

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DA LAPA – SP**

Processo: 0008920-48.2023.8.26.0004

FLAVIO BREDA, já devidamente qualificado, nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA que move em face de **CANIS MAJORIS LTDA, GR BANK S.A, GR DISCOVERY PARTICIPACOES S.A, TOPSPIN SOLUCOES DE PAGAMENTOS LTDA, TAWLK TECH PAYMENTS LTDA e MATEUS DAVI PINTO LUCIO**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, por um de seus advogados, em cumprimento ao r. despacho de fls. 526, expor e requerer o que segue.

1 – Segue em anexo os pareceres técnicos realizados por corretores, disponibilizados no link apresentado às fls.522, a fim de aferir o valor de mercado dos bens.

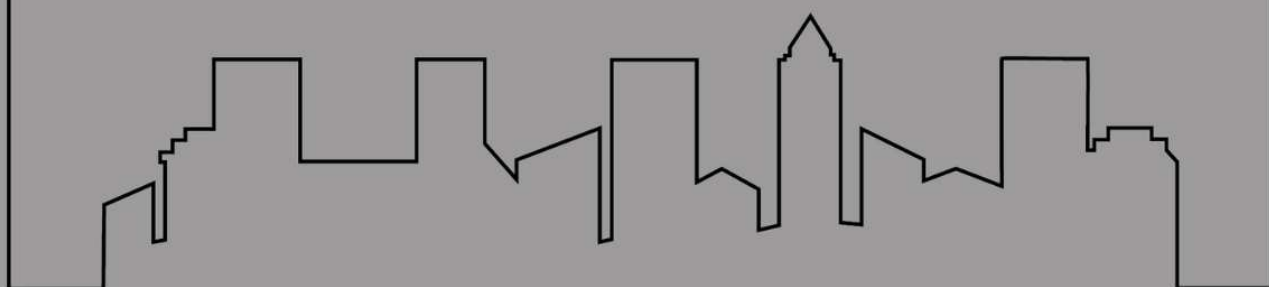
Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 20 de agosto de 2024.

LUIS GUILHERME LOPES DE ALMEIDA
OAB/SP 207.171

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 2023)	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: 02/08/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 94.608 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0008920-48.2023.8.26.0004, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro Regional IV.

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

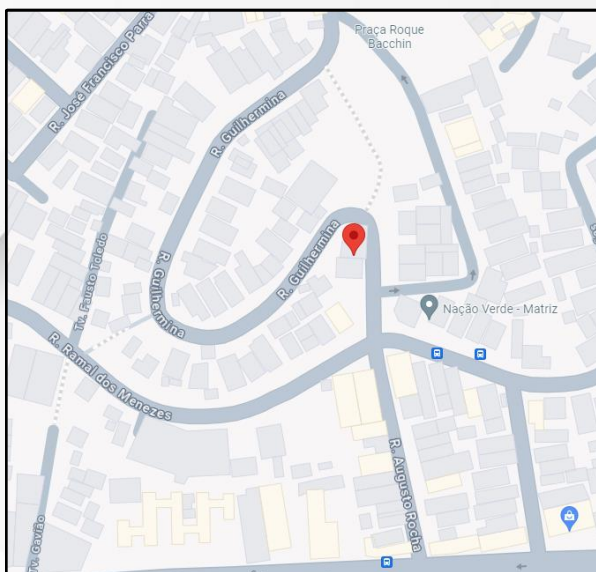
Localização: Rua Guilhermina, 39 - Vila Romero - São Paulo - SP - CEP: 02469-040.

Dados de Registro: Matrícula nº 94.608 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 071.340.0032-1 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 94,00m² de área construída.

Descrição do bem: Atualmente uma casa, situada à Rua Guilhermina, 39 em São Paulo Capital, com uma área total de terreno de 94,00m² e área total construída de 94,00m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



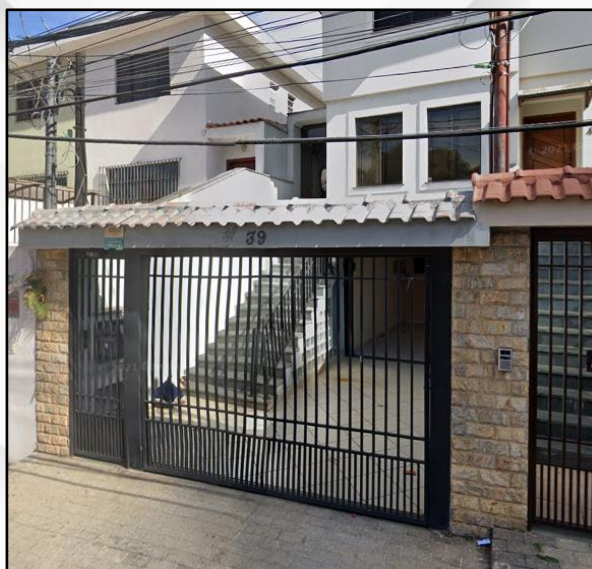
(Visão do Mapa)



(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: 071.340.0032-1

Local do Imóvel:
R GUILHERMINA, 39
MANDAQUI LOTE 1 C QD C CEP 02469-040
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R GUILHERMINA, 39
MANDAQUI LOTE 1 C QD C CEP 02469-040

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	94
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	94

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	94
Área ocupada pela construção (m²):	38
Ano da construção corrigido:	2001

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.591,00
- da construção:	1.951,00

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

- da área incorporada:	141.882,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	144.882,00
Base de cálculo do IPTU:	286.764,00

Testada (m): 5,00

Fração ideal: 1,0000

Padrão da construção: 1-C

Uso: residência

5 – Precificação

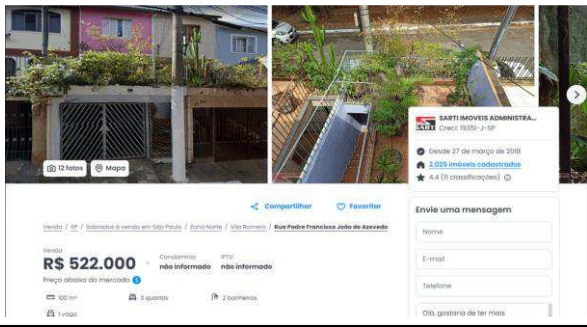
5.1 – Metodologia

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.

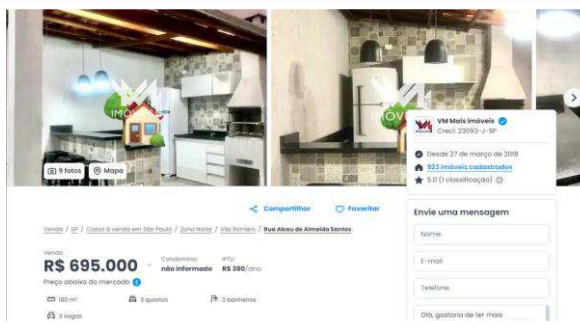
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



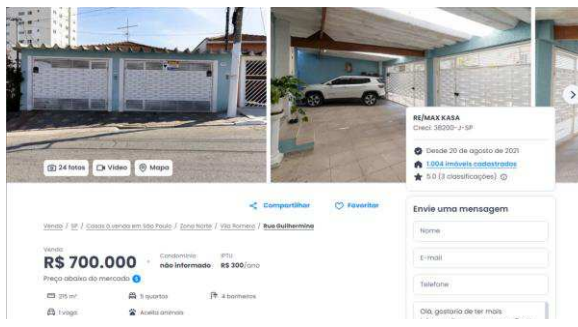
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-romero-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS522000-id-2724587495/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-romero-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS695000-id-2671017026/>

