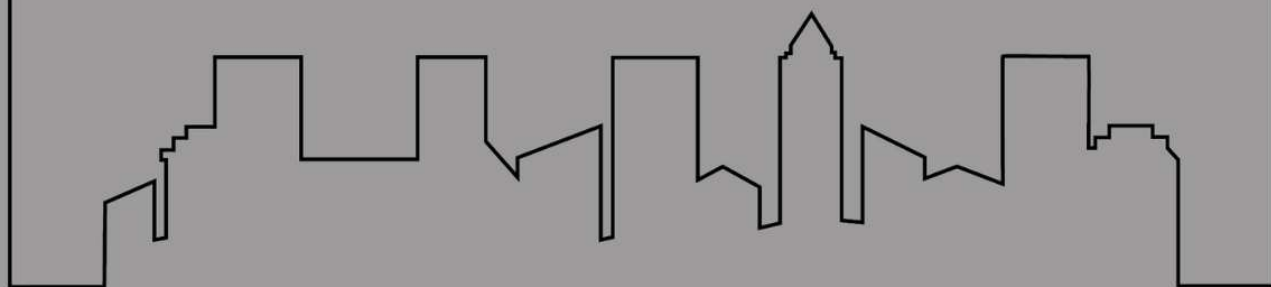


Preço Médio de Mercado.

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
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 26/06/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 201.386 – 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 0001419-90.2021.8.26.0011, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro Regional XI - Pinheiros.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel que teve seus direitos 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 o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Junho.

2 – Estudo do Imóvel

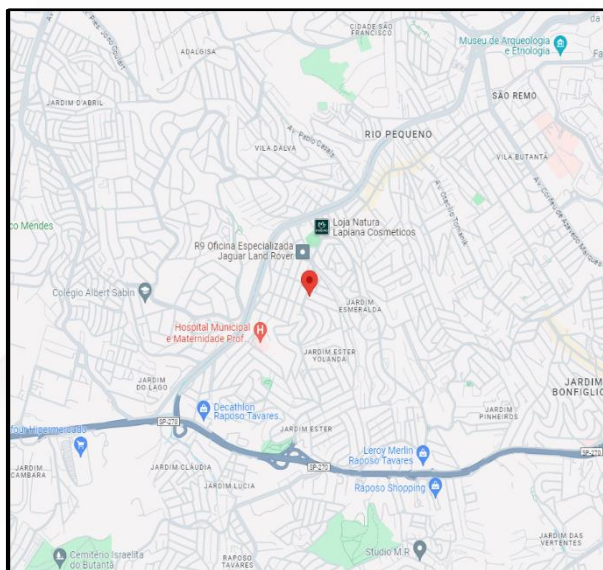
Localização: Rua Milton Soares, nº 215 - Apartamento 15 Torre 6 - Condomínio Residencial Ilhas Canárias - Butantã - São Paulo/SP - CEP 05382-010.

Dados de Registro: Matrícula nº 201.386 - 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – 160.269.0159-1 – De acordo com Sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 49,54m² de área privativa.

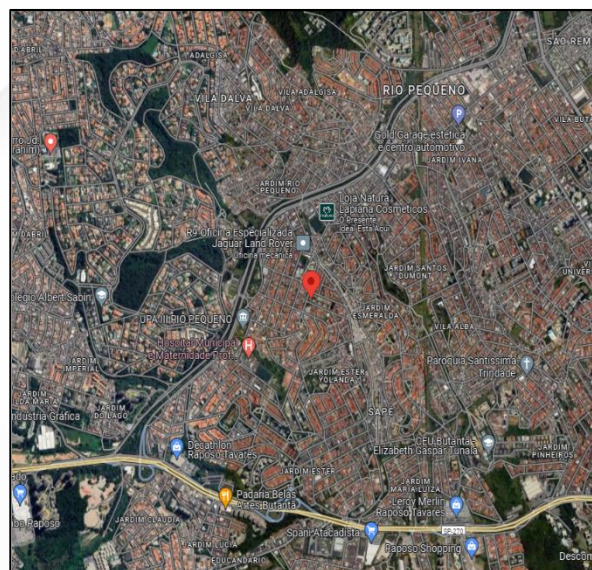
Descrição do bem: Apartamento Nº15, Localizado no 1º andar da Torre 6, do empreendimento Residencial Ilhas Canárias, situado na Rua Milton Soares, Nº215, esquina com as Ruas Isaura Christino De Souza e Marieta Pederneiras Vampré, 13º Subdistrito Butantã, com área privativa de 49,54m², a área comum coberta de 26,178m², a área total edificada de 75,718m², a área comum descoberta de 18,927m², a área total construída + descoberta de 94,645m²

