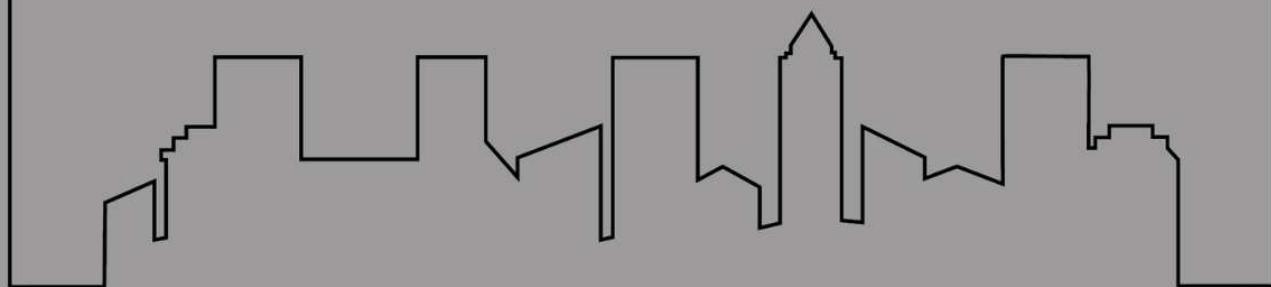


# Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV  
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E  
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

## Sumário

|                                                                                             |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Relatório de Comparação Mercadológica.....</b>                                           | <b>1</b> |
| 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        |
| <b>Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....</b>                             | <b></b>  |

## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA:** 27/06/2024.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 55.311 – 2º Cartório de Registro De Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1059618-49.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 14ª 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 Junho.

### 2 – Estudo do Imóvel

**Localização:** Rua Beatriz Galvão, nº 113 - Apartamento 131 - Condomínio Edifício Domitila – Bairro Sumaré - São Paulo/SP - CEP 01257-100.

**Dados de Registro:** Matrícula nº 55.311 - 2º Cartório de Registro De Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 012.161.0289-9 – De acordo com Sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 71,78m<sup>2</sup> de área útil.

**Descrição do bem:** Apartamento nº 131, Localizado no 13º andar do Edifício Domitila, situado na Rua Beatriz Galvão Nº113, no Bairro Sumaré - São Paulo/SP, com a área útil de 71,78m<sup>2</sup>, a área comum de 33,29m<sup>2</sup>, com a área total de 105,07m<sup>2</sup>.





#### 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: 012.161.0289-9**

**Local do Imóvel:**  
R BEATRIZ GALVAO, 113 - AP 131  
CEP 01257-100  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R BEATRIZ GALVAO, 113 - AP 131  
CEP 01257-100

**Contribuinte(s):**  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

|                                     |       |               |        |
|-------------------------------------|-------|---------------|--------|
| <b>Dados cadastrais do terreno:</b> |       |               |        |
| Área incorporada (m²):              | 2.213 | Testada (m):  | 19,78  |
| Área não incorporada (m²):          | 0     | Fração ideal: | 0,0131 |
| Área total (m²):                    | 2.213 |               |        |

|                                        |      |                       |     |
|----------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| <b>Dados cadastrais da construção:</b> |      |                       |     |
| Área construída (m²):                  | 106  | Padrão da construção: | 2-C |
| Área ocupada pela construção (m²):     | 799  | Uso: residência       |     |
| Ano da construção corrigido:           | 1984 |                       |     |

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| <b>Valores de m² (R\$):</b> |          |
| - de terreno:               | 3.219,00 |
| - da construção:            | 3.279,00 |

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| <b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b> |            |
| - da área incorporada:                             | 88.064,00  |
| - da área não incorporada:                         | 0,00       |
| - da construção:                                   | 194.642,00 |
| Base de cálculo do IPTU:                           | 282.706,00 |

#### 5 – Precificação

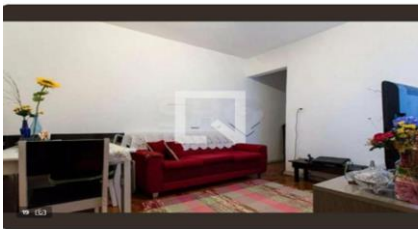
##### 5.1 – Metodologia

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

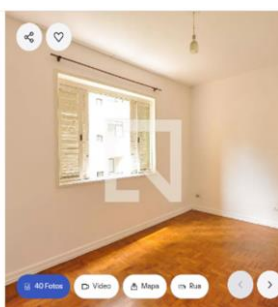
### Elemento comparativo nº 1



Apartamento - 72m² - 2 quartos  
**Venda R\$ 538.000**  
 Condomínio R\$ 470

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-sumare-2-quartos-72-m-sao-2997660312.html>

