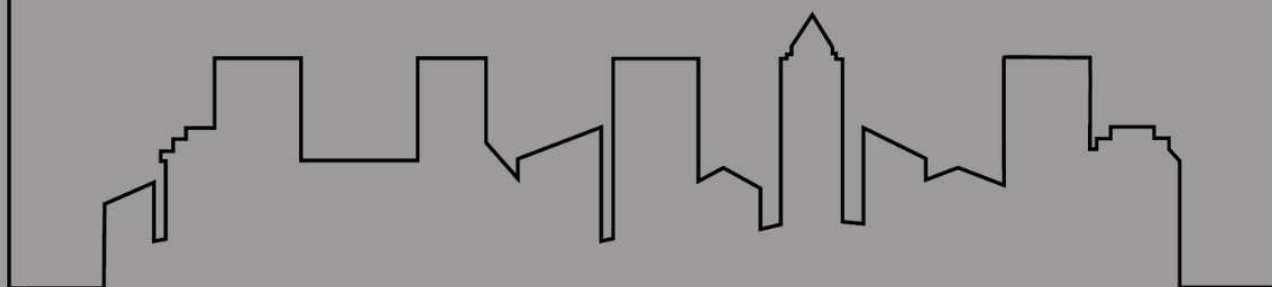


Preço Médio de Mercado.

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	3
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	4
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel.....	5
6 - Considerações finais	5

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 22/01/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 38415 – 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, 50% penhorado nos autos do Processo nº 0313150-35.2001.8.26.0100, em trâmite perante a 32ª Vara Cível - 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 Janeiro.

2 – Estudo do Imóvel

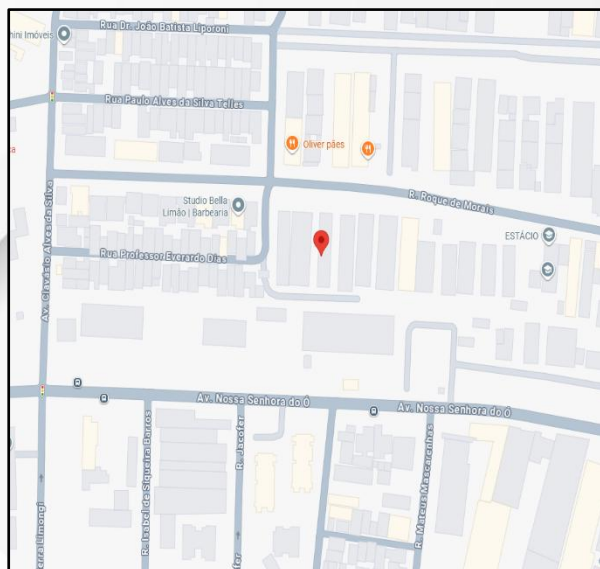
Localização: Rua Roque de Moraes, 403 - Apartamento 21 - Bloco I - Conjunto das Américas - Limão - São Paulo/SP - CEP: 02675-031.

Dados de Registro: Matrícula nº 38415 - 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo– De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 60,04m² de área privativa.

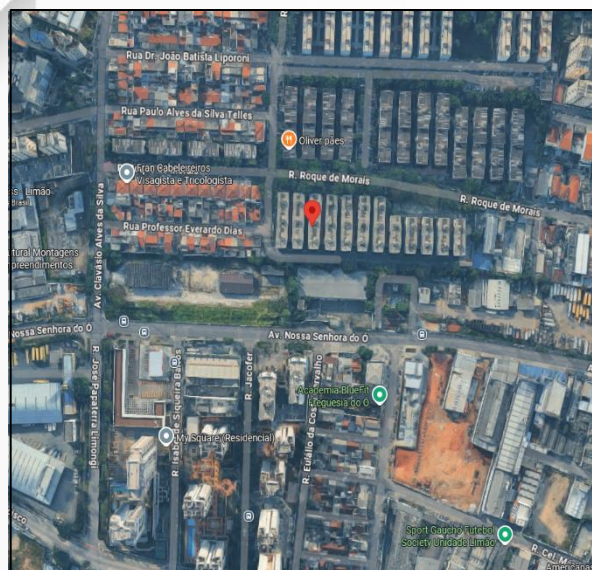
Descrição do bem: Unidade habitacional identificada como número 21, situada no segundo pavimento do Edifício Chile, Bloco I, pertencente ao Conjunto Residencial Américas, localizada na Rua Roque Moraes, nº 403, bairro do Limão, São Paulo/SP. Possui metragem global de 98,78m², composta por 60,04m² de espaço exclusivo e 37,94m² correspondentes às áreas de uso compartilhado, incluindo uma vaga destinada a veículo.

3 – Detalhamento Regional

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



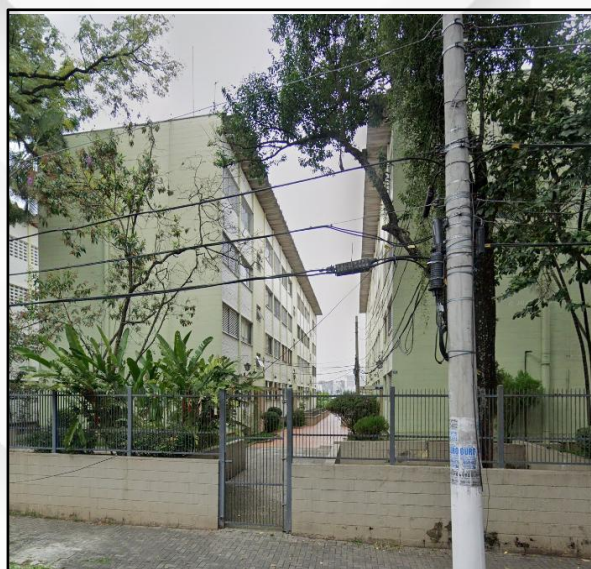
(Visão do Mapa)



(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 do Imóvel, o imóvel possui as seguintes características:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 075.336.0169-6

Local do Imóvel:
R ROQUE DE MORAIS, 403 - BL I AP 21
CEP 02721-031
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ROQUE DE MORAIS, 403 - BL I AP 21
CEP 02721-031

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	11.920	Testada (m):	198,44
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0040
Área total (m²):	11.920		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	99	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	5.394	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1973		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.466,00
- da construção:	2.477,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	91.316,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	49.045,00
Base de cálculo do IPTU:	140.361,00

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.

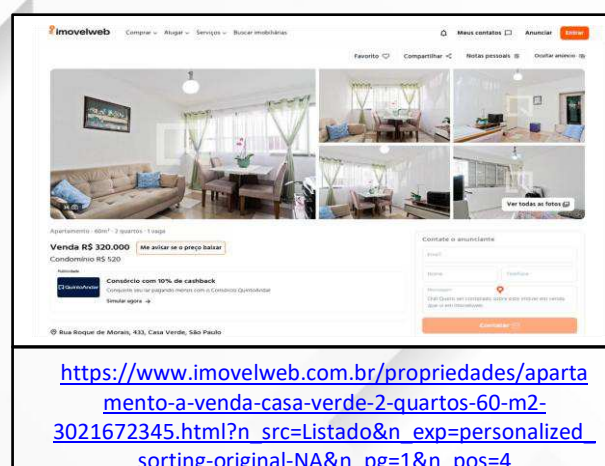
O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base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

