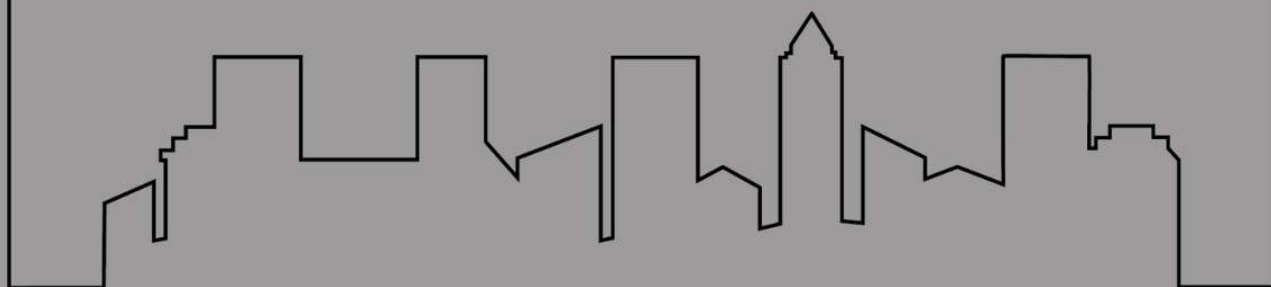


Preço Médio de Mercado.

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 iniciais1

2 – Estudo do Imóvel.....1

3 – Detalhamento Regional2

 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 Valores3

5 – Precificação3

 5.1 – Metodologia3

 5.2 – Amostras Análogas4

 5.3 – Método Denotativo Geométrico5

 5.4 – Fator de Homogeneização5

 5.5 – Valor do Imóvel.....6

6 - Considerações finais..... 6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 22/10/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 50353 – 11º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0008658-94.2020.8.26.0007, em trâmite perante a 3ª 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 Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

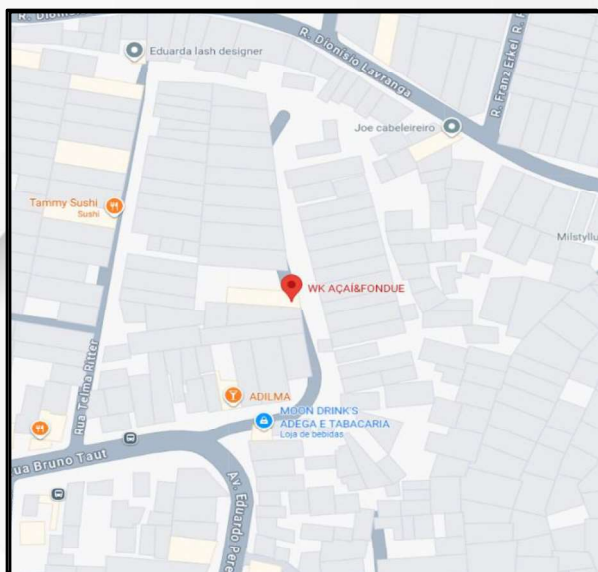
Localização: Rua Mário Caserini, 9, Jardim Sônia, São Paulo/SP, CEP 04458-170.

Dados de Registro: Matrícula nº 50353 - 11º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 173.040.0007-3 – De acordo com Matrícula imobiliária, o imóvel possui 134 m² de área Construída.

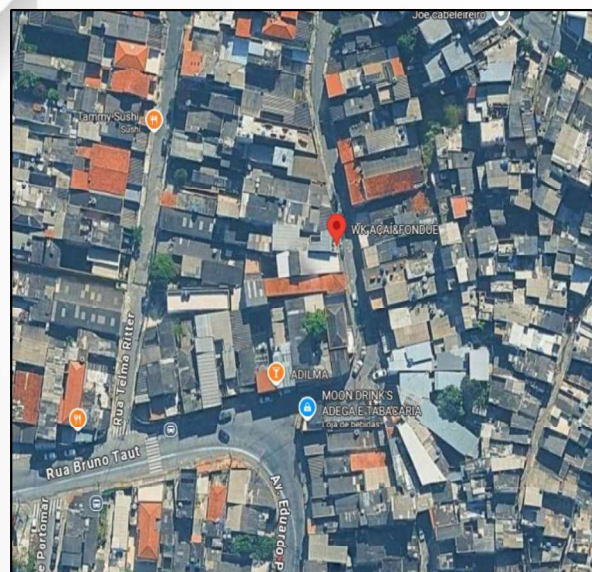
Descrição do bem: Residência edificada em lote com 172,00m² de área total, possuindo 134,00m² de construção. Localiza-se na Rua Mário Caserini, nº 9, Jardim Sônia, Zona Sul, São Paulo – SP.

