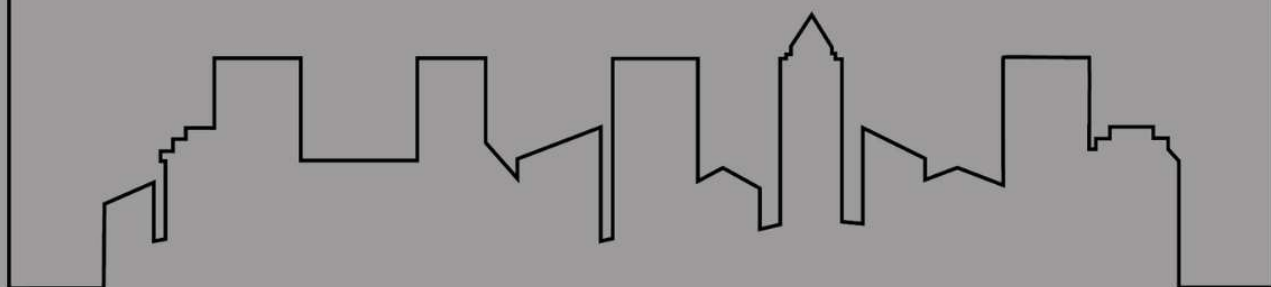


Preço Médio de Mercado.

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 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

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 12/11/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 59.482 – 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1007876-04.2019.8.26.0008, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro Regional VIII - Tatuapé.

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 Novembro.

2 – Estudo do Imóvel

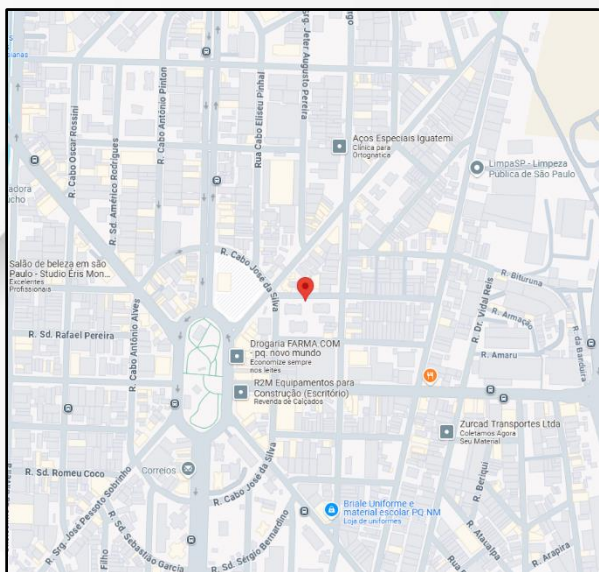
Localização: Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro, 60 - Apartamento nº 142 - Torre 3 - Edifício River - Condomínio Weekend - Parque Novo Mundo, São Paulo - SP - CEP: 02180-110.

Dados de Registro: Matrícula nº 59.482 - 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 063.070.0277-8 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 66,80m² de área privativa.

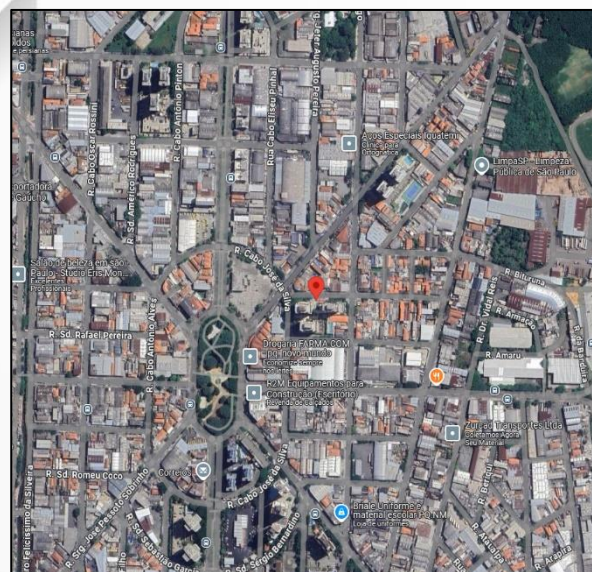
Descrição do bem: Apartamento nº 142, localizado no 14º andar da Torre 03 - Edifício River, integrante do Condomínio Weekend, com área privativa de 66,80m² e direito de uso a uma vaga de garagem indeterminada.

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: 063.070.0277-8

Local do Imóvel:
R SOLDADO TEODORO F.RIBEIRO, 60 - AP 142 E VG
ED RIVER COND WEEKEND T. 3 CEP 02180-110
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SOLDADO TEODORO F.RIBEIRO, 60 - AP 142 E VG
ED RIVER COND WEEKEND T. 3 CEP 02180-110

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	4.604	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0046
Área total (m²):	4.604		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	124	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.026	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2012		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.316,00
- da construção:	1.807,00

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

- da área incorporada:	47.205,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	201.662,00
Base de cálculo do IPTU:	248.867,00



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 10/02/2025, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 12/11/2024

Número do Documento: 2.2024.004660484-3

Solicitante: NAYARA ESTEVAM DE SOUZA (CPF 442.099.498-33)

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.

