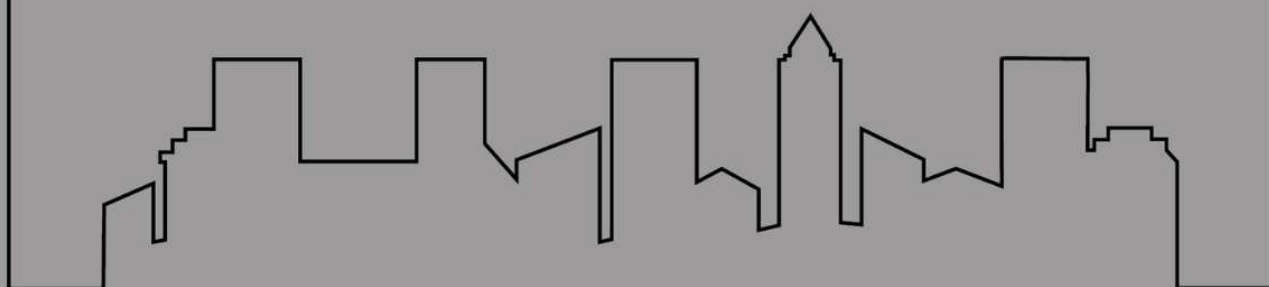


Preço Médio de Mercado.

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 2022) 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 Confecção deste Documento.....

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 09/08/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 12.570 – 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0006685-88.2021.8.26.0001, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional I.

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 Agosto.

2 – Estudo do Imóvel

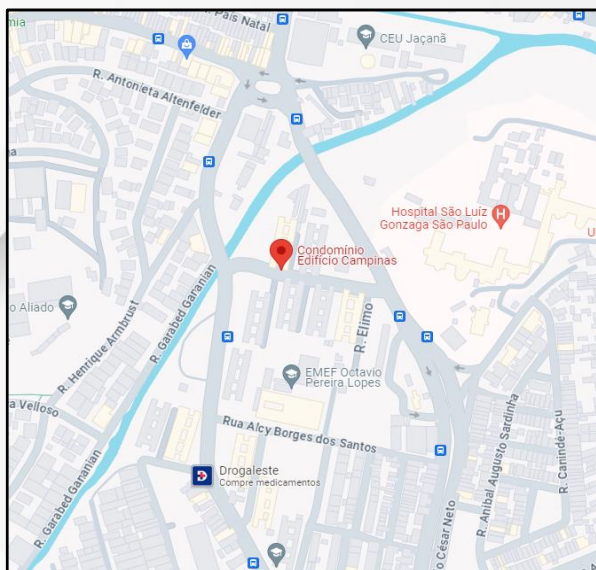
Localização: Rua Ângelo Aloísio, 67 - Apartamento 32 - Edifício Campinas - Guapira - São Paulo/SP - CEP: 02276-100.

Dados de Registro: Matrícula nº 12.570 - 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 067.474.0253-7 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 61,42m² de área privativa.

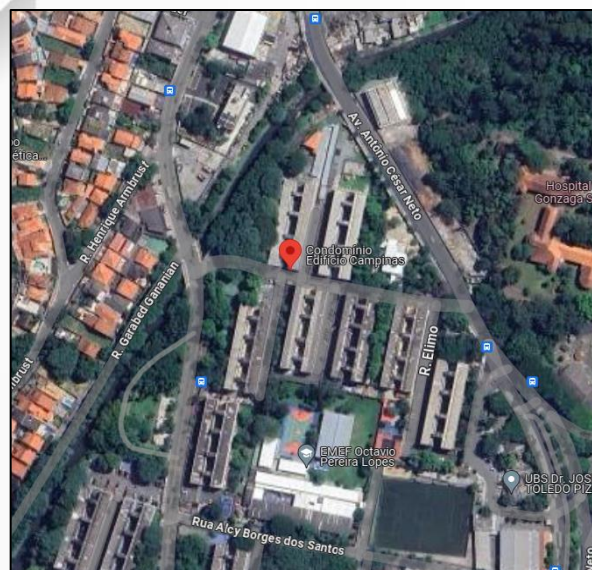
Descrição do bem: Um apartamento sob o nº 32, localizado no 2º pavimento do Bloco A do Edifício Campinas, situado à Rua Ângelo Aloísio, 67 em São Paulo/SP, contém vestíbulo de entrada, 2 dormitórios, sala, banheiro, corredor, cozinha e área de serviço com tanque, possui uma área privativa de 78m² e área útil de 61,42m².