### Elemento comparativo nº 2



**Apartamento à venda com 75m², 1 quarto e 1 vaga**

**R\$ 460.000**  
 Parcelas a partir de R\$ 4.054

[https://www.quintoandar.com.br/imovel/893945565/comprar/apartamento-1-quarto-sumare-sao-paulo?from\\_route=%22search\\_results%22&search\\_id=%22005e0b14-dd70-4809-997c-](https://www.quintoandar.com.br/imovel/893945565/comprar/apartamento-1-quarto-sumare-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22005e0b14-dd70-4809-997c-)

### Elemento comparativo nº 3

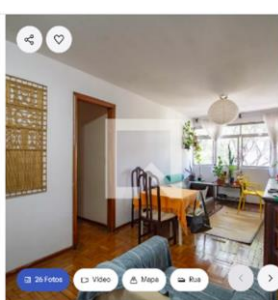


Estimativa 72m²  
**R\$ 762.074**

123i - Campinas - SP - São Paulo - Sumaré - Rua Beatriz Cavido  
**Condomínio Edifício Domitila**  
 Rua Beatriz Cavido, 113 - Sumaré, São Paulo / SP

<https://www.123i.com.br/condominio-b40844da7.html>

### Elemento comparativo nº 4

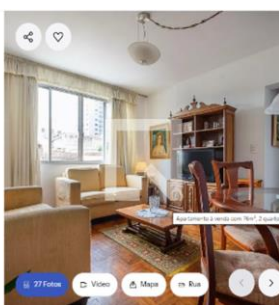


**Apartamento à venda com 70m², 2 quartos e 1 vaga**

**R\$ 700.000**  
 Parcelas a partir de R\$ 6.117

[https://www.quintoandar.com.br/imovel/894299575/comprar/apartamento-2-quartos-pinheiros-sao-paulo?from\\_route=%22search\\_results%22&search\\_id=%22dh6acc5433fh11efaf949a1e1041019a%22&search](https://www.quintoandar.com.br/imovel/894299575/comprar/apartamento-2-quartos-pinheiros-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22dh6acc5433fh11efaf949a1e1041019a%22&search)

### Elemento comparativo nº 5



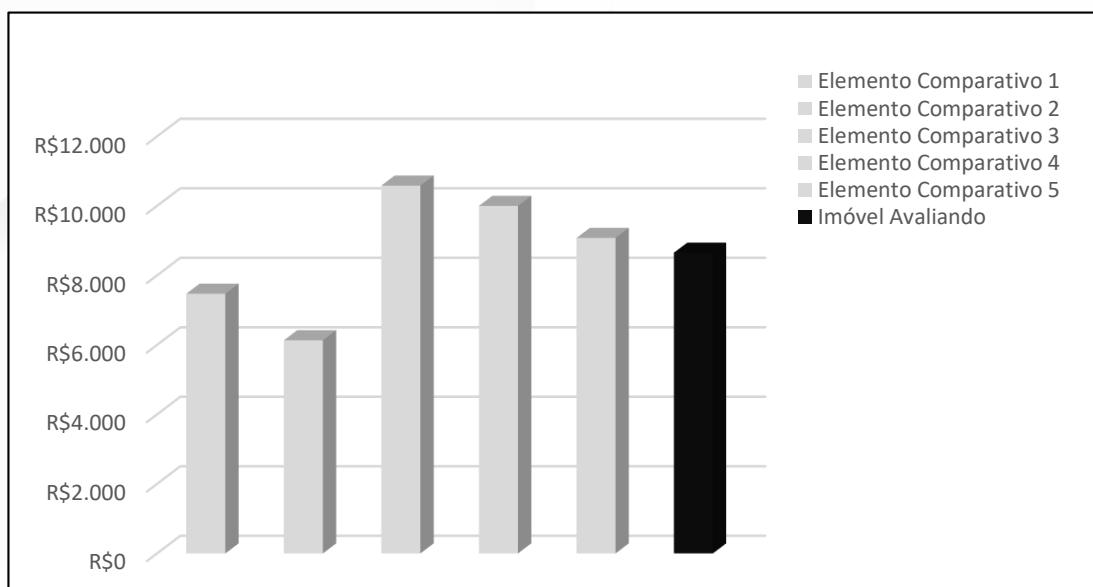
**Apartamento à venda com 76m², 2 quartos e 1 vaga**

**R\$ 690.000**  
 Parcelas a partir de R\$ 6.031

[https://www.quintoandar.com.br/imovel/894393423/comprar/apartamento-2-quartos-pinheiros-sao-paulo?from\\_route=%22search\\_results%22&house\\_tags=isSaleGoodPrice&search\\_id=%22dh6acc5433fh11efaf9](https://www.quintoandar.com.br/imovel/894393423/comprar/apartamento-2-quartos-pinheiros-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=isSaleGoodPrice&search_id=%22dh6acc5433fh11efaf9)

