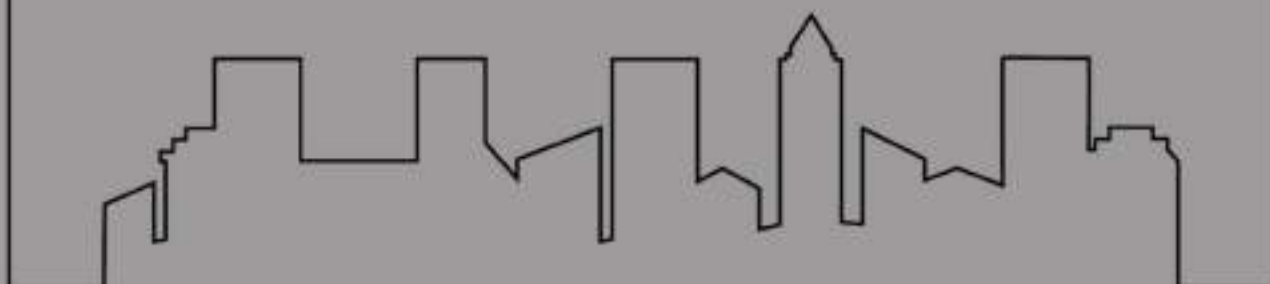


# Preço Médio de Mercado.

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>                             |          |

## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA:** 09/10/2024.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 380.734 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, em discussão nos autos do Processo nº 1072396-20.2021.8.26.0002, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro Regional de Santo Amaro.

### 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

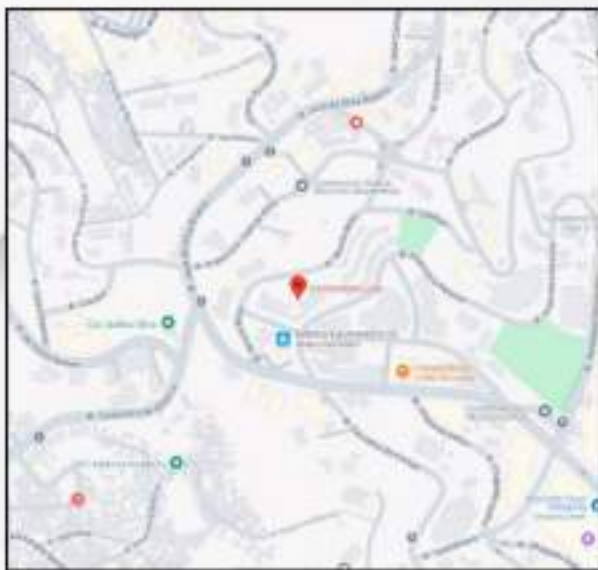
**Localização:** Rua Francisco Pessoa, 800 - Apartamento nº 123 - Edifício Estrela - Condomínio Luíza - Vila Andrade, São Paulo - SP - CEP: 05727-230.

**Dados de Registro:** Matrícula nº 380.734 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 171.219.0192-6 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 168,44m<sup>2</sup> de área privativa.

**Descrição do bem:** Apartamento nº 123, localizado no 12º pavimento do Edifício Estrela (Torre 01), integrante do Condomínio Luíza, situado na Rua Francisco Pessoa, 800, com área privativa coberta de 168,44m<sup>2</sup> e área comum coberta de 108,22m<sup>2</sup>, nesta já inclusa a área correspondente a três vagas de garagem, indeterminadas.

### 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:

|  <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b><br>FAZENDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------|------------|
| Cadastro do imóvel: 171.219.0192-6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                                                    |            |
| <b>Local do imóvel:</b><br>R FRANCISCO PESSOA, 800 - AP 123 E 3 VGS<br>CD. LUIZA TORRE 01 - ED ESTRELA - CEP 05727-230<br>Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                    |            |
| <b>Endereço para entrega da notificação:</b><br>R FRANCISCO PESSOA, 800 - AP 123 E 3 VGS<br>CD. LUIZA TORRE 01 - ED ESTRELA - CEP 05727-230                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                    |            |
| <b>Contribuinte(s):</b><br>INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                    |            |
| <b>Dados cadastrais do terreno:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                                                    |            |
| Área incorporada (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,177      | Taxa (m)                                           | 0,00       |
| Área não incorporada (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0          | Fração ideal:                                      | 0,0065     |
| Área total (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,177      |                                                    |            |
| <b>Dados cadastrais de construção:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                    |            |
| Área construída (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 280        | Plano de construção:                               | 2-3        |
| Área ocupada pela construção (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 4.500      | Uso:                                               | residência |
| Ano da construção corrigido:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2011       |                                                    |            |
| <b>Valores de m² (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                    |            |
| - da terreno:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1.412,00   |                                                    |            |
| - da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2.394,00   |                                                    |            |
| <b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                                                    |            |
| - da área incorporada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 140.044,00 |                                                    |            |
| - da área não incorporada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,00       |                                                    |            |
| - da construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 596.585,00 |                                                    |            |
| Base de cálculo do IPTU:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 736.629,00 |                                                    |            |
| Reservado 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 <b>CERTIFICA</b> 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.<br>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/01/2025, em<br><a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidao/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidao/</a>                                                                                       |            |                                                    |            |
| <b>Data de Emissão:</b> 05/10/2024<br><b>Número do Documento:</b> 2.2024.004251589-7<br><b>Solicitante:</b> NAYARA ESTEVAM DE SOUZA (CPF 442.096-898-33)                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                    |            |