3 – Detalhamento Regional

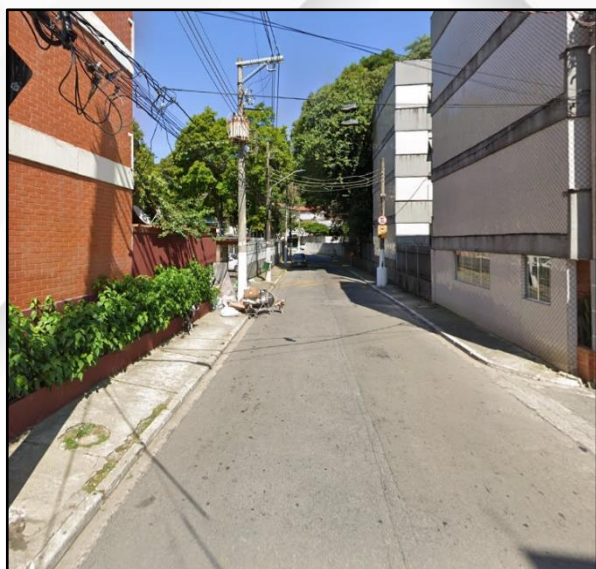
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(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 Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 067.474.0253-7

Local do Imóvel:
R ANGELO ALOISIO, 67 - ED CAMPINAS AP32
JACANA CEP 02276-100
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ANGELO ALOISIO, 67 - ED CAMPINAS AP32
JACANA CEP 02276-100

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.633
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	1.633

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	78
Área ocupada pela construção (m²):	1.210
Ano da construção corrigido:	1974

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.295,00
- da construção:	2.205,00

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

- da área incorporada:	54.476,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	34.398,00
Base de cálculo do IPTU:	88.874,00



Testada (m):	68,40
Fração ideal:	0,0161
Padrão da construção:	2-B
Uso:	residência

5 – Precificação

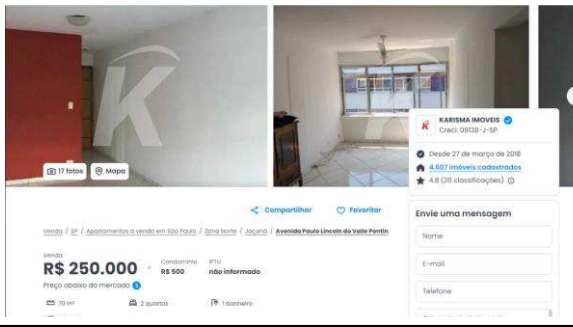
5.1 – Metodologia

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



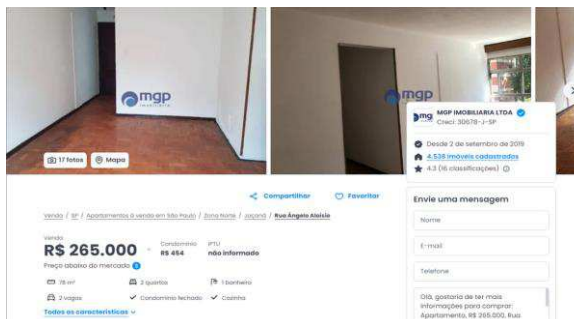
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jacana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS250000-id-2729645620/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jacana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-78m2-venda-RS260000-id-2726177340/>