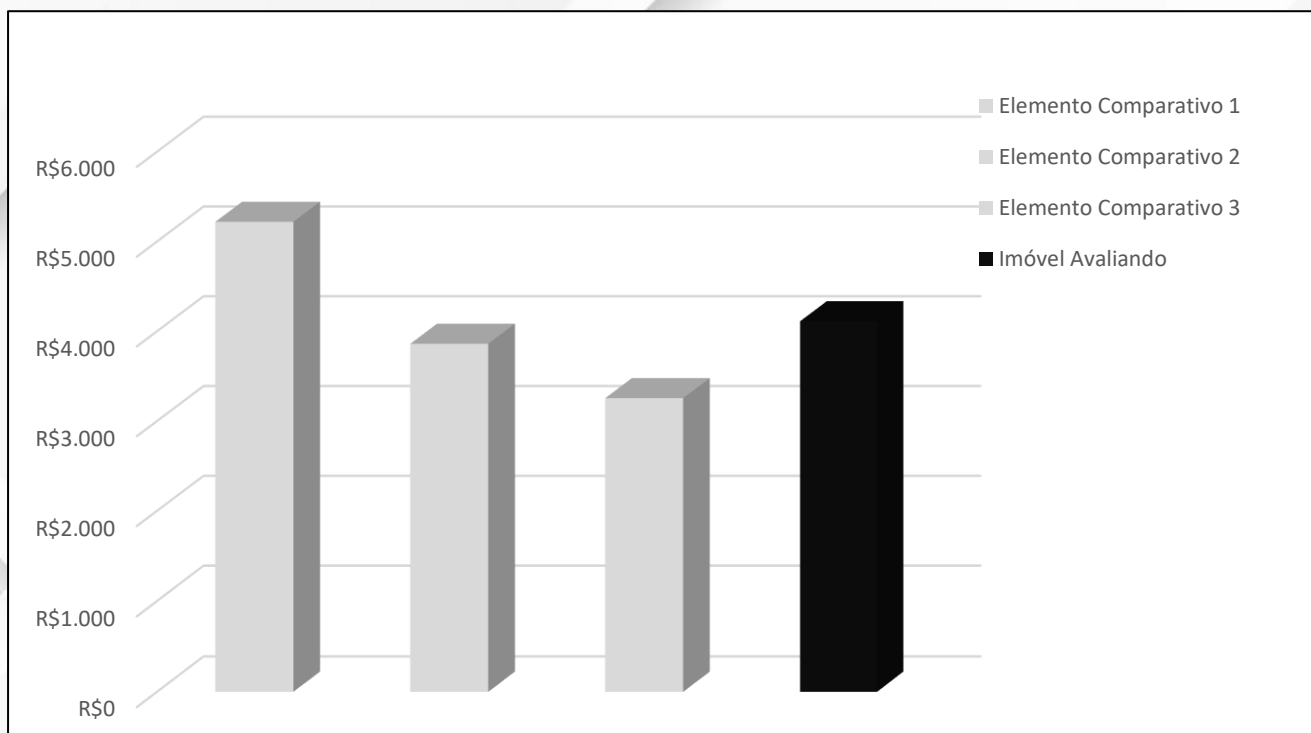
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-romero-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-215m2-venda-RS700000-id-2725576498/>

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\$ 5.220,00** (cinco mil, duzentos e vinte Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.861,11** (três mil, oitocentos e sessenta e um Reais e onze centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.255,81** (três mil, duzentos e cinquenta e cinco Reais e oitenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.112,31** (quatro mil, cento e doze Reais e trinta e um 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:

(94,00m² de área construída x R\$ 4.112,31)
=
<u>R\$ 386.556,99</u>
(trezentos e oitenta e seis mil, quinhentos e cinquenta e seis Reais e noventa e nove 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\$ 4.112,31**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 386.556,99**.

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 Guilhermina, 39 - Vila Romero, São Paulo - SP - CEP: 02469-040.

Solicitante: Flavio Breda

CPF/CNPJ: 192.554.588-17

Endereço: Av. Getúlio Vargas, n.º 1188, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP CEP.09751-251

Data Base: 02/08/2024

Processo: 0008920-48.2023.8.26.0004

Objeto de Estudo

Situada na Rua Guilhermina, número 39, em São Paulo, esta propriedade conta com um terreno de 94,00m² e uma edificação de 94m² de área construída.

O Imóvel está matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 94.608.

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.

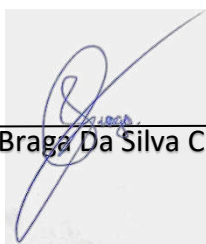
Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 4.030,06.

94,00m² x R\$ 4.030,06/m²

Valor da Avaliação

R\$ 378.825,85

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 02/08/2024.

Solicitante do parecer técnico: Flavio Breda.

Inscrito no CNPJ/CPF: 192.554.588-17.

Estabelecido: Av. Getúlio Vargas, n.º 1188, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP CEP.09751-251.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 94.608 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Esta residência está localizada na Rua Guilhermina, número 39, em São Paulo Capital. O terreno possui uma área total de 94,00m² e a construção abrange 94m² de área construída.

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.

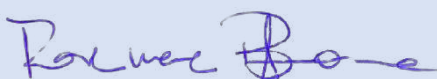
DOCUMENTOS UTILIZADOS

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\$ 374.960,28** para **Agosto/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0008920-48.2023.8.26.0004.

Solicitante: Flavio Breda.

CPF/CNPJ: 192.554.588-17.

Endereço: Av. Getúlio Vargas, n.º 1188, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP
CEP.09751-251.

RESUMO DO PARECER

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

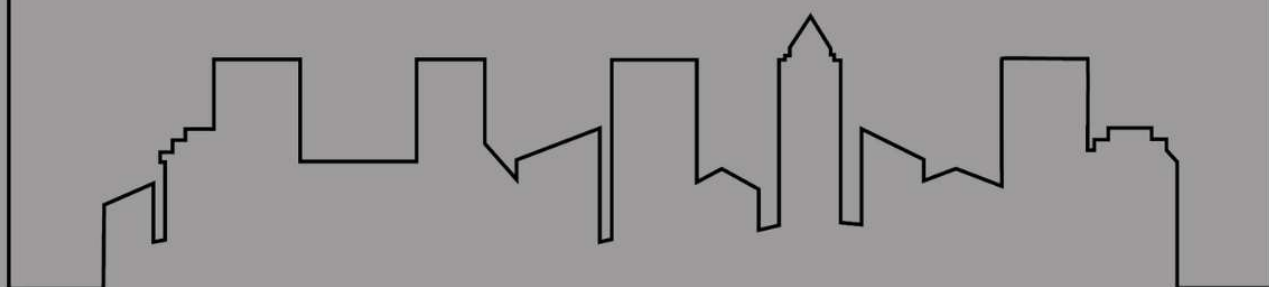
Valor de Mercado: R\$ 398.153,69

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	02/08/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Guilhermina, 39 - Vila Romero, São Paulo - SP - CEP: 02469-040.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Localizada na Rua Guilhermina, 39, em São Paulo Capital, esta casa possui um terreno com área total de 94,00m ² e uma área construída de 94m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 94.608 do 3º 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\$ 4.235,68.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.235,68 x 94,00m ² = R\$ 398.153,69

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 2023)	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: 05/08/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 116.834 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0008920-48.2023.8.26.0004, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro Regional IV.

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

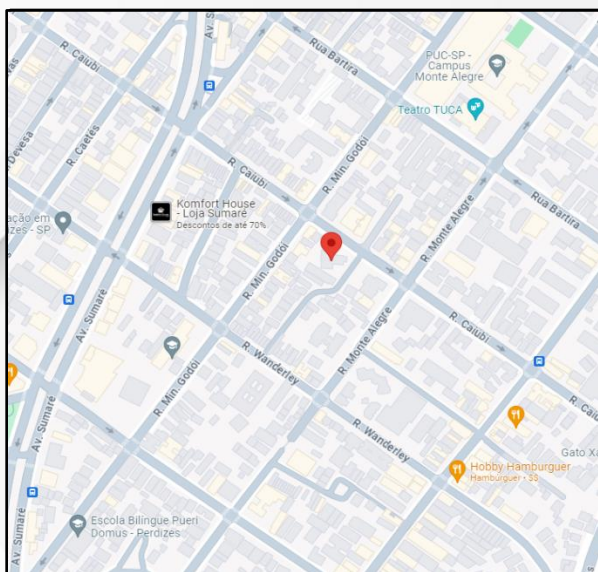
Localização: Rua Caiubí, 489 - Apartamento 31 - Condomínio Edifício Marrion Luxury Edition – Perdizes - São Paulo/SP - CEP: 05010-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 116.834 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 021.092.0054-5 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 582,44m² de área privativa.

