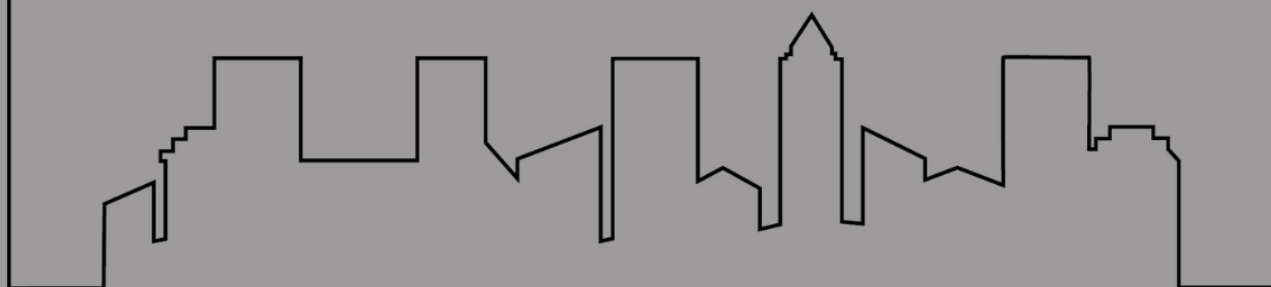


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



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 2023)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
4 – Planta Genérica de Valores.....	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia.....	3
5.3 – Método Denotativo Geométrico	5
5.4 – Fator de Homogeneização.....	6
5.5 – Valor do Imóvel.....	6
6 – Relatório Fotográfico	7
7 - Considerações finais	18

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 12/03/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 95.150 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0051347-29.2024.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara de Falência - 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 Março.

2 – Estudo do Imóvel

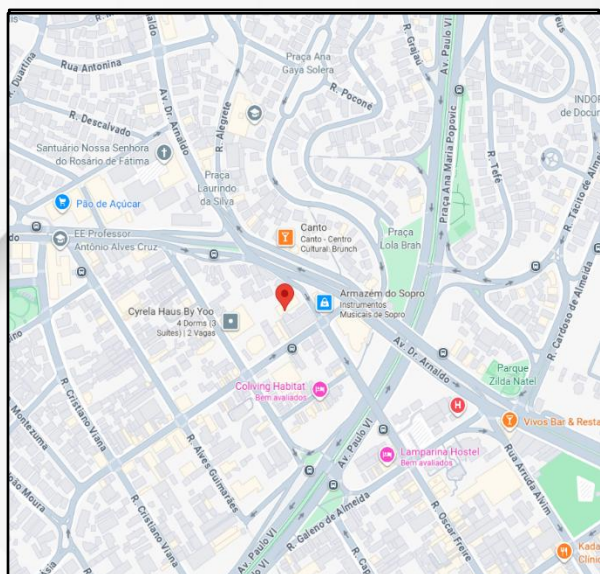
Localização: Rua Oscar Freire, 2617 - Sala 403, Tipo 4, Edifício Oscar Freire – Design Offices - Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 05409-012.

Dados de Registro: Matrícula nº 95.150 - 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 35,56m² de área privativa.

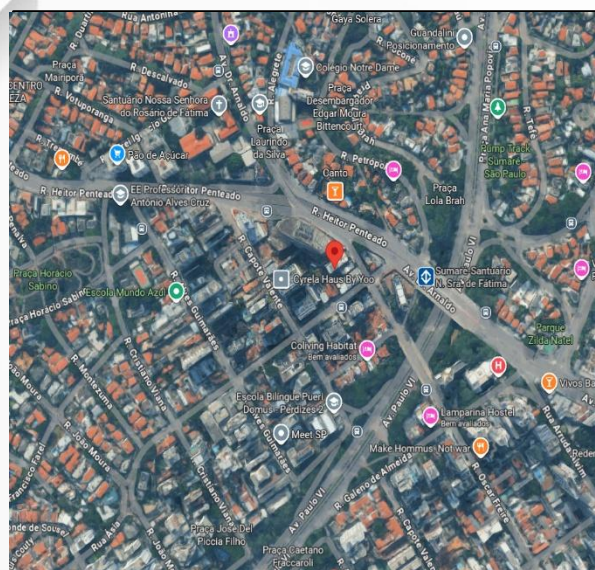
Descrição do bem: Sala comercial nº 403, classificada como tipo IV, situada no 4º andar do edifício Oscar Freire – Design Offices, possuindo 35,56m² de área exclusiva, 42,26m² de participação nas áreas coletivas e metragem total de 77,82m², localizada na Rua Oscar Freire, nº 2617, Pinheiros, São Paulo/SP.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Edifício)