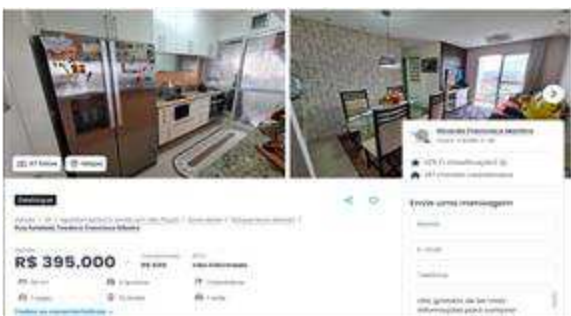
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



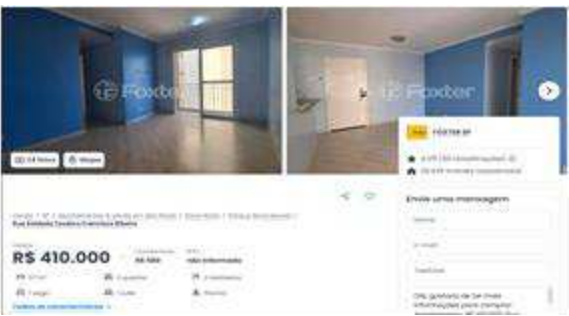
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-novo-mundo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS380000-id-2737890242/>

Elemento comparativo nº 2



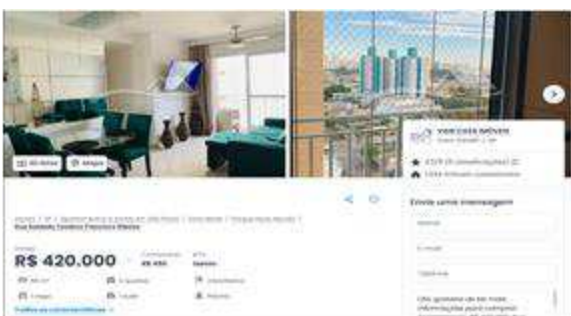
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-novo-mundo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-56m2-venda-RS395000-id-2643753882/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-novo-mundo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-57m2-venda-RS410000-id-2753297233/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-novo-mundo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-56m2-venda-RS420000-id-2690972176/>

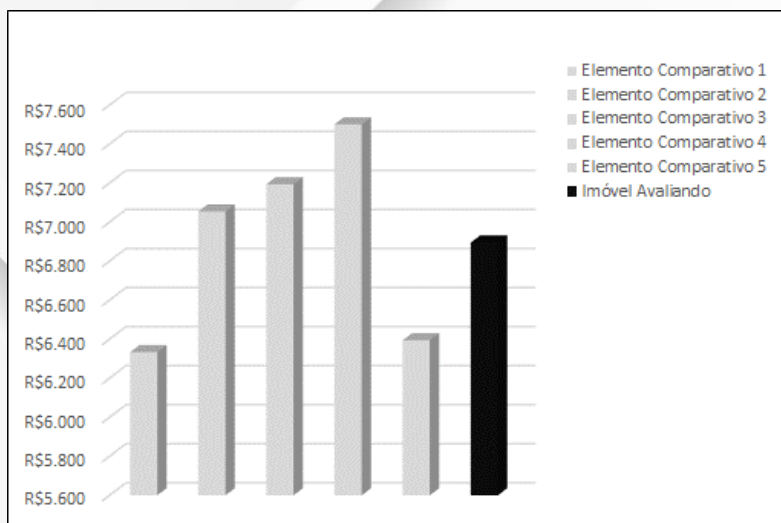
Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-novo-mundo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS422000-id-2742516769/>

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\$ 6.333,33** (seis mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 7.053,57** (sete mil e cinquenta e três Reais e cinquenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 7.192,98** (sete mil, cento e noventa e dois Reais e noventa e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 7.500,00** (sete mil, quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 6.393,94** (seis mil, trezentos e noventa e três Reais e noventa e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 6.894,77** (seis mil, oitocentos e noventa e quatro 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:

(66,80m² de área privativa x R\$ 6.894,77)
=
<u>R\$ 460.570,32</u>
(quatrocentos e sessenta mil, quinhentos e setenta Reais e trinta e dois centavos)
Novembro 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\$ 6.894,77**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 460.570,32**.

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 Soldado Teodoro Francisco Ribeiro, 60 - Apartamento nº 142 - Torre 3 - Edifício River - Condomínio Weekend - Parque Novo Mundo, São Paulo - SP - CEP: 02180-110.

Solicitante: Condomínio Weekend

CPF/CNPJ: 17.130.356/0001-42

Data Base: 12/11/2024

Processo: 1007876-04.2019.8.26.0008

Objeto de Estudo

Apartamento nº 142, posicionado no 14º andar da Torre 03 do Condomínio Weekend - Edifício River, com área exclusiva de 66,80 m² e direito a uma vaga de garagem sem designação fixa.

O Imóvel está matriculado perante o 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 59.482.

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 6.756,87.

66,80m² x R\$ 6.756,87/m²

Valor da Avaliação

R\$ 451.358,92


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 12/11/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Weekend.

Inscrito no CNPJ/CPF: 17.130.356/0001-42.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 59.482 - 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Unidade 142, situada no 14º pavimento da Torre 03 do Edifício River, parte do Condomínio Weekend, com área privativa de 66,80 m² e direito a uma vaga de garagem de uso indeterminado.

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.

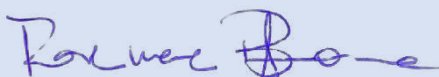
DOCUMENTOS UTILIZADOS

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\$ 446.753,21** para **Novembro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1007876-04.2019.8.26.0008.

Solicitante: Condomínio Weekend.

CPF/CNPJ: 17.130.356/0001-42.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 474.387,43

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	12/11/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Soldado Teodoro Francisco Ribeiro, 60 - Apartamento nº 142 - Torre 3 - Edifício River - Condomínio Weekend - Parque Novo Mundo, São Paulo - SP - CEP: 02180-110.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Unidade residencial 142, localizada no 14º nível da Torre 03 do Edifício River, no Condomínio Weekend, possui área privativa de 66,80 m², incluindo o direito de uso de uma vaga de garagem não determinada.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 59.482 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
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\$ 7.101,61.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 7.101,61 x 66,80m² = R\$ 474.387,43