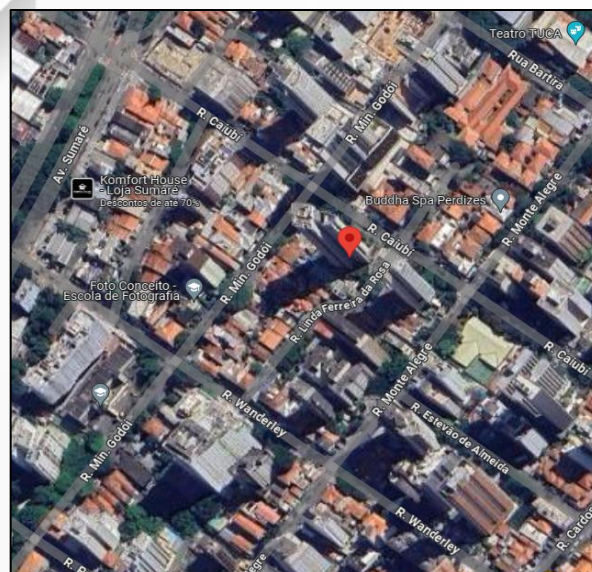
Descrição do bem: Apartamento nº 31, localizado no 3º pavimento do Condomínio Edifício Marrion Luxury Edition, situado na Rua Caiubí, 489 em São Paulo/SP, com o respectivo depósito nº 01, localizado no 3º subsolo, e as respectivas vagas de garagem nºs 19M, 20M, 21M E 22M, localizadas no 3º subsolo, contendo o apartamento a área real privativa de uso exclusivo de 582,440m², o correspondente depósito acessório a área real privativa de 8,080m², as vagas de garagem com a área privativa de 39,480m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



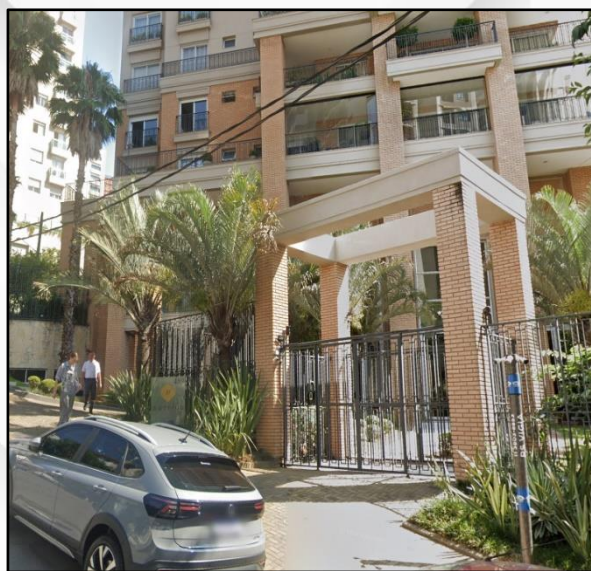
(Visão do Mapa)



(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: 021.092.0054-5

Local do Imóvel:
R CAIUBI, 489 - AP 31 VG 19M 20M
21M E 22M EDIF MARRION LUXURY CEP 05010-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CAIUBI, 489 - AP 31 VG 19M 20M
21M E 22M EDIF MARRION LUXURY CEP 05010-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.178	Testada (m):	46,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0530
Área total (m²):	2.178		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	923	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	1.600	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2008		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	6.945,00
- da construção:	3.488,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	1.329.874,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	2.768.705,00
Base de cálculo do IPTU:	4.098.579,00

5 – Precificação

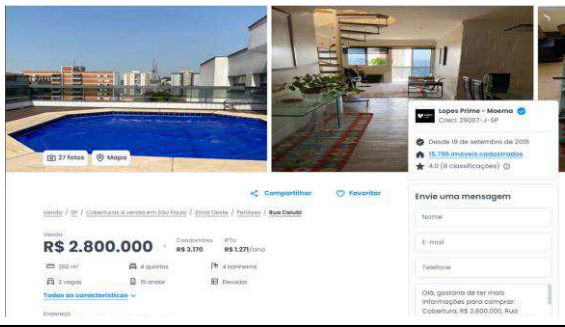
5.1 – Metodologia

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.

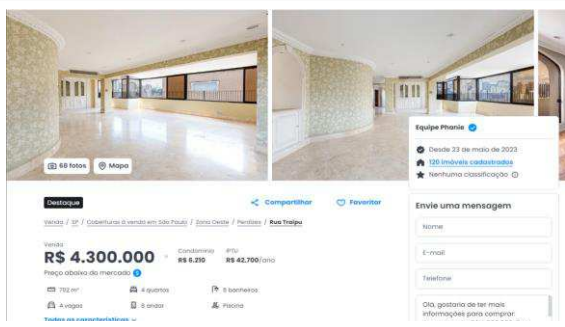
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



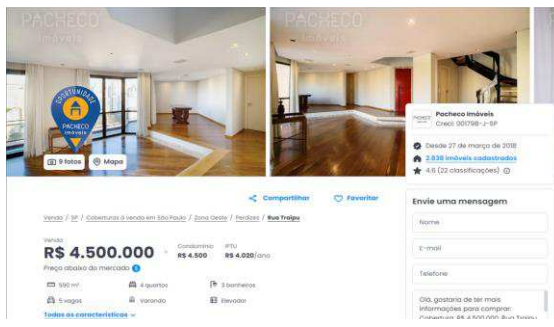
<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-260m2-venda-RS2800000-id-2661860468/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-792m2-venda-RS4300000-id-2732236146/>

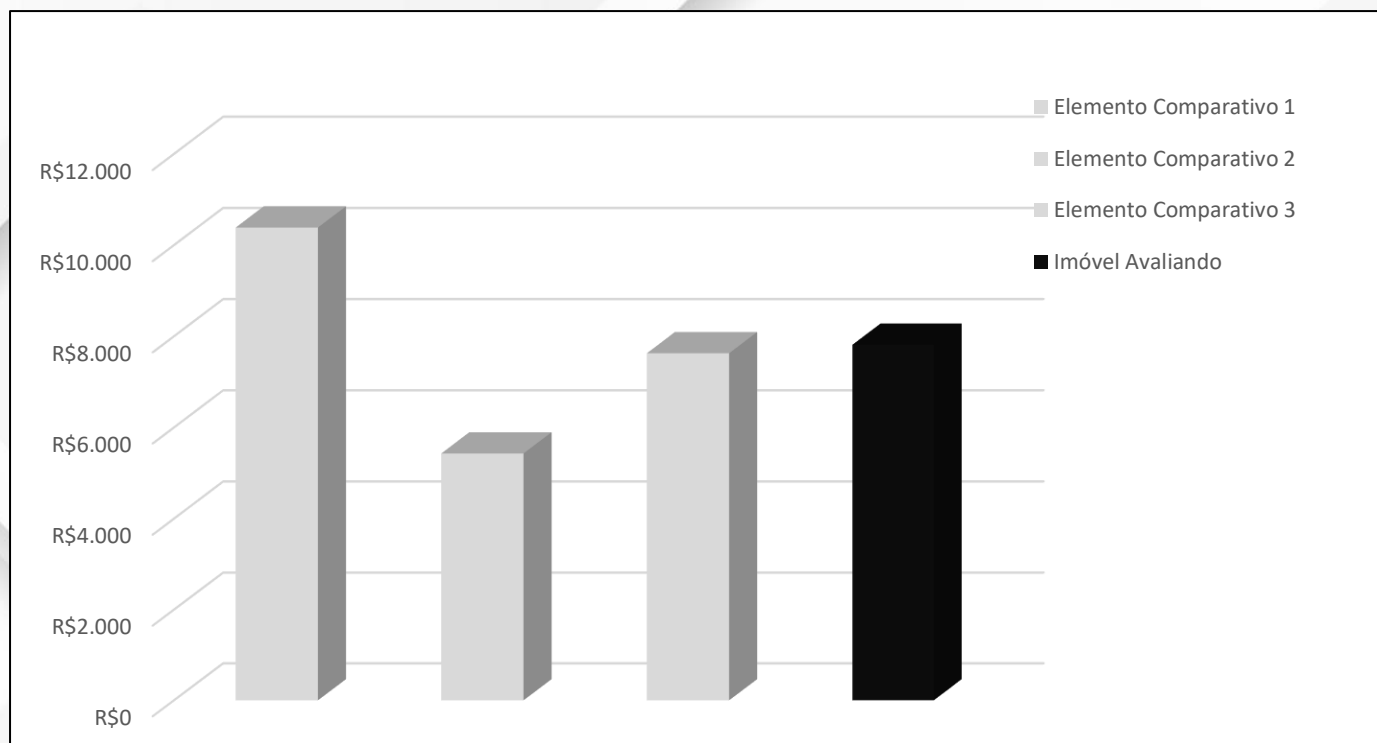
Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-590m2-venda-RS4500000-id-2673795993/>

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\$ 10.384,62** (dez mil, trezentos e oitenta e quatro Reais e sessenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.429,29** (cinco mil, quatrocentos e vinte e nove Reais e vinte e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 7.627,12** (sete mil, seiscentos e vinte e sete Reais e doze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 7.813,68** (sete mil, oitocentos e treze Reais e sessenta e oito 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:

(582,44m² de área privativa x R\$ 7.813,68)
=
<u>R\$ 4.550.997,25</u>
(quatro milhões, quinhentos e cinquenta mil, novecentos e noventa e sete Reais e vinte e cinco 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\$ 7.813,68**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 4.550.997,25**.