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**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 011.070.0151-1

Local do Imóvel:
R OSCAR FREIRE, 2617 - CJ 403
CEP 05409-012
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R OSCAR FREIRE, 2617 - CJ 403
CEP 05409-012

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.194	Testada (m):	20,12
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0162
Área total (m²):	1.194		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	69	Padrão da construção:	4-D
Área ocupada pela construção (m²):	833	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2013		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	9.366,00
- da construção:	4.019,00

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

- da área incorporada:	238.674,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	246.807,00
Base de cálculo do IPTU:	485.481,00

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



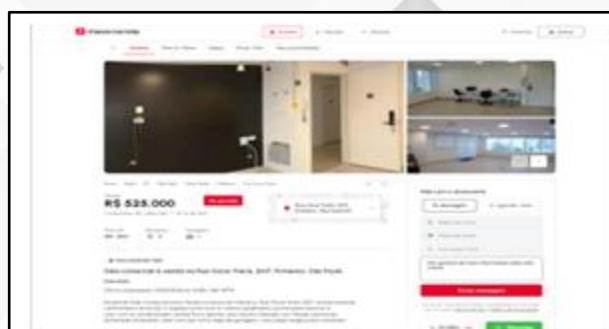
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salas-a-venda-em-pinheiros-sp-2979986097.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_cortina-original_

Elemento comparativo nº 2



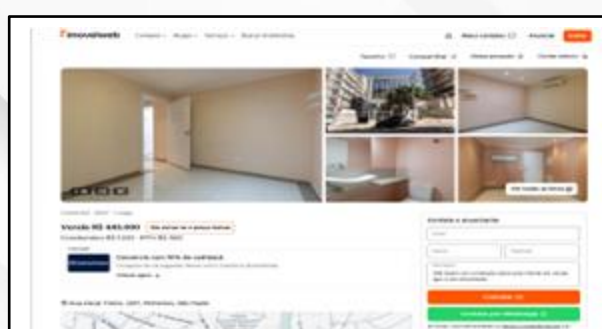
<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-sao-paulo-pinheiros-41m2-RS555000/id-35026881/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-sao-paulo-pinheiros-RS525000/id-36959788/>

Elemento comparativo nº 4



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/atraent-e-conjunto-comercial-para-venda-em-pinheiros-3016408369.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_cortina-original_