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 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 Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 173.040.0007-3

Local do Imóvel:
R MARIO CASERINI, 7 - LT D7 JD SONIA
JD SONIA CEP 04458-170
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARIO CASERINI, 7 - LT D7 JD SONIA
JD SONIA CEP 04458-170

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	172
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	172

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	134
Área ocupada pela construção (m²):	100
Ano da construção corrigido:	1990

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.321,00
- da construção:	1.332,00

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

- da área incorporada:	227.212,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	60.686,00
Base de cálculo do IPTU:	287.898,00



Testada (m):	5,00
Fração ideal:	1,0000
Padrão da construção:	1-A
Uso:	residência

5 – Precificação

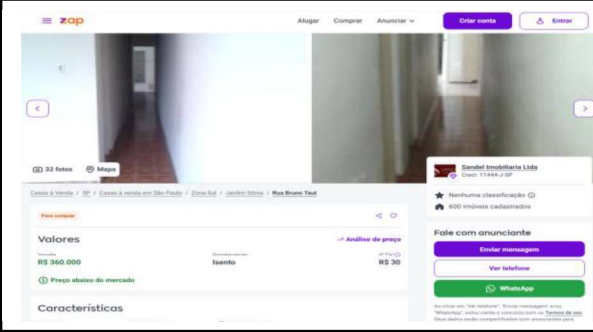
5.1 – Metodologia

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.

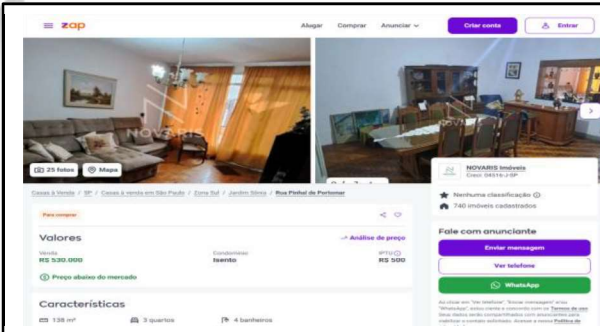
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



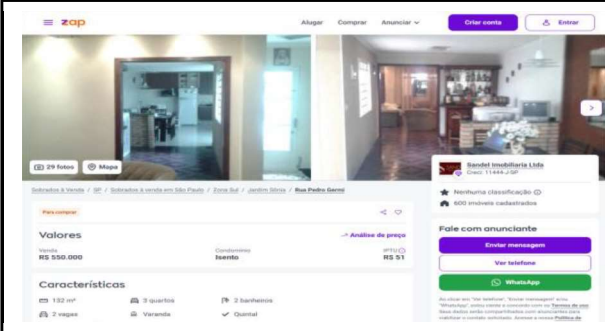
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-tv-a-cabo-jardim-sonia-zona-sul-sao-paulo-sp-100m2-id-2451815800/?source=rankine%2Cm>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-sonia-zona-sul-sao-paulo-sp-138m2-id-2804300813/?source=rankine%2Cm>

