



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 2026).....	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, 17 de Julho de 2026.

A/C

Sr. Abilio

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Abilio.

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: 17/07/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 56021 – Perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia.

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 Julho.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Havana, 154 - Jardim Santa Barbara - Atibaia/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 56021 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia – Inscrição Municipal: 03.031.018.00-0141887 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 360,00m² de área total.

Descrição do bem: Imóvel territorial correspondente à unidade 18 do quarteirão K, estabelecido na Rua Havana, nº 154, bairro Jardim Paulista, município de Atibaia/SP, com extensão de 360m².



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme IPTU, o imóvel possui as seguintes características:

	PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA	Exercício 2024
Composição: IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO Insc. Mun.: 03.031.018.00-0141887 Aviso 77661		Emitido por: null
Proprietário: CLAUDIO AUGUSTO GONCALVES JUNIOR		
Compromissário:		
Endereço de Entrega: AVENIDA DOUTOR ALTINO ARANTES, 692 - APTO 132 - VILA CLEMENTINO SAO PAULO/SP 04042-003		
Local do Imóvel: RUA RUA HAVANA , 154		
Loteam/Bairro: JARDIM SANTA BARBARA/ITAPETINGA		Condomínio:
Lote: 18	Quadra: K	
Área do Terreno M²:	360,00	Valor m2 - R\$
Área do Terreno/Exc.	0,00	Fator Prof./Gleba: 1,0000
Área Global M²:	360,00	Valor Venal Terreno: 150.114,10
		Valor Venal Terreno Exc.: 0,00
Área Construída M²:	0,00	Uso:
		Valor Venal Construção: 0,00
		Valor Venal Imóvel: 150.114,10
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL 748/2017)		
Valor:	R\$ 105.079,87	Alíquota: 1,4% Desconto: R\$ 0,00
Valor Terreno Exc.:	R\$ 0,00	Alíquota: 0,0% Desconto Terreno: R\$ 0,00
		Valor do IPTU: R\$ 1.471,12

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

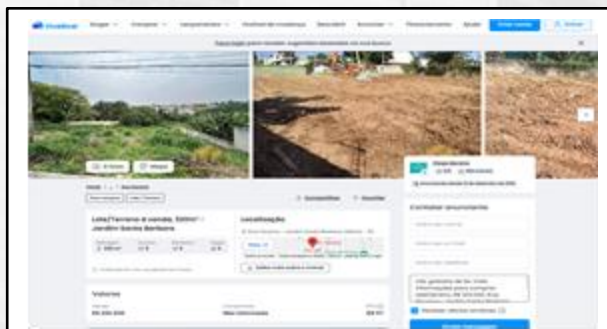
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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/lote-terreno-jardim-santa-barbara-bairros-atibaia-320m2-venda-RS320000-id-2754867796/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-atibaia-jardim-santa-barbara-320m2-RS380000/id-11673971/>

Elemento comparativo nº 3

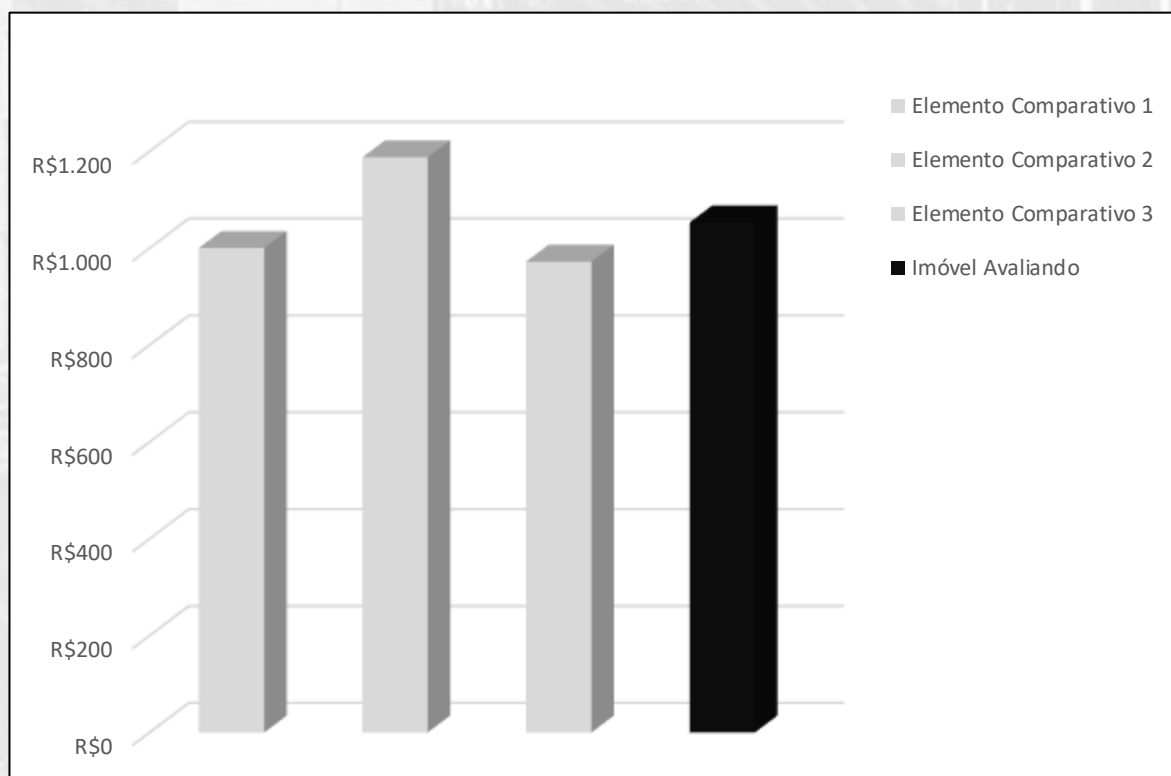


<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-atibaia-jardim-santa-barbara-427m2-RS415000/id-19694930/>



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\$ 1.000,00** (um mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.187,50** (um mil, cento e oitenta e sete Reais e cinquenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 971,90** (novecentos e setenta e um Reais e noventa centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.053,13** (um mil e cinquenta e três Reais e treze 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:

(360,00m² de área total x R\$ 1.053,13)
=
<u>R\$ 379.127,63</u>
(trezentos e setenta e nove mil, cento e vinte e sete Reais e sessenta e três centavos)
Julho 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\$ 1.053,13**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 379.127,63**.

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