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 Caiubí, 489 - Apartamento nº 31 - Condomínio Edifício Marrion Luxury Edition - Perdizes, São Paulo - SP - CEP: 05010-000.

Solicitante: Flavio Breda

CPF/CNPJ: 192.554.588-17

Endereço: Av. Getúlio Vargas, n.º 1188, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP CEP.09751-251

Data Base: 05/08/2024

Processo: 0008920-48.2023.8.26.0004

Objeto de Estudo

No terceiro pavimento do Condomínio Edifício Marrion Luxury Edition, na Rua Caiubí, 489 em São Paulo/SP, encontra-se o apartamento número 31. O imóvel possui ainda o depósito número 01 no terceiro subsolo, além das vagas de garagem 19M, 20M, 21M e 22M, situadas no mesmo nível. A área privativa do apartamento é de 582,440 m², o depósito possui 8,080 m² de área privativa e as vagas de garagem têm uma área privativa total de 39,480 m².

O Imóvel está matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 116.834.

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 7.657,40.

582,44m² x R\$ 7.657,40/m²

Valor da Avaliação

R\$ 4.459.977,30

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 05/08/2024.

Solicitante do parecer técnico: Flavio Breda.

Inscrito no CNPJ/CPF: 192.554.588-17.

Estabelecido: Av. Getúlio Vargas, n.º 1188, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP CEP.09751-251.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 116.834 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Apartamento número 31, situado no terceiro andar do Condomínio Edifício Marrion Luxury Edition, localizado na Rua Caiubí, 489 em São Paulo/SP. O imóvel inclui um depósito, número 01, no terceiro subsolo e quatro vagas de garagem, números 19M, 20M, 21M e 22M, também no terceiro subsolo. A área privativa do apartamento é de 582,440 m², o depósito possui 8,080 m² de área privativa, e as vagas de garagem somam 39,480 m² de área privativa.

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\$ 4.414.467,33** para **Agosto/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0008920-48.2023.8.26.0004.

Solicitante: Flavio Breda.

CPF/CNPJ: 192.554.588-17.

Endereço: Av. Getúlio Vargas, n.º 1188, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP
CEP.09751-251.

RESUMO DO PARECER

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

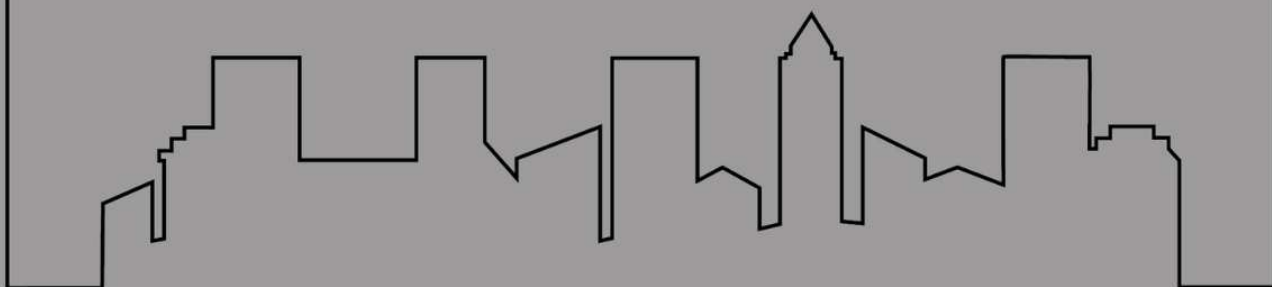
Valor de Mercado: R\$ 4.687.527,16

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	05/08/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Caiubí, 489 - Apartamento nº 31 - Condomínio Edifício Marrion Luxury Edition - Perdizes, São Paulo - SP - CEP: 05010-000.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Localizado no terceiro pavimento do Condomínio Edifício Marrion Luxury Edition, na Rua Caiubí, 489 em São Paulo/SP, encontra-se o apartamento número 31. O imóvel inclui o depósito número 01, localizado no terceiro subsolo, e quatro vagas de garagem numeradas como 19M, 20M, 21M e 22M, também no terceiro subsolo. A área privativa do apartamento é de 582,440 m², o depósito possui uma área privativa de 8,080 m², e as vagas de garagem têm uma área privativa total de 39,480 m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 116.834 do 2º 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\$ 8.048,09.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 8.048,09 x 582,44m² = R\$ 4.687.527,16

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 – Precificação.....	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico	5
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel	6
5 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 05/08/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 183.038 – 3º de Registro de Imóveis de Campinas/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0008920-48.2023.8.26.0004, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro Regional IV.

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

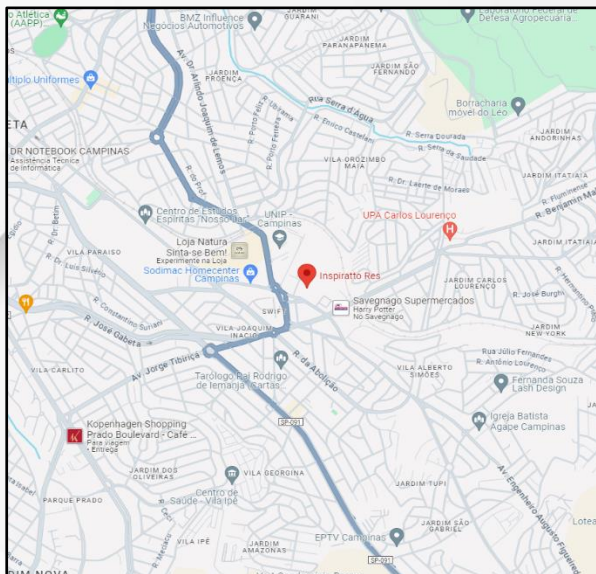
Localização: Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, 437 - Apartamento 164 - Condomínio Inspiratto Residencial - Vila Progresso – Campinas/SP - CEP: 13045-603.

Dados de Registro: Matrícula nº 183.038 - 3º de Registro de Imóveis de Campinas/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 109,84m² de área privativa.

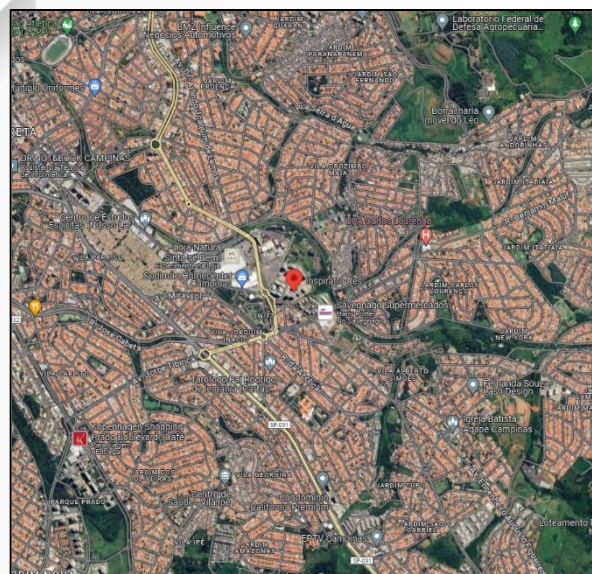
Descrição do bem: Apartamento nº 164, localizado no 16º andar da Torre E do Condomínio Inspiratto Residencial, situado na Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, 437, com área útil de 109,84m² comum de 105,1808m², total de 215,0208m².

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 – Precificação

4.1 – 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.