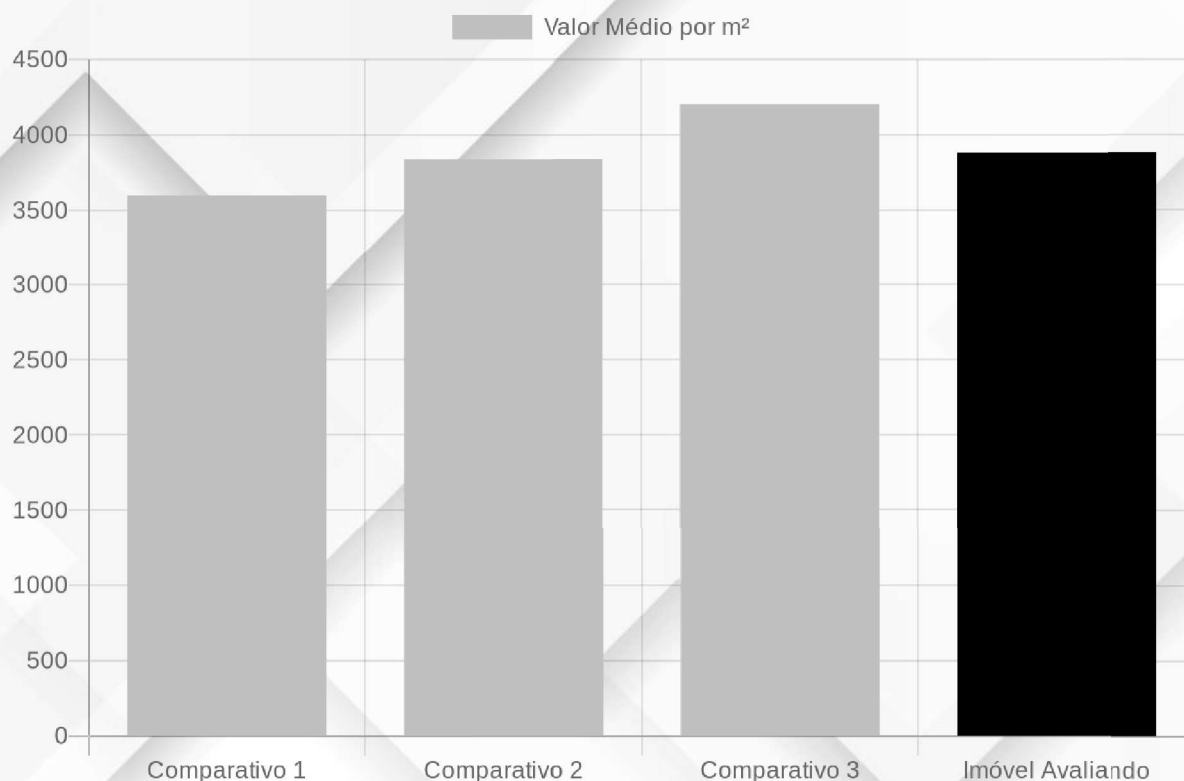
Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-sonia-zona-sul-sao-paulo-sp-132m2-id-2451813450/?source=rankine%2Cm>

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\$ 3.600,00** (três mil e seiscentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.840,58** (três mil oitocentos e quarenta Reais e cinquenta e sete Centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.202,90** (quatro mil duzentos e dois Reais e oitenta e nove Centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$/m² 3.881,16** (três mil oitocentos e oitenta e um Reais e quinze 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:

(134m ² de área Construída x R\$/m ² 3.881,16)
=
<u>R\$ 520.075,36</u>
(quinhentos e vinte mil e setenta e cinco Reais e trinta e seis Centavos)
Outubro 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\$/m² 3.881,16**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 520.075,36**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Mário Caserini, 9, Jardim Sônia (Zona Sul), São Paulo/SP, CEP 04458-170.

Solicitante: Diego Azevedo Vilela

CPF/CNPJ: 297.658.518-04

Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1748, Conjunto1309, Cidade Monções, São Paulo/SP, CEP 04571-000

Data Base: 22/10/2025

Processo: 0008658-94.2020.8.26.0007

Objeto de Estudo

Construção residencial inserida em terreno com 172,00m², cuja edificação ocupa 134,00m². Encontra-se na Rua Mário Caserini, nº 9, Jardim Sônia, Zona Sul, São Paulo – SP.

O Imóvel está matriculado perante o 11º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo/SP sob nº 50353.

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 3.803,54.

134m² x R\$ 3.803,54/m²

Valor da Avaliação

R\$ 509.673,86


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 22/10/2025.

Solicitante do parecer técnico: Diego Azevedo Vilela.

Inscrito no CNPJ/CPF: 297.658.518-04.

Estabelecido: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1748, Conjunto1309, Cidade Monções, São Paulo/SP, CEP 04571-000.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 50353 - 11º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Unidade habitacional implantada em terreno de 172,00m², apresentando 134,00m² de área edificada. Está situada na Rua Mário Caserini, nº 9, bairro Jardim Sônia, região Sul do município de São Paulo – SP.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 504.473,10** para **Outubro/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 0008658-94.2020.8.26.0007.
- **Solicitante:** Diego Azevedo Vilela.
- **CPF/CNPJ:** 297.658.518-04.
- **Endereço:** Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1748, Conjunto1309, Cidade Monções, São Paulo/SP, CEP 04571-000.

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 535.677,62



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	22/10/2025
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Mário Caserini, 9, Jardim Sônia (Zona Sul), São Paulo/SP, CEP 04458-170
Descrição do Imóvel	Bem imóvel destinado à moradia, implantado em área de 172,00m ² , com 134,00m ² construídos. Localizado na Rua Mário Caserini, nº 9, no Jardim Sônia, Zona Sul de São Paulo – SP.
Dados Cadastrais	Matrícula 50353 do 11º Cartório de Registro 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\$ 3.997,59
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.997,59 x 134m ² = R\$ 535.677,62