## 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 à venda com 157m², 4 quartos e 3 vagas

R\$ 632.600



[https://www.quintoandar.com.br/imovel/893336395/comprar/apartamento-4-quartos-vila-suzana-sao-paulo?from\\_route=%22search\\_results%22&search\\_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search\\_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search\\_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22](https://www.quintoandar.com.br/imovel/893336395/comprar/apartamento-4-quartos-vila-suzana-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22)

Elemento comparativo nº 2

Apartamento à venda com 200m², 3 quartos e 2 vagas

R\$ 636.000



[https://www.quintoandar.com.br/imovel/894449770/comprar/apartamento-3-quartos-vl-andrade-morumbi-sao-paulo?from\\_route=%22search\\_results%22&search\\_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search\\_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search\\_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22](https://www.quintoandar.com.br/imovel/894449770/comprar/apartamento-3-quartos-vl-andrade-morumbi-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22)

Elemento comparativo nº 3

Apartamento à venda com 177m², 3 quartos e 2 vagas

R\$ 650.000



[https://www.quintoandar.com.br/imovel/894600269/comprar/apartamento-3-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from\\_route=%22search\\_results%22&search\\_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search\\_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search\\_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22](https://www.quintoandar.com.br/imovel/894600269/comprar/apartamento-3-quartos-vila-andrade-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22)

Elemento comparativo nº 4

Apartamento à venda com 156m², 3 quartos e 3 vagas

R\$ 665.000



[https://www.quintoandar.com.br/imovel/892809410/comprar/apartamento-3-quartos-vila-suzana-sao-paulo?from\\_route=%22search\\_results%22&house\\_tags=chuveiro&search\\_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search\\_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search\\_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22](https://www.quintoandar.com.br/imovel/892809410/comprar/apartamento-3-quartos-vila-suzana-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=chuveiro&search_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22)

Elemento comparativo nº 5

Apartamento à venda com 230m², 5 quartos e 3 vagas

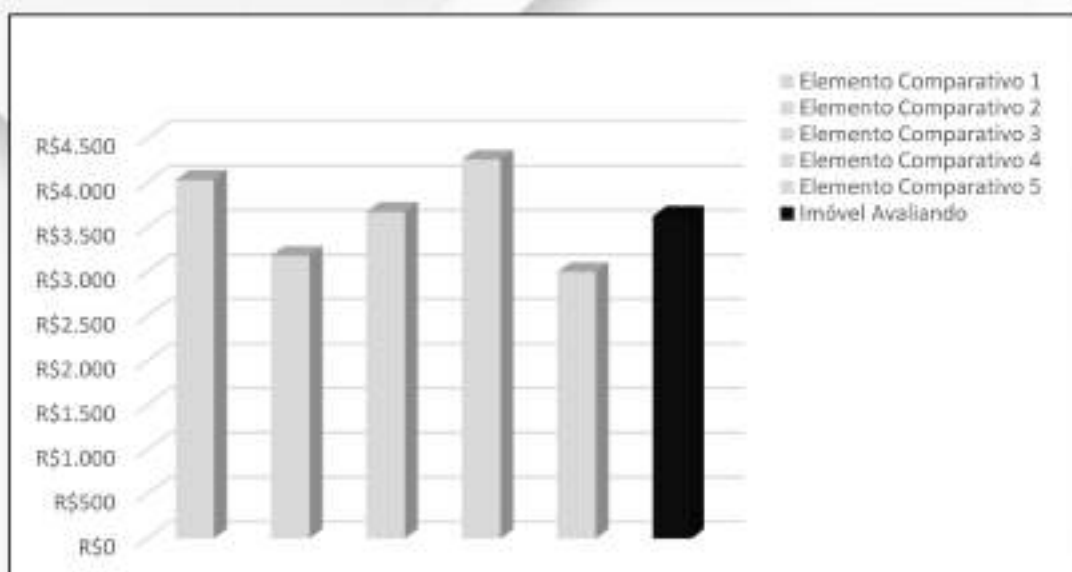
R\$ 690.000



[https://www.quintoandar.com.br/imovel/893871564/comprar/apartamento-5-quartos-vila-suzana-sao-paulo?from\\_route=%22search\\_results%22&search\\_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search\\_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search\\_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22](https://www.quintoandar.com.br/imovel/893871564/comprar/apartamento-5-quartos-vila-suzana-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22&search_id=%228d8d5d11efa97cda4d890bd5c5%22)