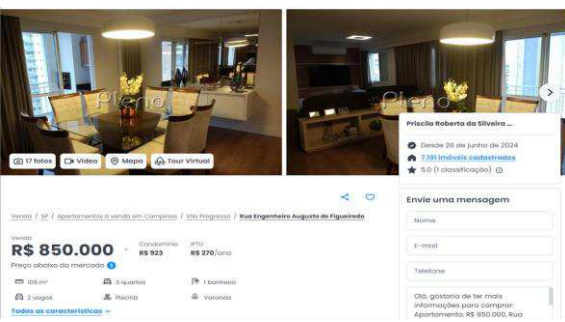
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



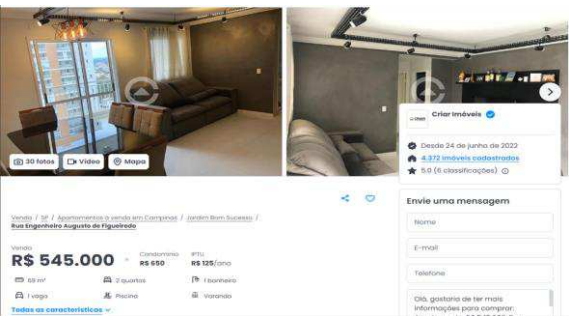
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-com-garagem-110m2-venda-RS810000-id-2729632673/>

Elemento comparativo nº 2



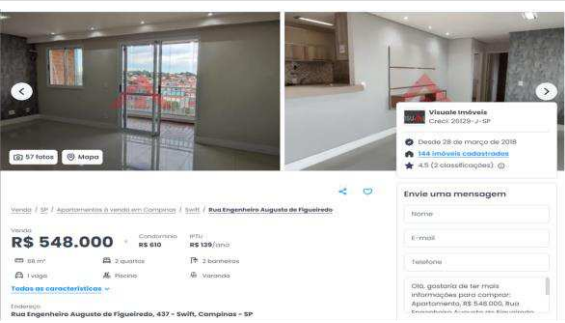
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-com-garagem-109m2-venda-RS850000-id-2724483781/>

Elemento comparativo nº 3



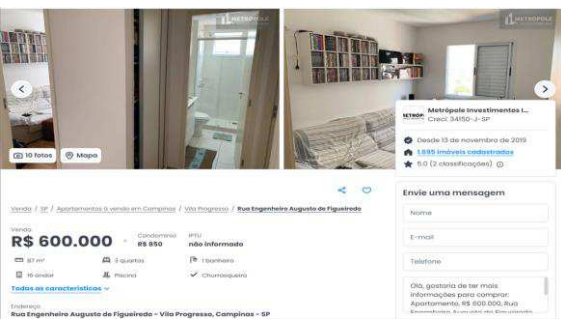
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-bom-sucesso-bairros-campinas-com-garagem-69m2-venda-RS545000-id-2694291487/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-swift-bairros-campinas-com-garagem-68m2-venda-RS548000-id-2714963936/>

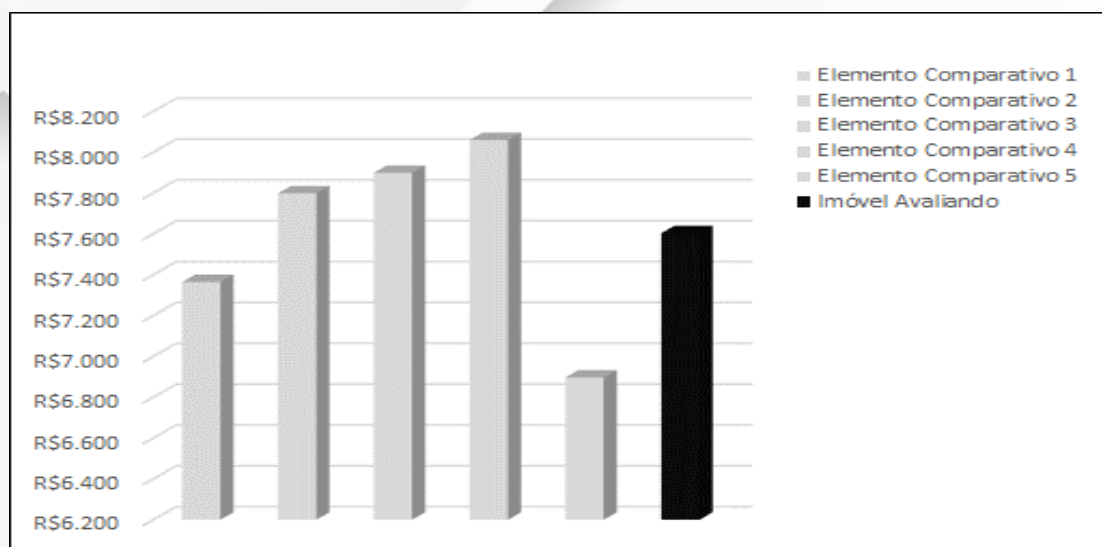
Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-progresso-bairros-campinas-87m2-venda-RS600000-id-2527494957/>

4.3 – 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\$ 7.363,64** (sete mil, trezentos e sessenta e três Reais e sessenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 7.798,17** (sete mil, setecentos e noventa e oito Reais e dezessete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 7.898,55** (sete mil, oitocentos e noventa e oito Reais e cinquenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 8.058,82** (oito mil e cinquenta e oito Reais e oitenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 6.896,55** (seis mil, oitocentos e noventa e seis Reais e cinquenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 7.603,15** (sete mil, seiscentos e três Reais e quinze centavos).

4.4 – 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.

4.5 – 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:

(109,84m ² de área privativa x R\$ 7.603,15)
=
<u>R\$ 835.129,50</u>
(oitocentos e trinta e cinco mil, cento e vinte e nove Reais e cinquenta centavos)
Agosto de 2024

5 - 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\$ 7.603,15**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 835.129,50**.

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 Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, 437 - Apartamento nº 164 - Condomínio Inspiratto Residencial - Vila Progresso, Campinas - SP - CEP: 13045-603.

Solicitante: Flavio Breda

CPF/CNPJ: 192.554.588-17

Endereço: Av. Getúlio Vargas, n.º 1188, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP CEP.09751-251

Data Base: 05/08/2024

Processo: 0008920-48.2023.8.26.0004

Objeto de Estudo

Localizado no 16º andar da Torre E do Condomínio Inspiratto Residencial, na Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, 437, o apartamento nº 164 dispõe de uma área útil de 109,84m². A área comum é de 105,1808m², resultando em uma área total de 215,0208m².

O Imóvel está matriculado perante o 3º de Registro de Imóveis de Campinas/SP sob nº 183.038.

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 7.451,08.

109,84m² x R\$ 7.451,08/m²

Valor da Avaliação

R\$ 818.426,91

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 05/08/2024.

Solicitante do parecer técnico: Flavio Breda.

Inscrito no CNPJ/CPF: 192.554.588-17.

Estabelecido: Av. Getúlio Vargas, n.º 1188, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP CEP.09751-251.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 183.038 - 3º de Registro de Imóveis de Campinas/SP

Descrição: O apartamento nº 164 está no 16º andar da Torre E, no Condomínio Inspiratto Residencial, situado na Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 437. Possui uma área útil de 109,84m², área comum de 105,1808m², totalizando uma área de 215,0208m².

ANÁLISE UTILIZADA

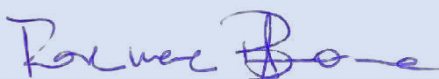
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

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\$ 810.075,62** para **Agosto/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0008920-48.2023.8.26.0004.

Solicitante: Flavio Breda.

CPF/CNPJ: 192.554.588-17.

Endereço: Av. Getúlio Vargas, n.º 1188, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP
CEP.09751-251.