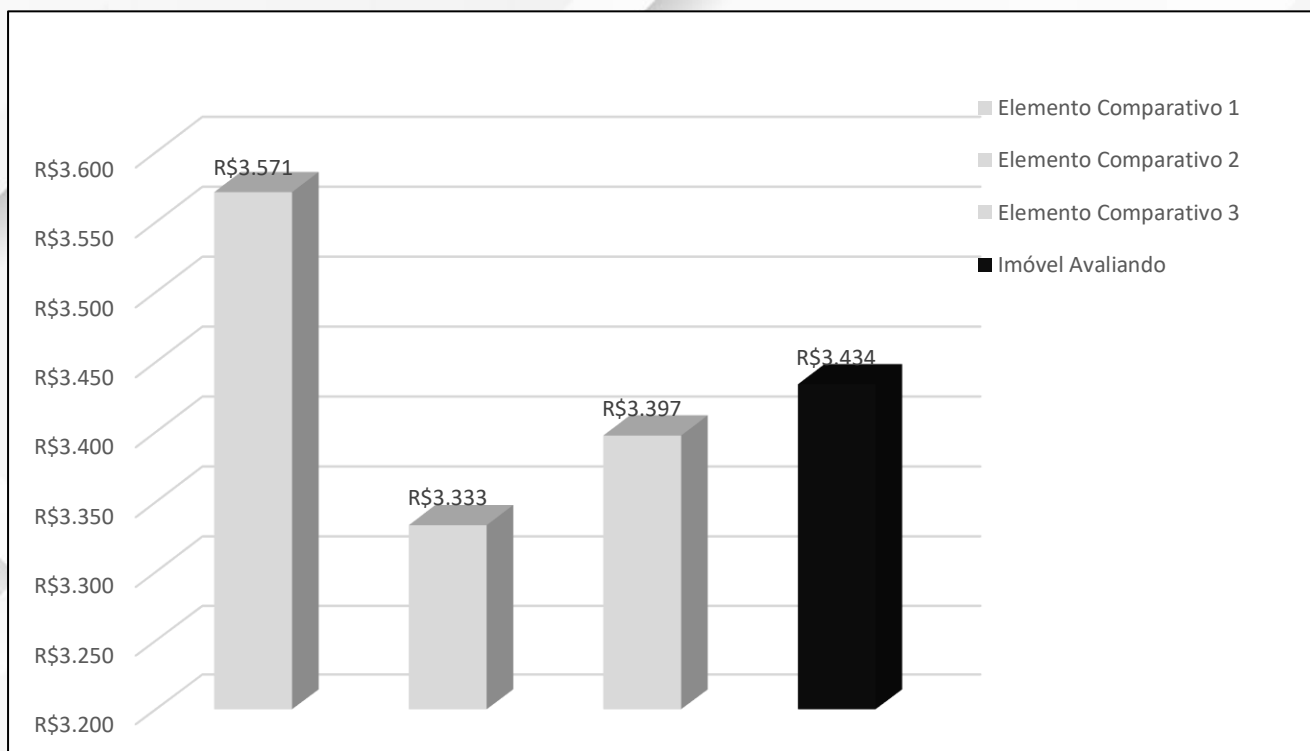
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jacana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-78m2-venda-RS265000-id-2506953310/>

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\$ 3.571,43** (três mil, quinhentos e setenta e um Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.333,33** (três mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.397,44** (três mil, trezentos e noventa e sete Reais e quarenta e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.434,07** (três mil, quatrocentos e trinta e quatro Reais 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:

(61,42m² de área privativa x R\$ 3.434,07)
=
<u>R\$ 210.920,33</u>
(duzentos e dez mil, novecentos e vinte Reais e trinta e três centavos)
Agosto 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\$ 3.434,07**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 210.920,33**.

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