m² edificadas, situada na Rua Humberto I, 146, Vila Mariana, São Paulo/SP. O piso de entrada apresenta recepção, ambientes integrados, apoio sanitário e área coberta ao fundo. O nível inferior contempla salas, dependência, áreas complementares, depósito e garagem para cinco automóveis. O andar superior dispõe de salas adicionais, banheiros e espaço com varanda fechada.

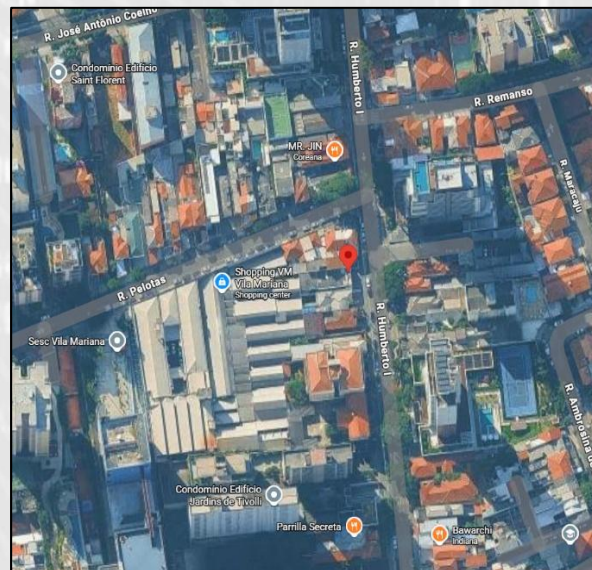


3 – Detalhamento Regional

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



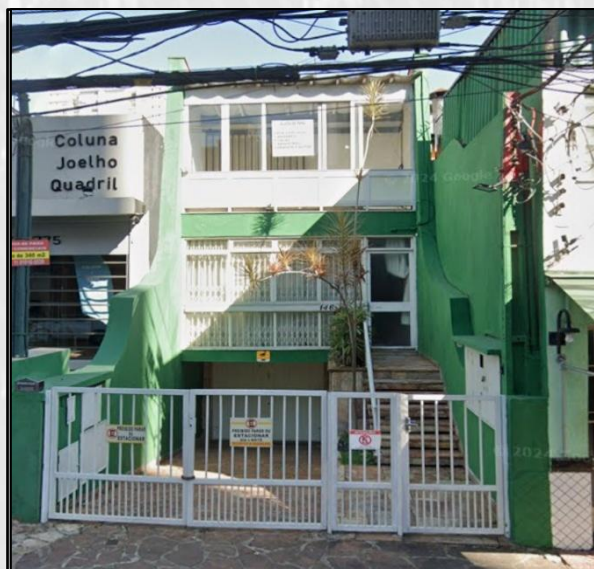
(Visão do Mapa)



(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 do Imóvel, o imóvel possui as seguintes características:

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 037.100.0544-2

Local do Imóvel:
R HUMBERTO I, 146
CEP 04018-030
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R HUMBERTO I, 146
CEP 04018-030

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	181	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	181		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	414	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	166	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1994		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	11.123,00
- da construção:	3.052,00

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

- da área incorporada:	2.013.263,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	846.564,00
Base de cálculo do IPTU:	2.859.827,00



5 – Precificação

5.1 – Metodologia

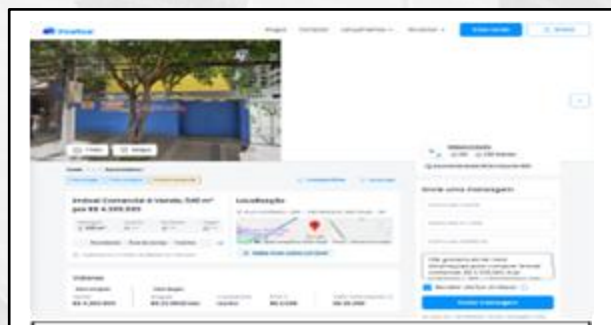
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.