RESUMO DO PARECER

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

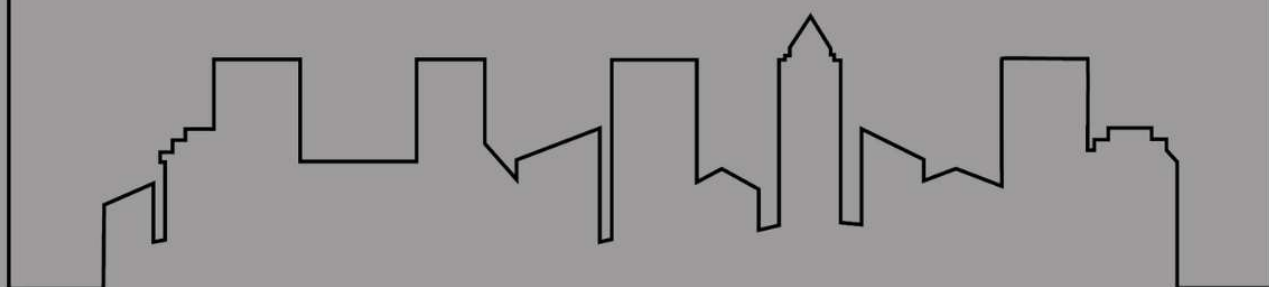
Valor de Mercado: R\$ 860.183,39

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	05/08/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, 437 - Apartamento nº 164 - Condomínio Inspiratto Residencial - Vila Progresso, Campinas - SP - CEP: 13045-603.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	O apartamento nº 164 encontra-se no 16º andar da Torre E do Condomínio Inspiratto Residencial, na Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo, 437. A unidade tem 109,84m² de área útil, 105,1808m² de área comum, e uma área total de 215,0208m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 183.038 do 3º de Registro de Imóveis de Campinas/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\$ 7.831,24.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 7.831,24 x 109,84m² = R\$ 860.183,39

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 2023)	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: 05/08/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 12.603 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0008920-48.2023.8.26.0004, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro Regional IV.

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 Guilhermina, 156 - Vila Romero, São Paulo/SP - CEP: 02469-040.

Dados de Registro: Matrícula nº 12.603 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 071.337.0029-8 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 104,00m² de área construída.

Descrição do bem: Atualmente uma casa, situada na Rua Guilhermina, 156 em São Paulo/SP, com área total de 125m² e área construída de 104m².

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: 071.337.0029-8

Local do Imóvel:
R GUILHERMINA, 156
LAUZANE PSTA CEP 02469-040
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R GUILHERMINA, 156
LAUZANE PSTA CEP 02469-040

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	125	Testada (m):	4,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	125		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	104	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	43	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1979		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.663,00		
- da construção:	1.951,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	207.875,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	97.394,00		
Base de cálculo do IPTU:	305.269,00		

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.

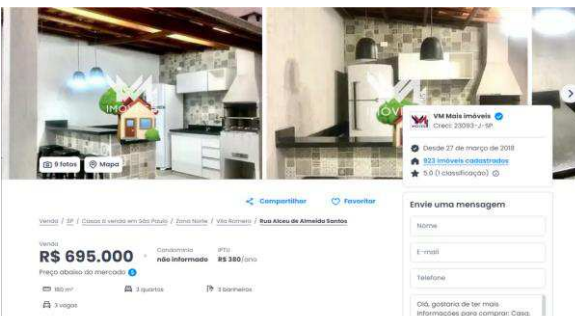
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



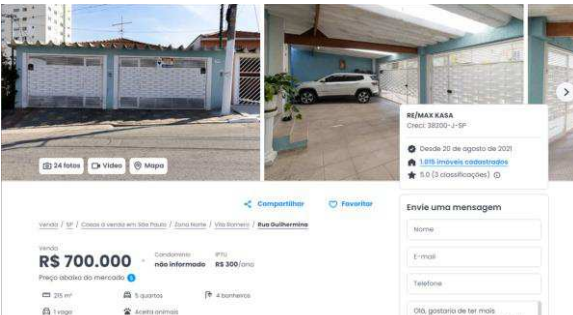
[https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-romero-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-R\\$522000-id-2724587495/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-romero-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-R$522000-id-2724587495/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-romero-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-R\\$695000-id-2671017026/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-romero-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-R$695000-id-2671017026/)

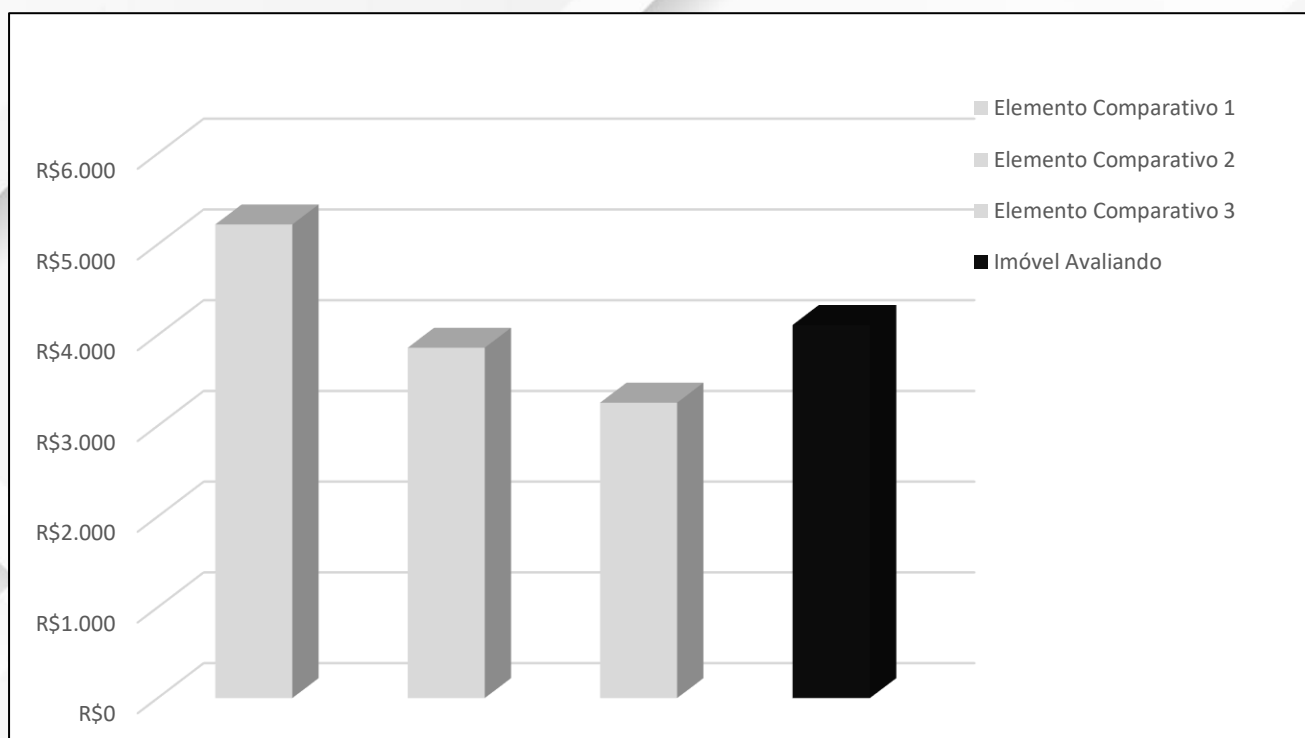
Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-romero-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-215m2-venda-R\\$700000-id-2725576498/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-romero-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-215m2-venda-R$700000-id-2725576498/)

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\$ 5.220,00** (cinco mil, duzentos e vinte Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.861,11** (três mil, oitocentos e sessenta e um Reais e onze centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.255,81** (três mil, duzentos e cinquenta e cinco Reais e oitenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.112,31** (quatro mil, cento e doze Reais e trinta e um 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:

(104,00m² de área construída x R\$ 4.112,31)
=
<u>R\$ 427.680,07</u>
(quatrocentos e vinte e sete mil, seiscentos e oitenta Reais e sete 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\$ 4.112,31**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 427.680,07**.

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 Guilhermina, 156 - Vila Romero, São Paulo - SP - CEP: 02469-040.

Solicitante: Flavio Breda

CPF/CNPJ: 192.554.588-17

Endereço: Av. Getúlio Vargas, n.º 1188, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP CEP.09751-251

Data Base: 05/08/2024

Processo: 0008920-48.2023.8.26.0004

Objeto de Estudo

Situada na Rua Guilhermina, 156, em São Paulo/SP, esta casa dispõe de uma área total de 125m² e uma área edificada de 104m².

O Imóvel está matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 12.603.

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 4.030,06.

104,00m² x R\$ 4.030,06/m²

Valor da Avaliação

R\$ 419.126,47

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 05/08/2024.

Solicitante do parecer técnico: Flavio Breda.

Inscrito no CNPJ/CPF: 192.554.588-17.

Estabelecido: Av. Getúlio Vargas, n.º 1188, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP CEP.09751-251.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 12.603 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Localizada na Rua Guilhermina, número 156, em São Paulo/SP, esta residência possui uma área total de 125m² e uma área construída de 104m².

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.

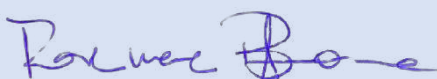
DOCUMENTOS UTILIZADOS

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\$ 414.849,67** para **Agosto/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0008920-48.2023.8.26.0004.

Solicitante: Flavio Breda.

CPF/CNPJ: 192.554.588-17.

Endereço: Av. Getúlio Vargas, n.º 1188, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP
CEP.09751-251.

RESUMO DO PARECER

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

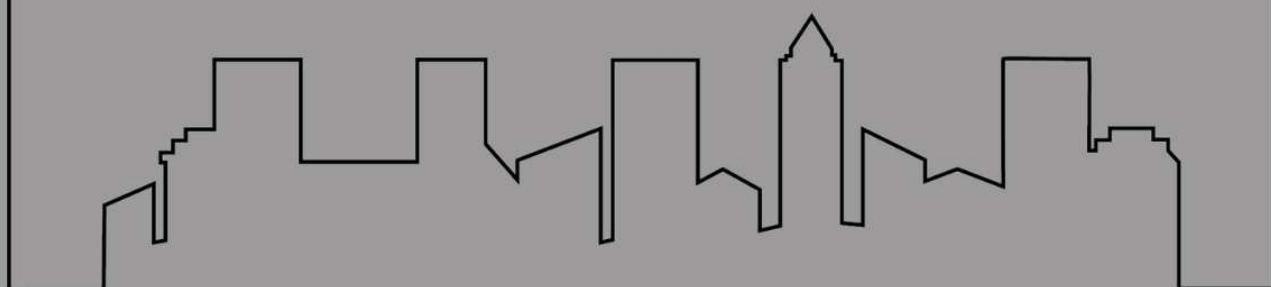
Valor de Mercado: R\$ 440.510,47

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	05/08/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Guilhermina, 156 - Vila Romero, São Paulo - SP - CEP: 02469-040.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Com endereço na Rua Guilhermina, 156, São Paulo/SP, esta propriedade apresenta uma área total de 125m ² e uma área construída de 104m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 12.603 do 3º 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\$ 4.235,68.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.235,68 x 104,00m ² = R\$ 440.510,47

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 – Precificação.....	3
4.1 – Metodologia.....	3
4.2 – Amostras Análogas.....	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	4
4.4 – Fator de Homogeneização	4
4.5 – Valor do Imóvel	5
5 - Considerações finais.....	5
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 02/08/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado dos Bens Imóveis Matriculados sob os nº 133.774 e 133.775 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorados nos autos do Processo nº 0008920-48.2023.8.26.0004, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro Regional IV.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bens imóveis penhorados 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 os imóveis se situam. Esta precificação considera os imóveis 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 dos Imóveis

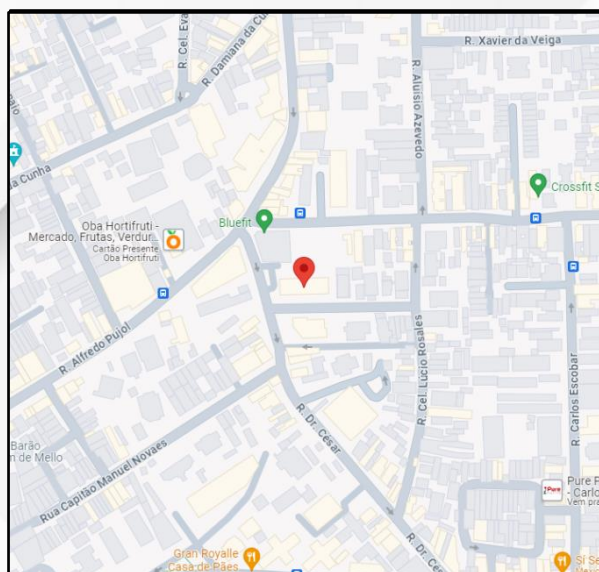
Localização: Rua Doutor César, 1368 - Salas 1006 e 1007 - Escritório Santana – Santana - São Paulo/SP - CEP: 02013-004.

Dados de Registro: Matrículas nº 133.774 e 133.775 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrições Municipal: 073.008.0189-7 e 073.008.0190-0 – De acordo com suas Certidões de Matrículas, os imóveis possuem 34,91m² de área privativa.

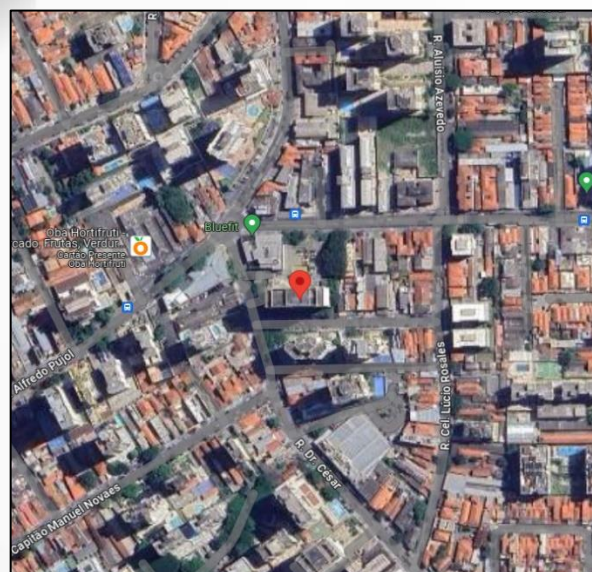
Descrição dos bens: Duas salas comerciais, dentro do Escritório Santana, situado à Rua Doutor César, 1368, salas 1006 e 1007 em São Paulo/SP, com área privativa de 34m² e direito a uma vaga de garagem, cada unidade.

3 – Detalhamento Regional

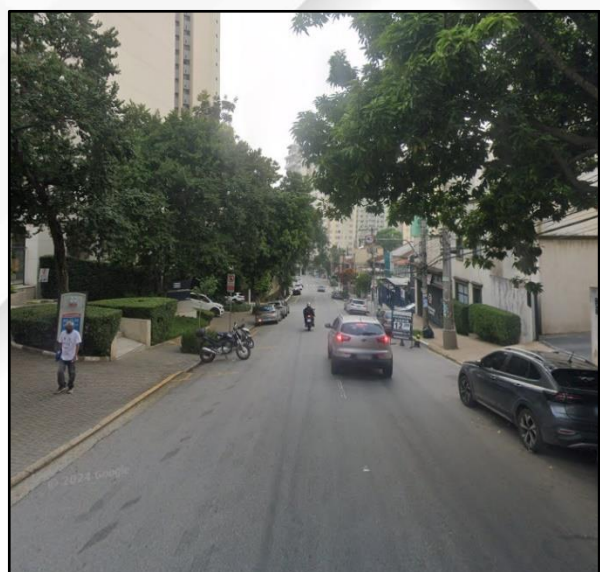
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



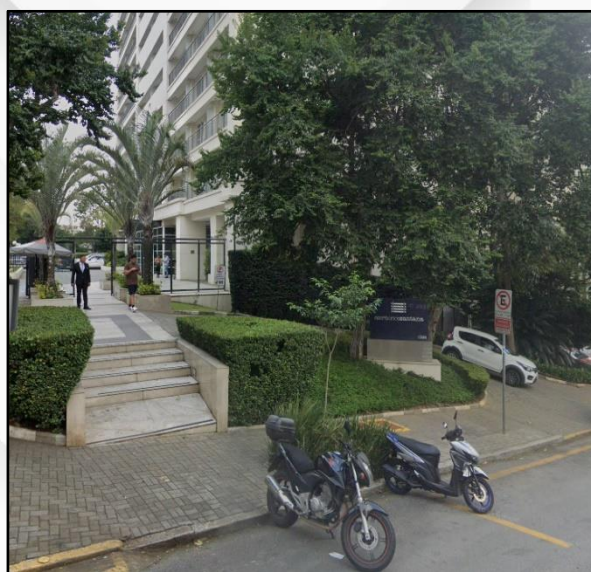
(Visão do Mapa)



(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 – Precificação

4.1 – 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.

