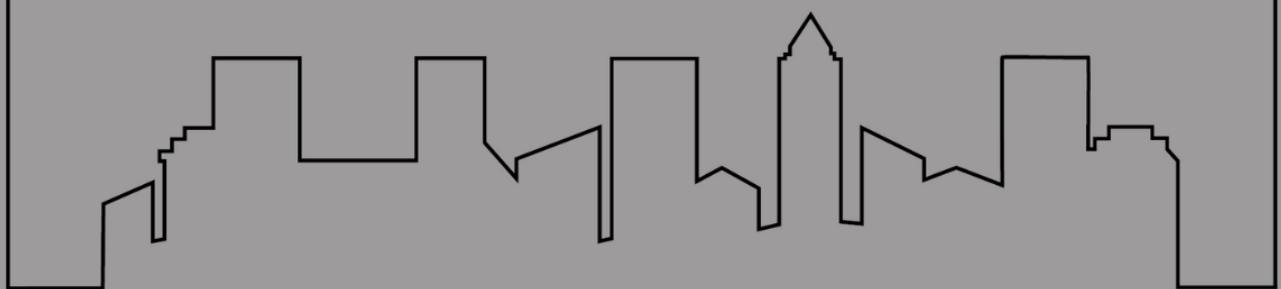


Preço Médio de Mercado.

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 2025)	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

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 22/04/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 208.138 – 7º Cartório de Registro de São Paulo/SP, direitos penhorados nos autos do Processo nº 1035795-29.2023.8.26.0007, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro Regional VII - Itaquera.

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

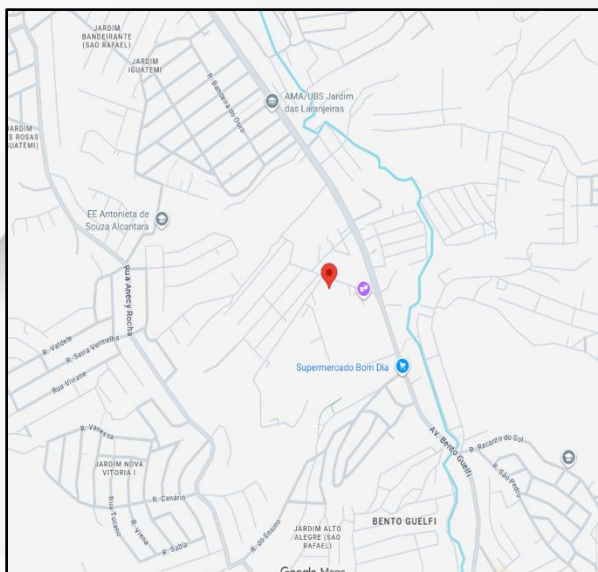
Localização: Rua Aurora do Tocantins, 51, Apartamento nº A09 - Torre 1 - Condomínio Dandara, Jardim da Laranjeira, São Paulo/SP, CEP 08381-172.

Dados de Registro: Matrícula nº 208.138 - 7º Cartório de Registro de São Paulo/SP – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 49,58m² de área privativa.

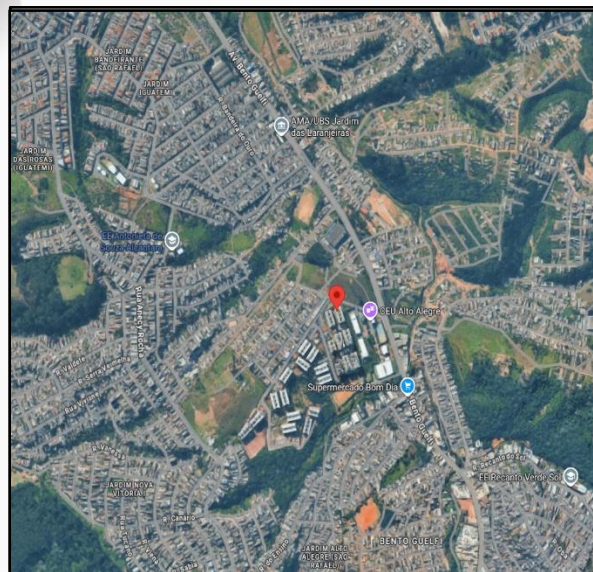
Descrição do bem: Unidade A09, integrante do Residencial Dandara, com 49,58m² de área exclusiva, 27,95m² de uso comum e 77,53m² no total, localizada na Rua Aurora do Tocantins, 51, São Paulo/SP.