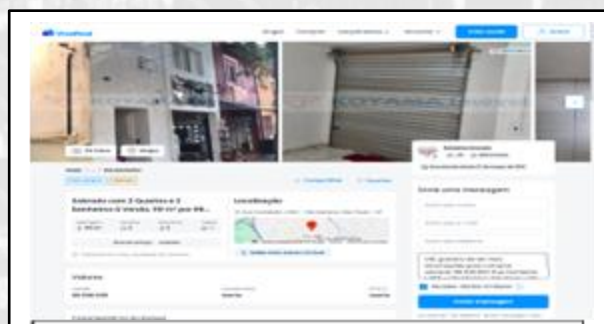
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-540m2-venda-RS4300000-id-2843838815/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-110m2-venda-RS800000-id-7567971188/?source=ranking%2Crn>

Elemento comparativo nº 3

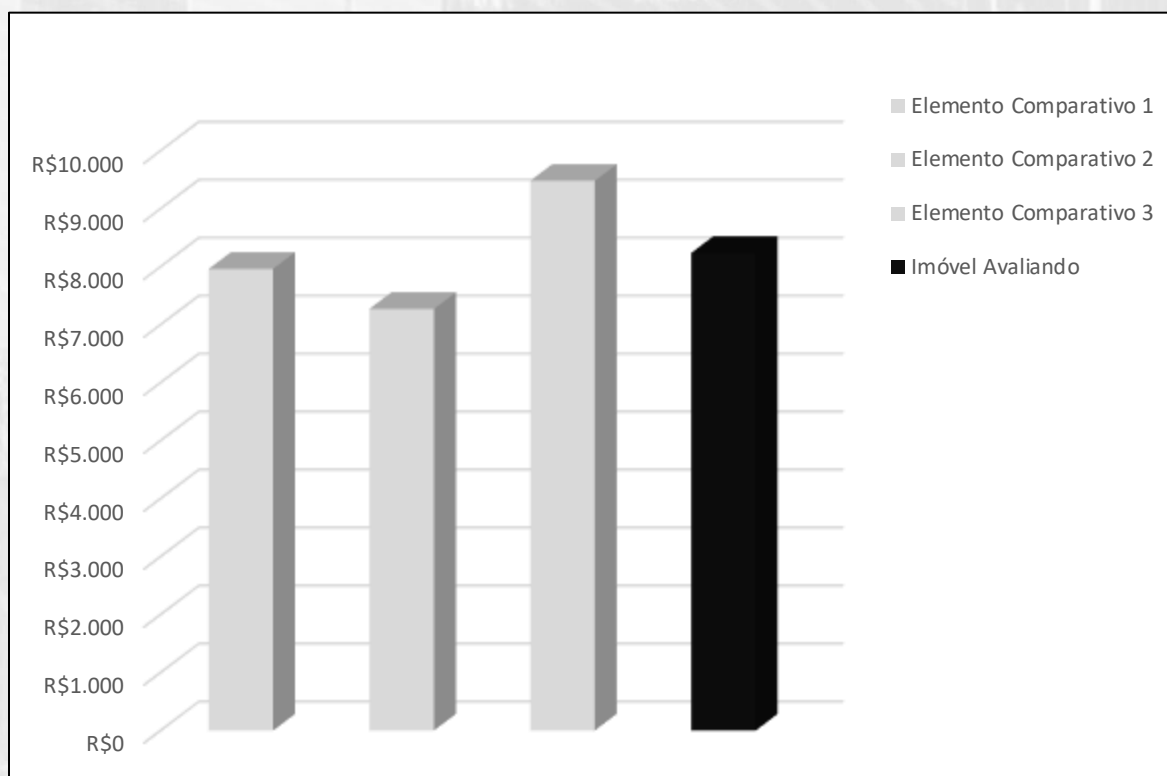


<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-comercial-a-venda-1-sala-sp-sao-paulo-vila-mariana-340m2-RS1250000/id-11215205/>



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\$ 7.962,96** (sete mil, novecentos e sessenta e dois Reais e noventa e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 7.272,73** (sete mil, duzentos e setenta e dois Reais e setenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 9.482,76** (nove mil, quatrocentos e oitenta e dois Reais e setenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 8.239,48** (oito mil, duzentos e trinta e nove Reais e quarenta e oito centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

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

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

5.5 – Valor do Imóvel

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

(414,00m² de área Construída x R\$ 8.239,48)
=
<u>R\$ 3.411.145,94</u>
(três milhões, quatrocentos e onze mil, cento e quarenta e cinco Reais e noventa e quatro centavos)
Março 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\$ 8.239,48**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 3.411.145,94**.

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

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis