

PREÇO MÉDIO DE MERCADO – ART. 871, IV do CPC.

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica1

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 2024) 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

Material Utilizado Para a Confeçao deste Documento.....

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 24/05/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 42.835 – 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0004275-33.2019.8.26.0161, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Diadema.

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 Maio.

2 – Estudo do Imóvel

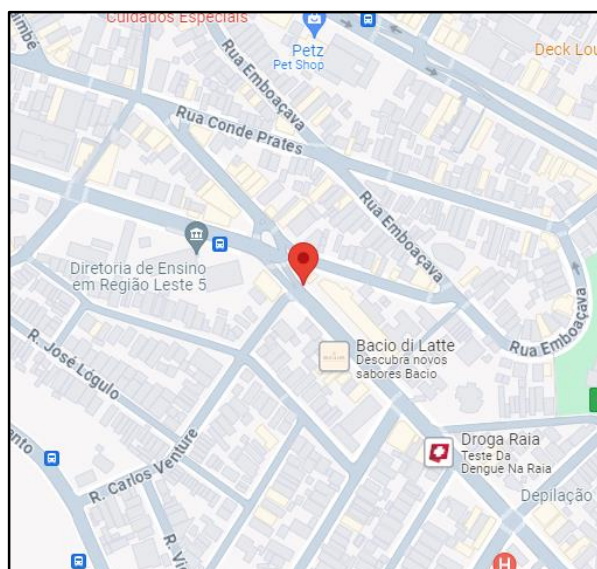
Localização: Rua Celso de Azevedo Marques, nº 740 - Apartamento nº 241 - Bloco 2 - Condomínio Conjunto Zogbi - Parque da Mooca, São Paulo/SP - CEP: 03122-010.

Dados de Registro: Matrícula nº 42.835 - 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 032.141.0114-5 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 132,00m² de área privativa.

Descrição do bem: Apartamento nº 241, localizado no 4º andar do Bloco 2 do Conjunto Zogbi, sito à rua Celso Azevedo Marques nº 740 no 16º Subdistrito Mooca, com a área útil de 132,00m², área comum de 28,60m², acrescida da área de garagem de 25,66m², área total de 186,27m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(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 FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
Cadastro do Imóvel: 032.141.0114-5			
Local do Imóvel: R CELSO DE AZEVEDO MARQUES, 740 - AN 4 AP 241 PRQ DA MOCCA CEP 03122-900 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CELSO DE AZEVEDO MARQUES, 740 - AN 4 AP 241 PRQ DA MOCCA CEP 03122-900			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	5,277	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0063
Área total (m²):	5,277		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	187	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	4,286	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1977		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.092,00		
- da construção:	2.291,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	181.288,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	188.504,00		
Base de cálculo do IPTU:	369.792,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/08/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	24/05/2024		
Número do Documento:	2.2024.002110990-6		
Solicitante:	RENATA RAISSA RODRIGUES (CPF 039.174.435-62)		

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



16 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Parque da Mooca

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 132 m² por R\$ 780.000 COD. AF3001

Parque da Mooca, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 780.000
Condomínio IPTU	R\$ 1.090 R\$ 1.300

132m² 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-da-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-132m2-venda-RS780000-id-2508613878/>

Elemento comparativo nº 2



58 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Mooca

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 132 m² por R\$ 849.000 COD. 111346

Condomínio Conjunto Zóglis • Rua Celso de Azevedo Marques, 740 - Mooca, São Paulo - SP VER NO MAPA

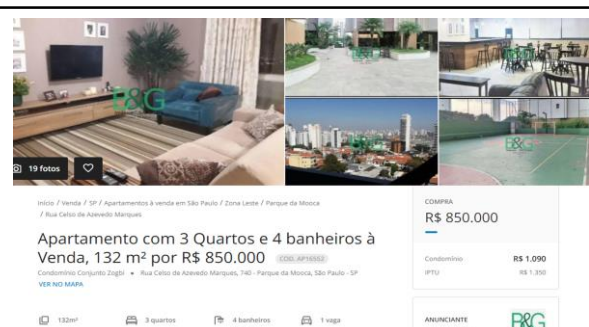
COMPRA	R\$ 849.000
Condomínio IPTU	R\$ 1.512 R\$ 1.600

132m² 3 quartos 4 banheiros 1 vaga

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-132m2-venda-RS849000-id-2662942570/>