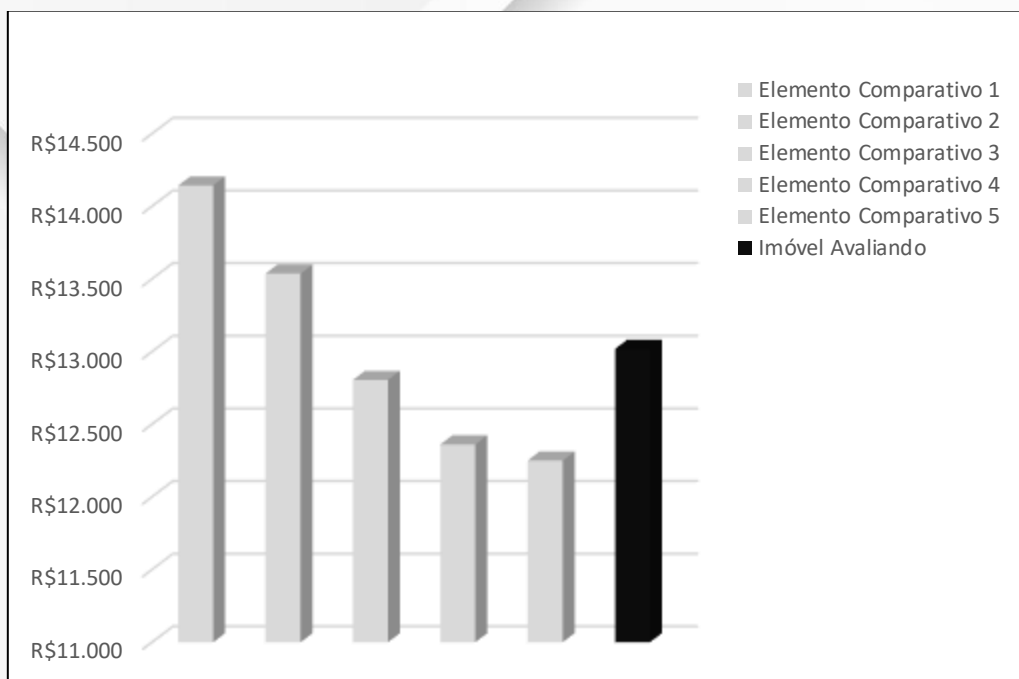
Elemento comparativo nº 5



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-pinheiros-3010980164.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_cortina-original_

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\$ 14.142,86** (quatorze mil, cento e quarenta e dois Reais e oitenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 13.536,59** (treze mil, quinhentos e trinta e seis Reais e cinquenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 12.804,88** (doze mil, oitocentos e quatro Reais e oitenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 12.361,11** (doze mil, trezentos e sessenta e um Reais e onze centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 12.250,00** (doze mil, duzentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 13.019,09** (treze mil e dezenove Reais e nove 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:

(35,56m² de área privativa x R\$ 13.019,09)

=

R\$ 462.958,71

(quatrocentos e sessenta e dois mil, novecentos e cinquenta e oito Reais e setenta e um centavos)

Março de 2026

6 – Relatório Fotográfico

O presente relatório fotográfico tem por finalidade complementar a avaliação do imóvel objeto de estudo deste documento.

O registro fotográfico busca evidenciar as condições aparentes de conservação, organização e estado geral do imóvel, servindo como elemento de suporte à avaliação realizada.

Fachada do Imóvel



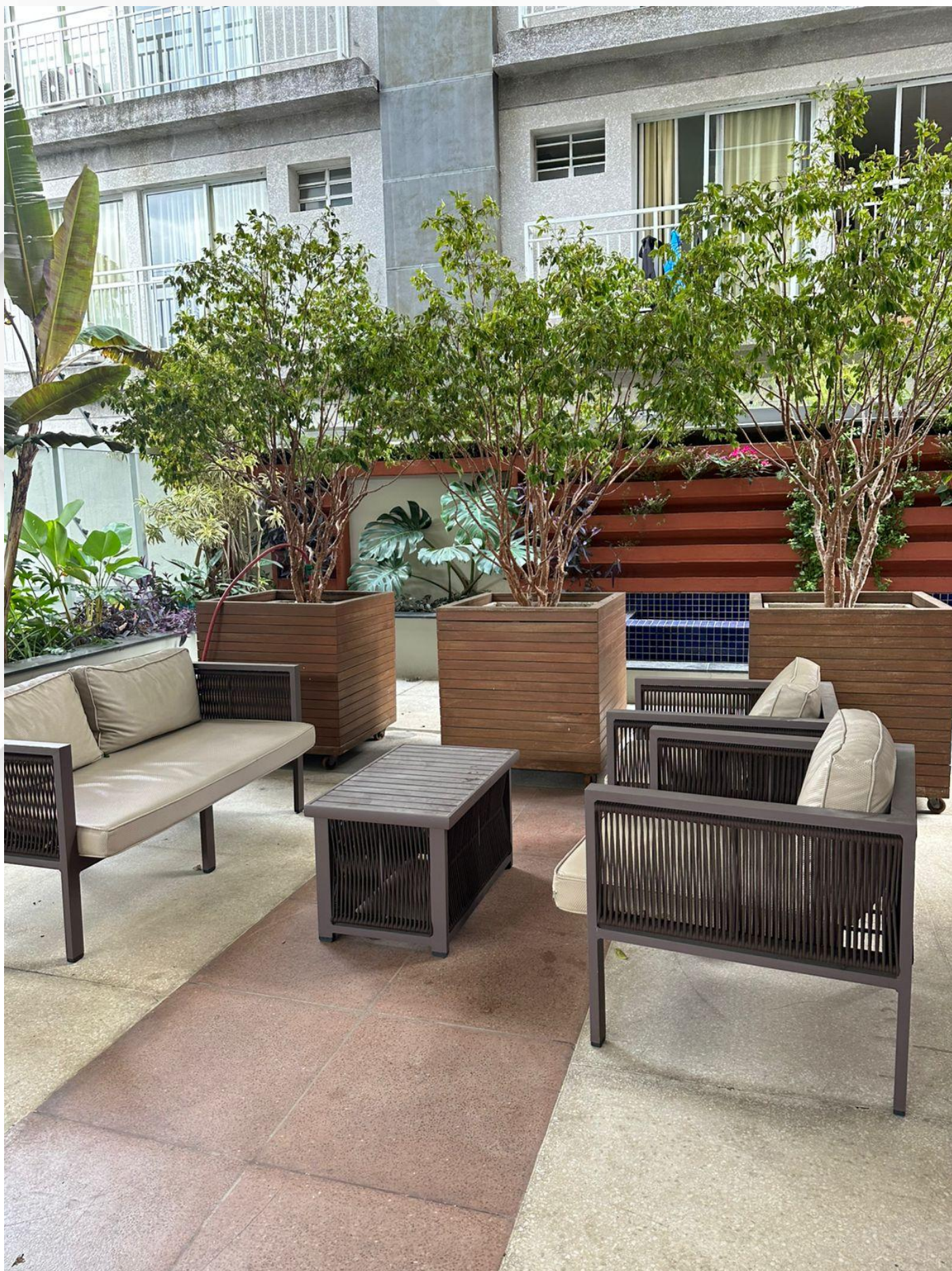
Saguão de Entrada



Porta de Acesso Principal



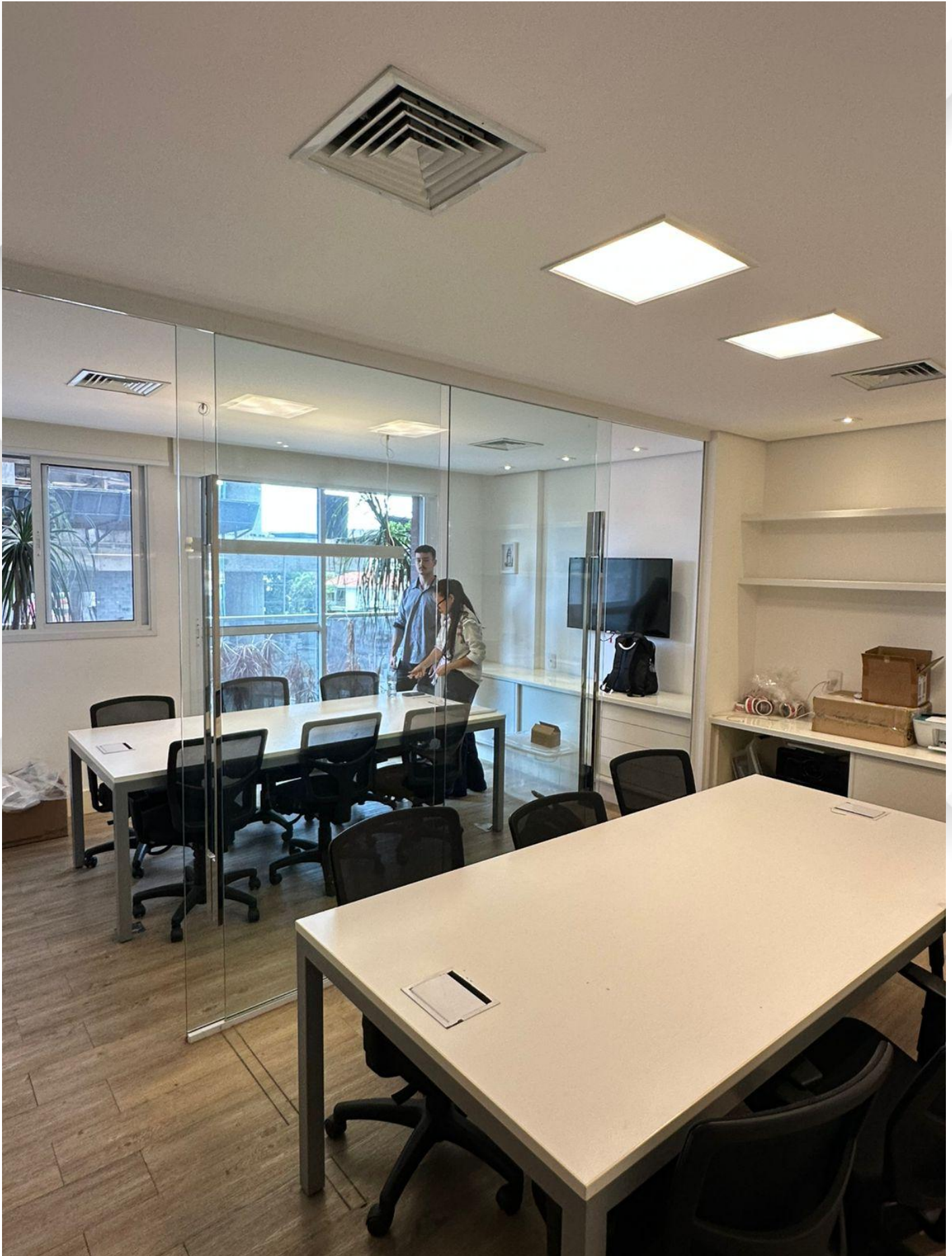
Hall de Espera



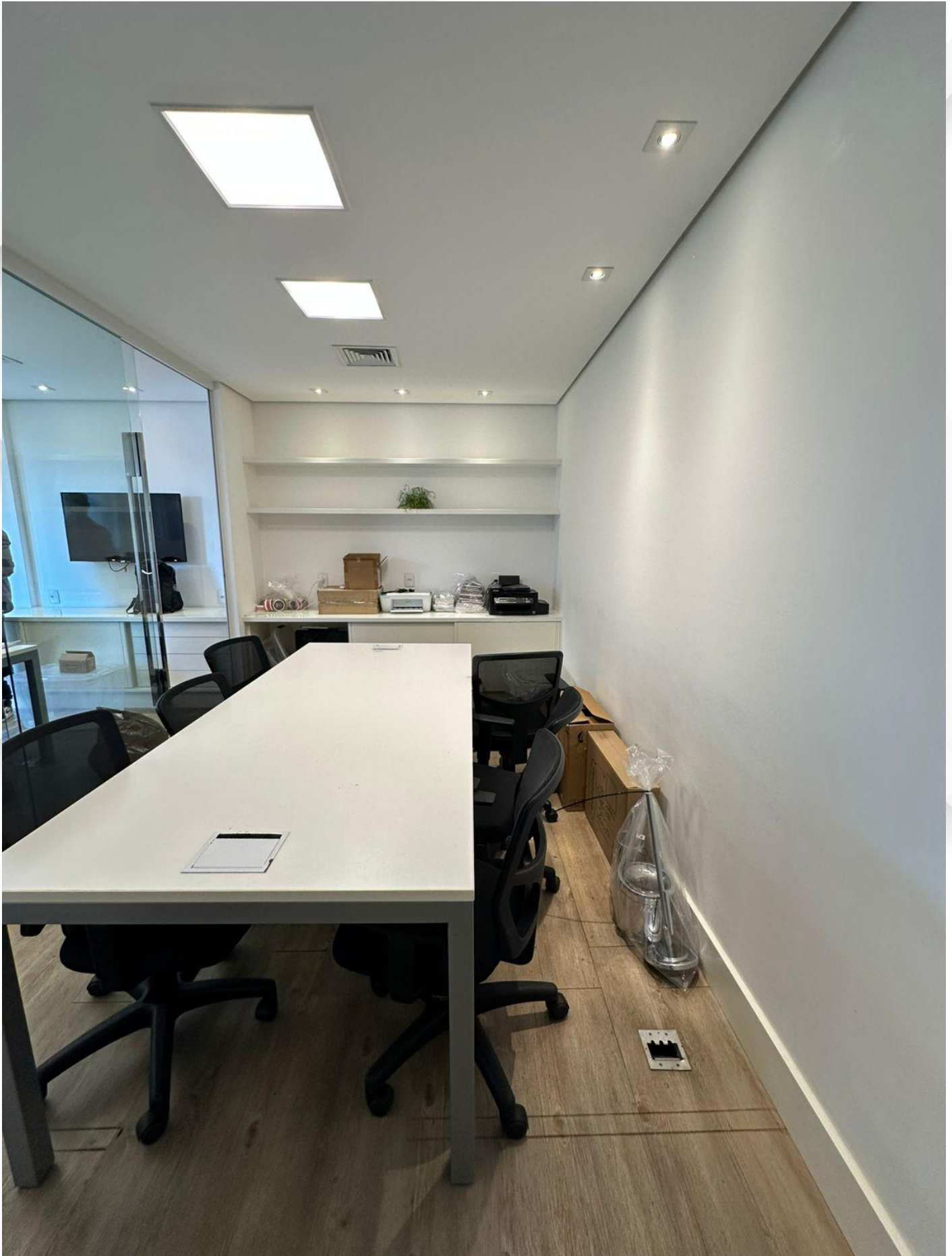
Hall de Espera



Sala Comercial



Sala de Reunião 1



Sala de Reunião 2



Copa



Lavabo





7 - Considerações finais

Pelo exposto anteriormente, 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\$ 13.019,09**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 462.958,71**.

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

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Oscar Freire, 2617 - Sala 403, Tipo 4, Edifício Oscar Freire – Design Offices - Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 05409-012.

Solicitante: Usina de Vendas Solucoes Comerciais Em Distribuicao Ltda

CPF/CNPJ: 09.373.468/0001-04

Endereço: Rua Oscar Freire - Pinheiros /SP

Data Base: 12/03/2026

Processo: 0051347-29.2024.8.26.0100

Objeto de Estudo

Conjunto profissional nº 403, tipologia IV, posicionado no nível 4 do empreendimento Oscar Freire – Design Offices, apresentando 35,56m² de espaço próprio, 42,26m² vinculados às partes comuns e 77,82m² de área global, situado na Rua Oscar Freire, nº 2617, Pinheiros, São Paulo/SP.

O Imóvel está matriculado perante o 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 95.150.

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 12.758,70.

35,56m² x R\$ 12.758,70/m²

Valor da Avaliação

R\$ 453.699,54


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 12/03/2026

Solicitante do parecer técnico: Usina de Vendas Solucoes Comerciais Em Distribuicao Ltda

Inscrito no CNPJ/CPF: 09.373.468/0001-04

Estabelecido: Rua Oscar Freire - Pinheiros /SP

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 95.150 - 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Unidade corporativa identificada pelo nº 403, padrão tipo IV, instalada no quarto piso do prédio Oscar Freire – Design Offices, com 35,56m² privativos, 42,26m² correspondentes às dependências compartilhadas e 77,82m² no conjunto, na Rua Oscar Freire, 2617, bairro Pinheiros, São Paulo/SP.

- **Análise Utilizada**

Para a elaboração do presente parecer opinativo, foram conduzidas atividades sistemáticas de identificação, levantamento, tratamento, análise e interpretação de dados referentes ao mercado imobiliário, com o objetivo de embasar tecnicamente as conclusões aqui apresentadas.

- **Documentos Utilizados**

Certidão de Matrícula.

Certidão de Dados Cadastrais.

- **Considerações Finais sobre o Imóvel**

Com fundamento em pesquisas mercadológicas realizadas, na análise das características e atributos identificados na documentação do imóvel em questão, bem como considerando as tendências atuais do mercado imobiliário, conclui-se que o valor médio estimado do bem, conforme este parecer técnico de avaliação mercadológica, é de **R\$ 449.069,95** referente ao mês de **Março de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

Henrique Rodrigues da Silva Melenchon
CRECI SP N°314233-F

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 0051347-29.2024.8.26.0100
- **Solicitante:** Usina de Vendas Solucoes Comerciais Em Distribuicao Ltda
- **CPF/CNPJ:** 09.373.468/0001-04
- **Endereço:** Rua Oscar Freire - Pinheiros /SP

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 476.847,47

Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	12/03/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Oscar Freire, 2617 - Sala 403, Tipo 4, Edifício Oscar Freire – Design Offices - Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 05409-012
Descrição do Imóvel	Dependência destinada a atividades comerciais sob nº 403, categoria tipo IV, localizada no quarto pavimento do complexo Oscar Freire – Design Offices, composta por 35,56m ² de uso exclusivo, 42,26m ² relativos às áreas compartilhadas e 77,82m ² totais, na Rua Oscar Freire, nº 2617, bairro Pinheiros, São Paulo/SP.
Dados Cadastrais	Matrícula 95.150 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Mercado	De acordo com a especialização do 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\$ 13.409,66
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 13.409,66 \times 35,56m^2 = R\$ 476.847,47$