### 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 (m<sup>2</sup>), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 7.472,22** (sete mil, quatrocentos e setenta e dois Reais e vinte e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 6.133,33** (seis mil, cento e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 10.584,36** (dez mil, quinhentos e oitenta e quatro Reais e trinta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 10.000,00** (dez mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 9.078,95** (nove mil e setenta e oito Reais e noventa e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 8.653,77** (oito mil, seiscentos e cinquenta e três Reais e setenta 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:

|                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(71,78m<sup>2</sup> de área útil x R\$ 8.653,77)</b>                                     |
| <b>=</b>                                                                                    |
| <b><u>R\$ 621.167,81</u></b>                                                                |
| <b>(seiscentos e vinte e um mil, cento e sessenta e sete Reais e oitenta e um centavos)</b> |
| <b>Junho de 2024</b>                                                                        |

#### 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\$ 8.653,77**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 621.167,81**.

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 R. Beatriz Galvão,113 - Apartamento Nº131 - Condomínio Edifício Domitila – Bairro Sumaré - São Paulo/SP - CEP 01257-100.

**Solicitante:** Condomínio Edifício Domitila

**CPF/CNPJ:** CNPJ: 61.847.422/0001-91.

**Endereço:** R. Beatriz Galvão,113 – Bairro Sumaré, São Paulo/SP. CEP 01257-100.

**Data Base:** 27/06/2024

**Processo:** 1059618-49.2020.8.26.0100

## Objeto de Estudo

Este imóvel, o número 131 do Edifício Domitila, está localizado no 13º andar, na Rua Beatriz Galvão, 113, Bairro Sumaré, São Paulo/SP. Sua área privativa mede 71,78m² e a área de uso comum soma 33,29m², totalizando 105,07m² de área total.

O Imóvel está matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 55.311.

## Valor do Mercado

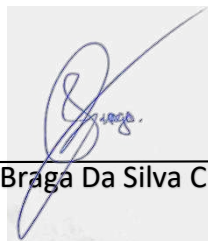
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$ 8.480,70.

$$71,78\text{m}^2 \times \text{R\$ } 8.480,70/\text{m}^2$$

Valor da Avaliação

**R\$ 608.744,46**



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

## Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 27/06/2024.

**Solicitante do parecer técnico:** Condomínio Edifício Domitila.

**Inscrito no CNPJ/CPF:** CNPJ: 61.847.422/0001-91..

**Estabelecido:** R. Beatriz Galvão, 113 – Bairro Sumaré, São Paulo/SP. CEP 01257-100.

### FINALIDADE DO PARECER

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

### DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 55.311 - 2º Cartório de Registro De Imóveis de São Paulo

Descrição: O apartamento número 131 está situado no décimo terceiro pavimento do Edifício Domitila, localizado na Rua Beatriz Galvão, número 113, no Bairro Sumaré, em São Paulo/SP. Sua área útil abrange 71,78m<sup>2</sup>, enquanto a área comum ocupa 33,29m<sup>2</sup>, totalizando uma área total de 105,07m<sup>2</sup>

### 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\$ 602.532,78** para **Junho/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa  
CRECI Nº 238789-SP

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



## AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

### IDENTIFICAÇÃO

**Processo:** 1059618-49.2020.8.26.0100.

**Solicitante:** Condomínio Edifício Domitila.

**CPF/CNPJ:** CNPJ: 61.847.422/0001-91.

**Endereço:** R. Beatriz Galvão, 113 – Bairro Sumaré, São Paulo/SP. CEP 01257-100.

### RESUMO DO PARECER

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

**Valor de Mercado:** R\$ 639.802,85



---

**Isabella Bueno De Sousa**

**CRECI: 213.931-F**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>   | 27/06/2024.                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>METODOLOGIA</b>         | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.                                                                                                                                                                                                        |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>         | R. Beatriz Galvão,113 - Apartamento Nº131 - Condomínio Edifício Domitila – Bairro Sumaré - São Paulo/SP - CEP 01257-100.                                                                                                                              |
| <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b> | No 13º andar do Edifício Domitila, encontra-se o apartamento de número 131, situado na Rua Beatriz Galvão, 113, Bairro Sumaré, São Paulo/SP. Com área privativa de 71,78m² e área de uso comum de 33,29m², o imóvel possui uma área total de 105,07m² |
| <b>DADOS CADASTRAIS</b>    | Matrícula 55.311 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.                                                                                                                                                                                  |
| <b>MERCADO</b>             | 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\$ 8.913,39.                                                  |
| <b>AVALIAÇÃO</b>           | Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 8.913,39 x 71,78m² = <b>R\$ 639.802,85</b>                                                                                                                                                                        |