3 – Detalhamento Regional

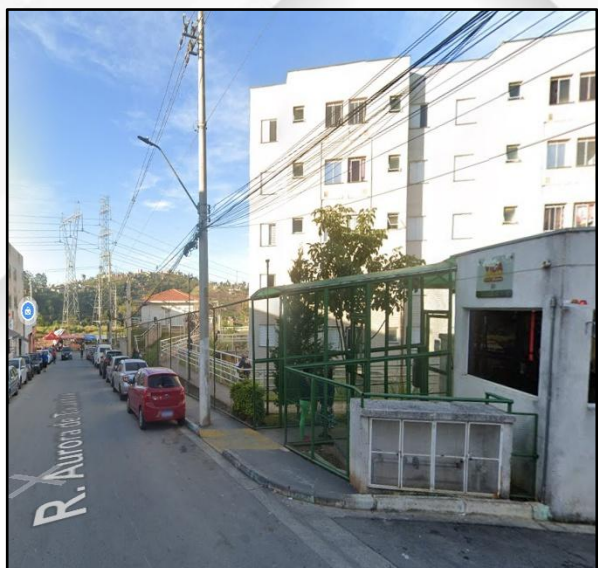
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2025)



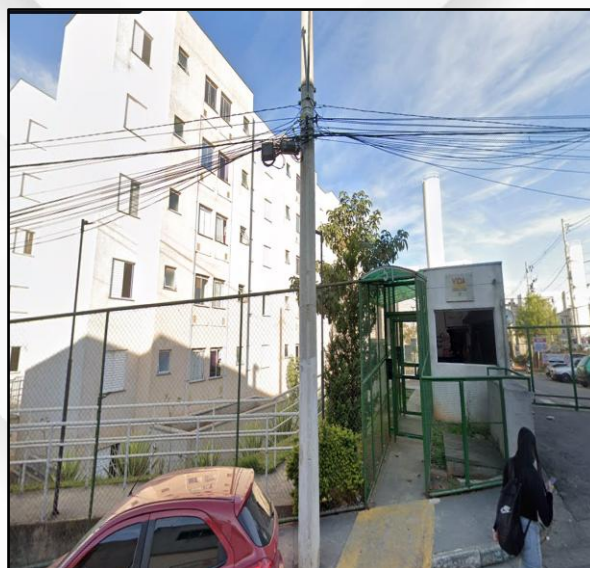
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

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: 248.259.0326-4

Local do Imóvel:
R AURORA DO TOCANTINS, 51 - AP A9
TORRE 1 COND DANDARA CEP 08381-172
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R AURORA DO TOCANTINS, 51 - AP A9
TORRE 1 COND DANDARA CEP 08381-172

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	6.549	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0046
Área total (m²):	6.549		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	78	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.055	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2020		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	329,00
- da construção:	1.995,00

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

- da área incorporada:	19.042,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	149.386,00
Base de cálculo do IPTU:	168.428,00

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.

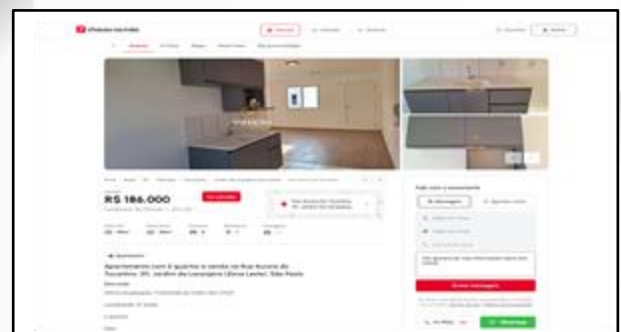
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



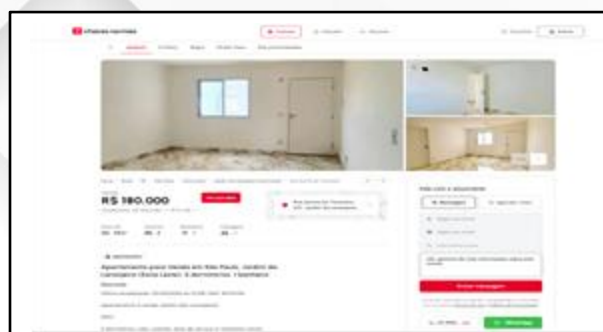
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartament-o-a-venda-2-quartos-sp-sao-paulo-jardim-sao-mateus-44m2-RS199000/id-29413327/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartament-o-a-venda-2-quartos-sp-sao-paulo-jardim-da-laranjeira-zona-leste-49m2-RS186000/id-40478969/>