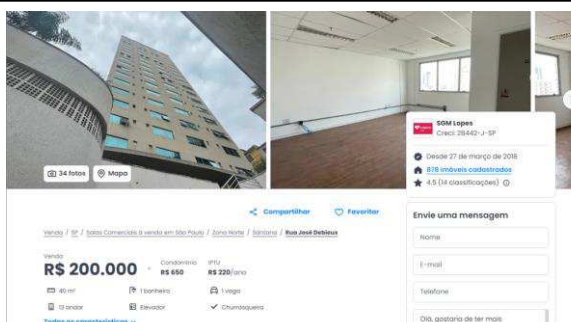
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



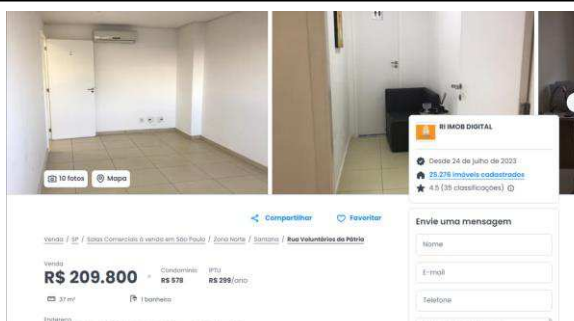
[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-30m2-venda-R\\$195000-id-2664955245/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-30m2-venda-R$195000-id-2664955245/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-R\\$200000-id-2724430136/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-R$200000-id-2724430136/)

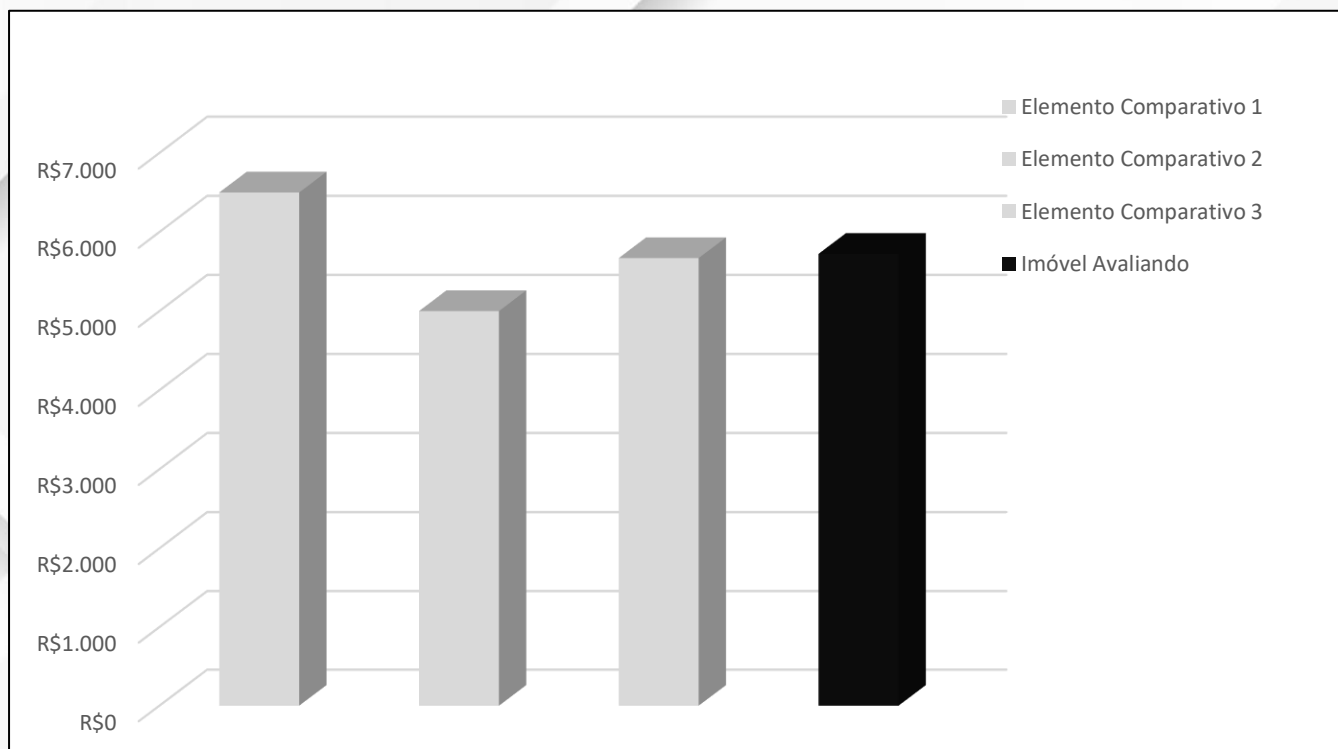
Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santana-zona-norte-sao-paulo-37m2-venda-R\\$209800-id-2711197456/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santana-zona-norte-sao-paulo-37m2-venda-R$209800-id-2711197456/)

4.3 – 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\$ 6.500,00** (seis mil, quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.670,27** (cinco mil, seiscentos e setenta Reais e vinte e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.723,42** (cinco mil, setecentos e vinte e três Reais e quarenta e dois centavos).

4.4 – 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.

4.5 – Valor dos Imóveis

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes aos imóveis de estudo, tendo cada imóvel seu valor atribuído de:

(34,91m² de área privativa x R\$ 5.723,42)
=
<u>R\$ 199.804,71</u>
(cento e noventa e nove mil, oitocentos e quatro Reais e setenta e um centavos)
Agosto de 2024

5 - 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\$ 5.723,42**, de modo que **cada imóvel** em apreço tem valor médio de **R\$ 199.804,71**.

Por fim, uma vez fixado o valor dos bens imóveis 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 dos imóveis urbanos situados na Rua Doutor César, 1368 - Salas 1006 e 1007 - Escritório Santana - Santana, São Paulo - SP - CEP: 02013-004.

Solicitante: Flavio Breda

CPF/CNPJ: 192.554.588-17

Endereço: Av. Getúlio Vargas, n.º 1188, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP CEP.09751-251

Data Base: 02/08/2024

Processo: 0008920-48.2023.8.26.0004

Objetos de Estudo

Localizadas no Escritório Santana, na Rua Doutor César, número 1368, em São Paulo/SP, as salas comerciais 1006 e 1007 oferecem 34m² de espaço privativo cada e possuem direito a uma vaga de garagem.

Os Imóveis estão matriculados perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 133.774 e 133.775.

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 aos avaliandos.

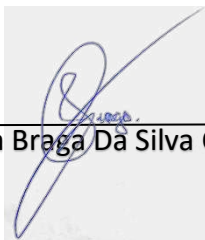
Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 5.608,95.

R\$ 34,91m² x R\$ 5.608,95/m²

Valor da Avaliação de Cada Imóvel

R\$ 195.808,62

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 02/08/2024.

Solicitante do parecer técnico: Flavio Breda.

Inscrito no CNPJ/CPF: 192.554.588-17.

Estabelecido: Av. Getúlio Vargas, n.º 1188, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP CEP.09751-251.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado dos bens imóveis.

DADOS DOS IMÓVEIS

Matrículas: 133.774 e 133.775 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Duas salas comerciais localizadas no Escritório Santana, na Rua Doutor César, 1368, unidades 1006 e 1007, em São Paulo/SP. Cada sala tem 34m² de área privativa e inclui uma vaga de garagem.

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.

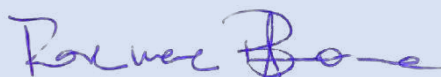
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidões de Dados Cadastrais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE OS IMÓVEIS

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 de cada imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 193.810,57** para **Agosto/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0008920-48.2023.8.26.0004.

Solicitante: Flavio Breda.

CPF/CNPJ: 192.554.588-17.

Endereço: Av. Getúlio Vargas, n.º 1188, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP
CEP.09751-251.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 205.798,85

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	02/08/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Doutor César, 1368 - Salas 1006 e 1007 - Escritório Santana - Santana, São Paulo - SP - CEP: 02013-004
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	No Escritório Santana, situado à Rua Doutor César, 1368, em São Paulo/SP, encontram-se duas salas comerciais, números 1006 e 1007, com 34m ² de área útil cada uma e direito a uma vaga de estacionamento.
DADOS CADASTRAIS	Matrículas 133.774 e 133.775 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde os imóveis em questão estão situados e, tendo como base a documentação enviada dos bens, o metro quadrado da região equivale a R\$ 5.895,13.
AVALIAÇÃO	Valor de cada Imóvel pela Avaliação: R\$ 5.895,13 x 34,91m ² = R\$ 205.798,85