Elemento comparativo nº 3



19 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Parque da Mooca

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 132 m² por R\$ 850.000 COD. 4875882

Condomínio Conjunto Zóglis • Rua Celso de Azevedo Marques, 740 - Parque da Mooca, São Paulo - SP VER NO MAPA

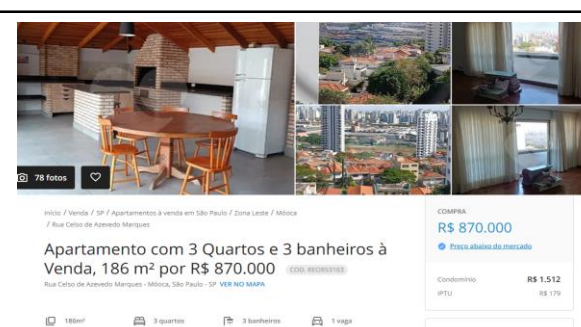
COMPRA	R\$ 850.000
Condomínio IPTU	R\$ 1.090 R\$ 1.300

132m² 3 quartos 4 banheiros 1 vaga

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-da-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-132m2-venda-RS850000-id-2567738328/>

Elemento comparativo nº 4



78 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Mooca

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 186 m² por R\$ 870.000 COD. 46080105

Rua Celso de Azevedo Marques - Mooca, São Paulo - SP VER NO MAPA

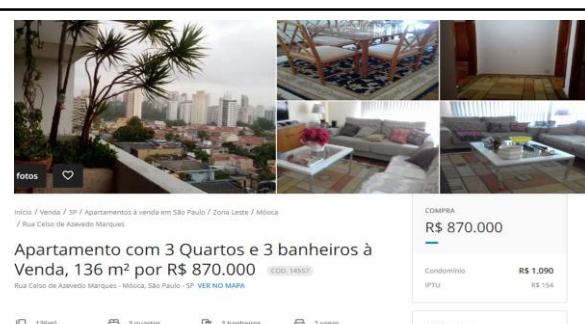
COMPRA	R\$ 870.000
Condomínio IPTU	R\$ 1.512 R\$ 1.750

186m² 3 quartos 3 banheiros 1 vaga

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-186m2-venda-RS870000-id-2701633724/>

Elemento comparativo nº 5



fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Mooca

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 136 m² por R\$ 870.000 COD. 14537

Rua Celso de Azevedo Marques - Mooca, São Paulo - SP VER NO MAPA

COMPRA	R\$ 870.000
Condomínio IPTU	R\$ 1.090 R\$ 154

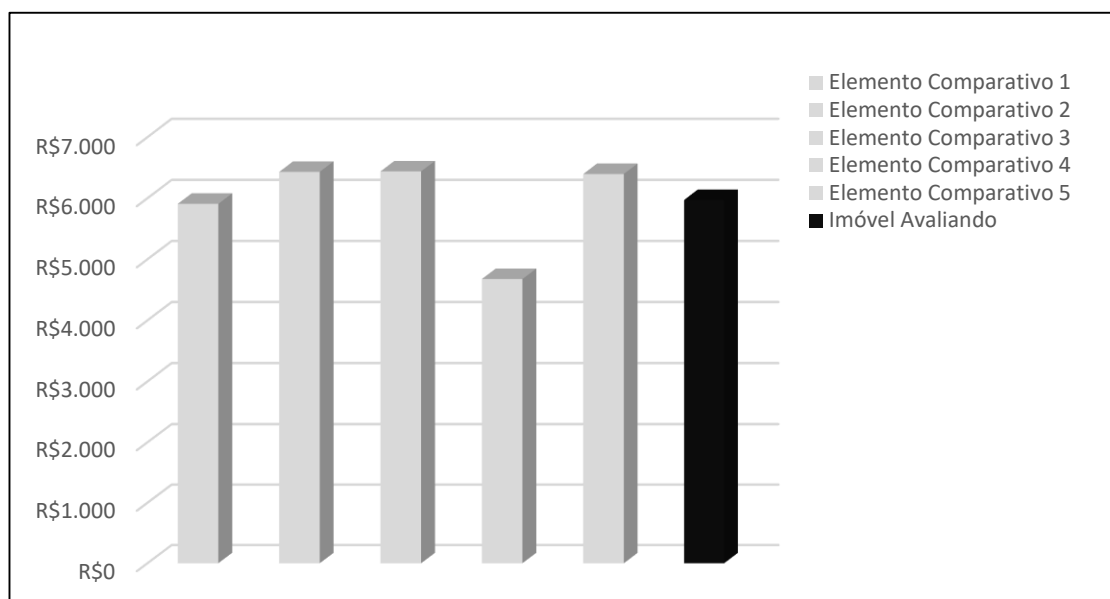
136m² 3 quartos 3 banheiros 2 vagas

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-136m2-venda-RS870000-id-2711593212/>