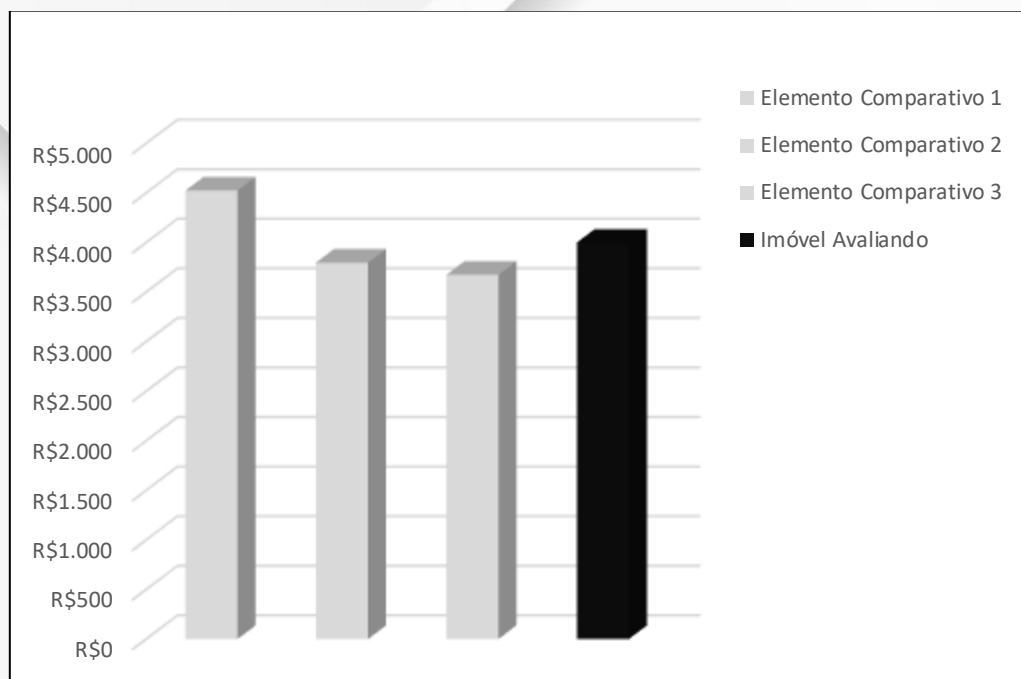
Elemento comparativo nº 3



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartament-o-a-venda-2-quartos-sp-sao-paulo-jardim-da-laranjeira-zona-leste-RS180000/id-39654673/>

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\$ 4.522,73** (quatro mil, quinhentos e vinte e dois Reais e setenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.795,92** (três mil, setecentos e noventa e cinco Reais e noventa e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.673,47** (três mil, seiscentos e setenta e três Reais e quarenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.997,37** (três mil, novecentos e noventa e sete Reais e trinta e sete 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:

(49,58m² de área privativa x R\$ 3.997,37)
=
<u>R\$ 198.189,69</u>
(cento e noventa e oito mil, cento e oitenta e nove Reais e sessenta e nove centavos)
Abril de 2026

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\$ 3.997,37**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 198.189,69**.

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 Aurora do Tocantins, 51, Apartamento nº A09 - Torre 1 - Condomínio Dandara, Jardim da Laranjeira, São Paulo/SP, CEP 08381-172..

Solicitante: Condomínio Dandara

CPF/CNPJ: 43.243.041/0001-11

Endereço: Rua Aurora do Tocantins, nº 51, Bairro: Jardim da Laranjeira, São Paulo/SP, CEP: 08381-172

Data Base: 22/04/2026

Processo: 1035795-29.2023.8.26.0007

Objeto de Estudo

Imóvel residencial A09, com 49,58m² de uso individual, 27,95m² de áreas coletivas e totalizando 77,53m², localizado na cidade de São Paulo.

O Imóvel está matriculado perante o 7º Cartório de Registro de São Paulo/SP sob nº 208.138.

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 3.917,42.

49,58m² x R\$ 3.917,42/m²

Valor da Avaliação

R\$ 194.225,89


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 22/04/2026

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Dandara

Inscrito no CNPJ/CPF: 43.243.041/0001-11

Estabelecido: Rua Aurora do Tocantins, nº 51, Bairro: Jardim da Laranjeira, São Paulo/SP, CEP: 08381-172

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 208.138 - 7º Cartório de Registro de São Paulo/SP

Descrição: Apartamento identificado como A09, com metragem privativa de 49,58m², parcela compartilhada de 27,95m² e 77,53m² de área global, situado no Jardim da Laranjeira.

- **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\$ 192.244,00** referente ao mês de **Abril de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1035795-29.2023.8.26.0007
- **Solicitante:** Condomínio Dandara
- **CPF/CNPJ:** 43.243.041/0001-11
- **Endereço:** Rua Aurora do Tocantins, nº 51, Bairro: Jardim da Laranjeira, São Paulo/SP, CEP: 08381-172

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 204.135,38



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	22/04/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Aurora do Tocantins, 51, Apartamento nº A09 - Torre 1 - Condomínio Dandara, Jardim da Laranjeira, São Paulo/SP, CEP 08381-172.
Descrição do Imóvel	Unidade habitacional A09, inserida no Condomínio Dandara, com área exclusiva de 49,58m ² , fração comum de 27,95m ² e metragem total de 77,53m ² , na Rua Aurora do Tocantins, nº 51.
Dados Cadastrais	Matrícula 208.138 do 7º Cartório de Registro 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\$ 4.117,29
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.117,29 x 49,58m ² = R\$ 204.135,38