5.2 – Amostras Análogas

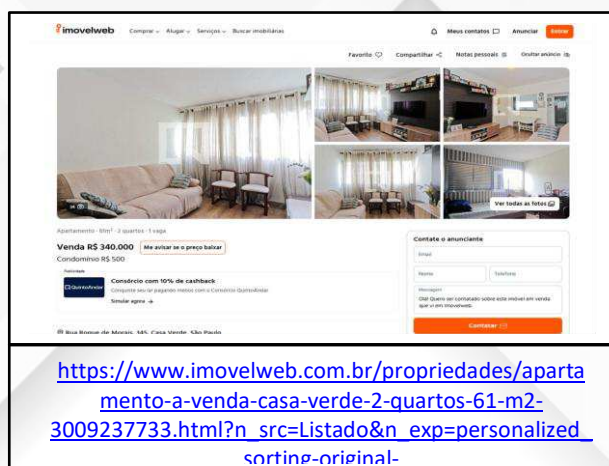
Elemento comparativo nº 1



Elemento comparativo nº 2



Elemento comparativo nº 3



Elemento comparativo nº 4

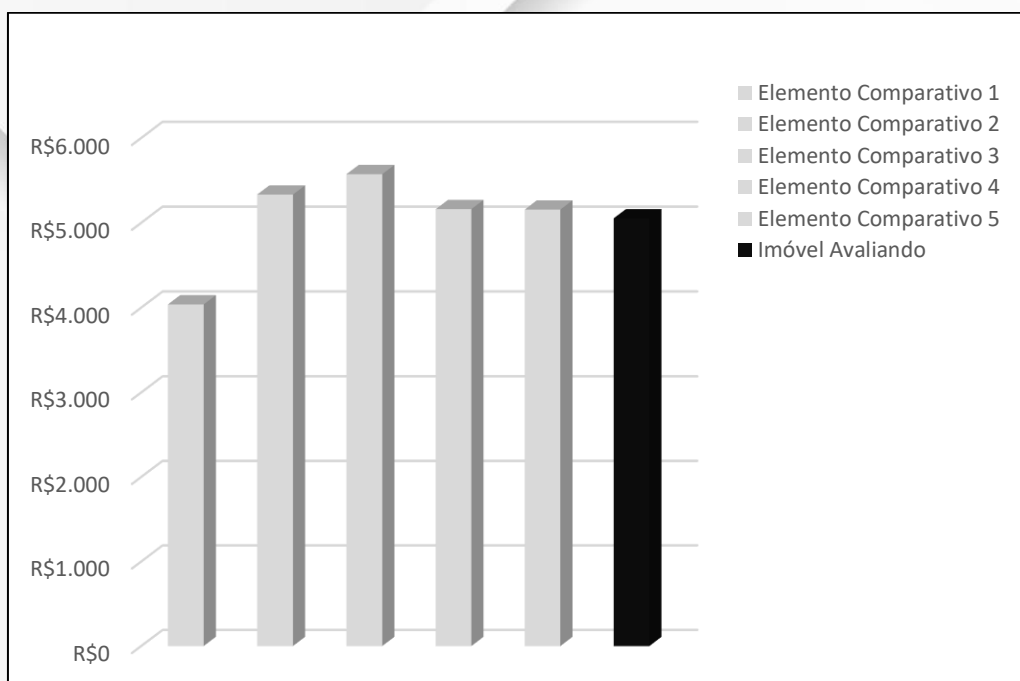


Elemento comparativo nº 5



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\$ 4.038,46** (quatro mil e trinta e oito reais e quarenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.333,33** (cinco mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.573,77** (cinco mil quinhentos e setenta e três reais e setenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.161,29** (cinco mil cento e sessenta e um reais e vinte e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.156,25** (cinco mil cento e cinquenta e seis reais e vinte e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.052,62** (cinco mil e cinquenta e dois reais e sessenta e dois 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:

(60,04m² de área privativa x R\$ 5.052,62) = <u>R\$ 303.359,37</u> (trezentos e três mil trezentos e cinquenta e nove reais e trinta e sete centavos) Janeiro 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\$ 5.052,62**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 303.359,37**.

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 Roque de Moraes, 403 - Apartamento 21 - Bloco I - Conjunto das Américas - Limão - São Paulo/SP - CEP: 02675-031.

Solicitante: ALFREDO LUCIO DOS REIS FERRAZ

CPF/CNPJ: 20670249815

Endereço: Avenida Marechal Eurico Gaspar Dutra, 1.751, Parada Inglesa, na Capital de São Paulo, cep 0239-010,

Data Base: 22/01/2026

Processo: 0313150-35.2001.8.26.0100

Objeto de Estudo

Imóvel residencial correspondente à unidade 21, localizado no segundo andar do Edifício Chile, Bloco I, inserido no Conjunto Residencial Américas, à Rua Roque Moraes, nº 403, no bairro do Limão, São Paulo/SP. Conta com dimensão total de 98,78m², sendo 60,04m² de área exclusiva e 37,94m² relativos às partes comuns, com direito a uma vaga para automóvel.

O Imóvel está matriculado perante o 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 38415.

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 4.951,57.

60,04m² x R\$ 4.951,57/m²

Valor da Avaliação

R\$ 297.292,19


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 22/01/2026

Solicitante do parecer técnico: ALFREDO LUCIO DOS REIS FERRAZ

Inscrito no CNPJ/CPF: 20670249815

Estabelecido: Avenida Marechal Eurico Gaspar Dutra, 1.751, Parada Inglesa, na Capital de São Paulo, cep 0239-010,

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 38415 - 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Descrição: Apartamento de nº 21, posicionado no 2º nível do Edifício Chile – Bloco I, integrante do Conjunto Residencial Américas, com endereço na Rua Roque Morais, 403, Limão, município de São Paulo/SP. A unidade apresenta superfície total de 98,78m², distribuída entre 60,04m² de uso privativo e 37,94m² referentes à fração comum, acompanhada de estacionamento vinculado.

- **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 do Imóvel

- **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\$ 294.258,59** referente ao mês de **Janeiro de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 0313150-35.2001.8.26.0100
- **Solicitante:** ALFREDO LUCIO DOS REIS FERRAZ
- **CPF/CNPJ:** 20670249815
- **Endereço:** Avenida Marechal Eurico Gaspar Dutra, 1.751, Parada Inglesa, na Capital de São Paulo, cep 0239-010,

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 312.460,15

Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	22/01/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Roque de Moraes, 403 - Apartamento 21 - Bloco I - Conjunto das Américas - Limão - São Paulo/SP - CEP: 02675-031
Descrição do Imóvel	Unidade autônoma nº 21, situada no pavimento superior do Edifício Chile, Bloco I, que integra o Conjunto Residencial Américas, com localização na Rua Roque Moraes, 403, Limão, São Paulo/SP. Apresenta área global de 98,78m ² , composta por 60,04m ² de espaço individual e 37,94m ² de áreas coletivas, com vaga de garagem associada.
Dados Cadastrais	Matrícula 38415 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
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\$ 5.204,20
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 5.204,20 x 60,04m ² = R\$ 312.460,15