### 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\$ 4.029,30** (quatro mil e vinte e nove Reais e trinta centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.180,00** (três mil, cento e oitenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.672,32** (três mil, seiscentos e setenta e dois Reais e trinta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 4.262,82** (quatro mil, duzentos e sessenta e dois Reais e oitenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.000,00** (três mil, Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.628,89** (três mil, seiscentos e vinte e oito Reais e oitenta e nove 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>(168,44m<sup>2</sup> de área privativa x R\$ 3.628,89)</b>                              |
| <b>=</b>                                                                                   |
| <b><u>R\$ 611.249,77</u></b>                                                               |
| <b>(seiscentos e onze mil, duzentos e quarenta e nove Reais e setenta e sete centavos)</b> |
| <b>Outubro 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\$ 3.628,89**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 611.249,77**.

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 Francisco Pessoa, 800 - Apartamento nº 123 - Edifício Estrela - Condomínio Luíza - Vila Andrade, São Paulo - SP - CEP: 05727-230.

**Solicitante:** Associação Colégio Espanhol de São Paulo

**CPF/CNPJ:** 62.938.774/0001

**Endereço:** Avenida Jorge João Saad ,905, Vila Progredir, São Paulo/SP, CEP: 05618-901

**Data Base:** 09/10/2024

**Processo:** 1072396-20.2021.8.26.0002

**Objeto de Estudo**

Apartamento nº 123, no 12º pavimento do Edifício Estrela (Torre 01), parte do Condomínio Luíza, com endereço na Rua Francisco Pessoa, 800. A área privativa é de 168,44m<sup>2</sup>, enquanto a área comum soma 108,22m<sup>2</sup>, incluindo três vagas de garagem de uso não fixo.

O Imóvel está matriculado perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 380.734.

**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 m<sup>2</sup> da região é R\$/m<sup>2</sup> 3.556,31.

168,44m<sup>2</sup> x R\$ 3.556,31/m<sup>2</sup>

Valor da Avaliação

**R\$ 599.024,77**

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

## Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 09/10/2024.

**Solicitante do parecer técnico:** Associação Colégio Espanhol de São Paulo.

**Inscrito no CNPJ/CPF:** 62.938.774/0001.

**Estabelecido:** Avenida Jorge João Saad ,905, Vila Progredir, São Paulo/SP, CEP: 05618-901.

### FINALIDADE DO PARECER

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

### DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 380.734 - 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Unidade 123, localizada no 12º andar da Torre 01 do Edifício Estrela, pertencente ao Condomínio Luíza, situado na Rua Francisco Pessoa, 800. O apartamento possui uma área interna de 168,44m², além de uma área comum de 108,22m², que inclui três vagas de garagem sem definição de localização específica.

### 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.

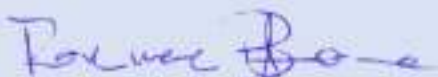
### DOCUMENTOS UTILIZADOS

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\$ 592.912,28 para Outubro/2024.**



Rosemeire Bueno De Sousa  
CRECI Nº 238789-SP

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



## AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

### IDENTIFICAÇÃO

**Processo:** 1072396-20.2021.8.26.0002.

**Solicitante:** Associação Colégio Espanhol de São Paulo.

**CPF/CNPJ:** 62.938.774/0001.

**Endereço:** Avenida Jorge João Saad ,905, Vila Progredir, São Paulo/SP, CEP: 05618-901.

### RESUMO DO PARECER

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

**Valor de Mercado:** R\$ 629.587,26

---

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F



|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>   | 09/10/2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>METODOLOGIA</b>         | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>         | Rua Francisco Pessoa, 800 - Apartamento nº 123 - Edifício Estrela - Condomínio Luíza - Vila Andrade, São Paulo - SP - CEP: 05727-230.                                                                                                                                                             |
| <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b> | Imóvel nº 123, situado no 12º piso da Torre 01 do Edifício Estrela, integrante do Condomínio Luíza, com endereço na Rua Francisco Pessoa, nº 800. A área privativa do apartamento é de 168,44m², além de uma área comum de 108,22m², contendo três vagas de garagem sem localização pré-definida. |
| <b>DADOS CADASTRAIS</b>    | Matrícula 380.734 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.                                                                                                                                                                                                                         |
| <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\$ 3.737,75.                                                                                              |
| <b>AVALIAÇÃO</b>           | Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.737,75 x 168,44m² = <b>R\$ 629.587,26</b>                                                                                                                                                                                                                   |