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\$ 5.909,09** (cinco mil, novecentos e nove Reais e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 6.431,82** (seis mil, quatrocentos e trinta e um Reais e oitenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 6.439,39** (seis mil, quatrocentos e trinta e nove Reais e trinta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.677,42** (quatro mil, seiscentos e setenta e sete Reais e quarenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 6.397,06** (seis mil, trezentos e noventa e sete Reais e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.970,96** (cinco mil, novecentos e setenta Reais e noventa e seis 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:

(132,00m ² de área privativa x R\$ 5.970,96)
=
<u>R\$ 788.166,22</u>
(setecentos e oitenta e oito mil, cento e sessenta e seis Reais e vinte e dois centavos)
Maio de 2024

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\$ 5.970,96**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 788.166,22**.

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

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Celso de Azevedo Marques, nº 740 - Apartamento nº 241 - Bloco 2 - Condomínio Conjunto Zogbi - Parque da Mooca, São Paulo/SP - CEP: 03122-010.

Solicitante: Ada Basile de Sá Peixoto

CPF/CNPJ: 041.820.018-18

Endereço: Rua Marselha nº 640, Granja Viana - Cotia/SP

Data Base: 24/05/2024

Processo: 0004275-33.2019.8.26.0161

Objeto de Estudo

Apartamento número 241, no quarto andar do Bloco 2 do Conjunto Zogbi, localizado na Rua Celso Azevedo Marques, 740, no 16º Subdistrito Mooca. A unidade tem 132,00m² de área útil, 28,60m² de área comum e uma garagem de 25,66m², somando uma área total de 186,27m².

O Imóvel está matriculado perante o 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 42.835.

Valor do Mercado

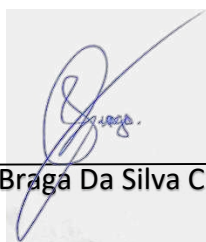
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 5.851,54.

R\$ 132,00m² x R\$ 5.851,54/m²

Valor da Avaliação

R\$ 772.402,90



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 24/05/2024.

Solicitante do parecer técnico: Ada Basile de Sá Peixoto.

Inscrito no CNPJ/CPF: 041.820.018-18.

Estabelecido: Rua Marselha nº 640, Granja Viana - Cotia/SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 42.835 - 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Descrição: Unidade nº 241, situada no quarto pavimento do Bloco 2 no Conjunto Zogbi, localizado na Rua Celso Azevedo Marques, nº 740, no 16º Subdistrito Mooca. Possui 132,00m² de área privativa, 28,60m² de área comum e 25,66m² de área de garagem, totalizando 186,27m².

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.

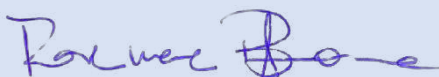
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Dados Cadastrais.

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\$ 764.521,24** para **Maio/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0004275-33.2019.8.26.0161.

Solicitante: Ada Basile de Sá Peixoto.

CPF/CNPJ: 041.820.018-18.

Endereço: Rua Marselha nº 640, Granja Viana - Cotia/SP.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 811.811,21



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	24/05/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Celso de Azevedo Marques, nº 740 - Apartamento nº 241 - Bloco 2 - Condomínio Conjunto Zogbi - Parque da Mooca, São Paulo/SP - CEP: 03122-010
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel nº 241, no quarto andar do Bloco 2 do Conjunto Zogbi, localizado na Rua Celso Azevedo Marques, nº 740, no 16º Subdistrito Mooca. Com 132,00m² de área privativa, 28,60m² de área comum e 25,66m² destinados à garagem, perfazendo um total de 186,27m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 42.835 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
MERCADO	Pela especialização 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\$ 6.150,08.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 6.150,08 x R\$ 132,00m² = R\$ 811.811,21