3 – Detalhamento Regional

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



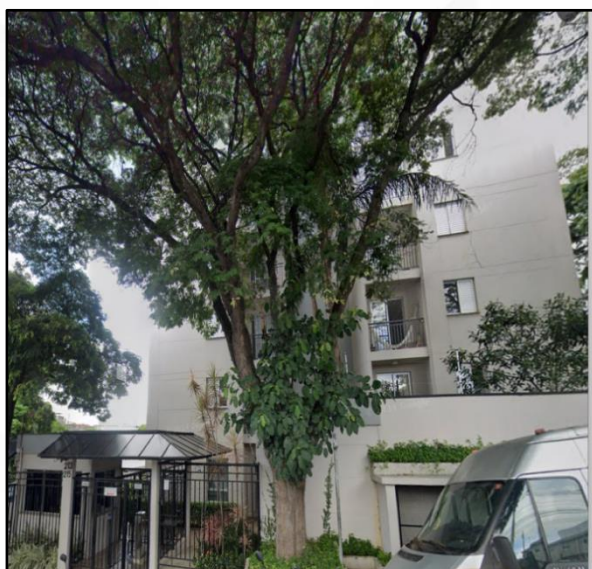
(Visão do Mapa)



(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: 160.269.0159-1

Local do Imóvel:
R MILTON SOARES, 215 - AP 15 EVGTORRE06
RESID ILHAS CANARIAS CEP 05382-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MILTON SOARES, 215 - AP 15 EVGTORRE06
RESID ILHAS CANARIAS CEP 05382-010

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	7.578	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0034
Área total (m²):	7.578		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	77	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	5.000	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2010		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.362,00		
- da construção:	2.291,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	58.815,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	155.239,00		
Base de cálculo do IPTU:	214.054,00		

5 – Precificação

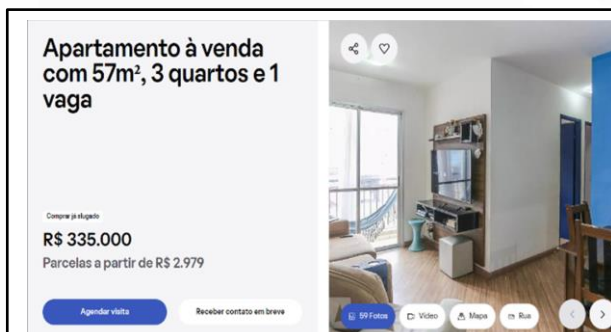
5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Apartamento à venda com 57m², 3 quartos e 1 vaga

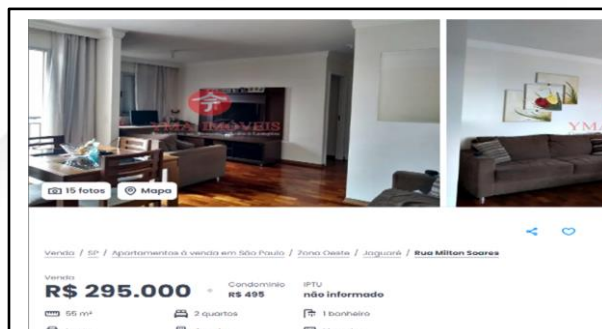
Compre já! Alugue

R\$ 335.000

Parcelas a partir de R\$ 2.979

https://www.quintoandar.com.br/imovel/893457598/comprar/apartamento-3-quartos-jardim-sarah-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

Elemento comparativo nº 2



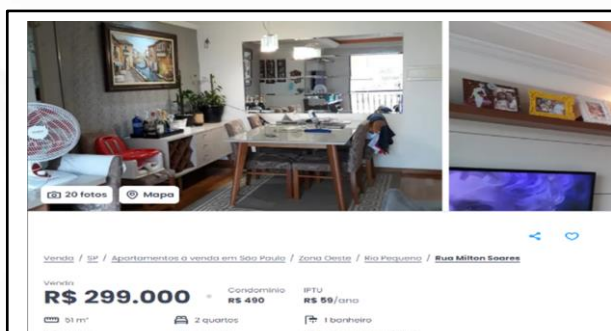
R\$ 295.000

Condomínio R\$ 495

IPTU não informado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-R\\$295000-id-2484689074/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-R$295000-id-2484689074/)

Elemento comparativo nº 3



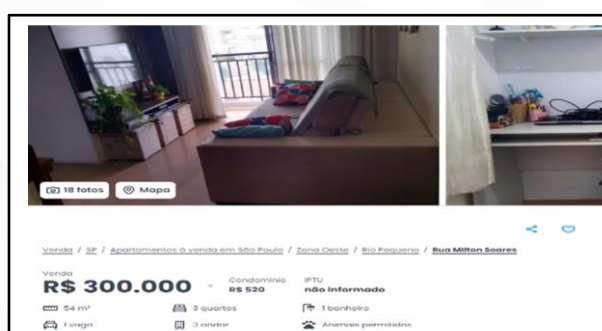
R\$ 299.000

Condomínio R\$ 490

IPTU R\$ 58/ano

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-rio-pequeno-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-51m2-venda-R\\$299000-id-2608543274/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-rio-pequeno-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-51m2-venda-R$299000-id-2608543274/)

Elemento comparativo nº 4



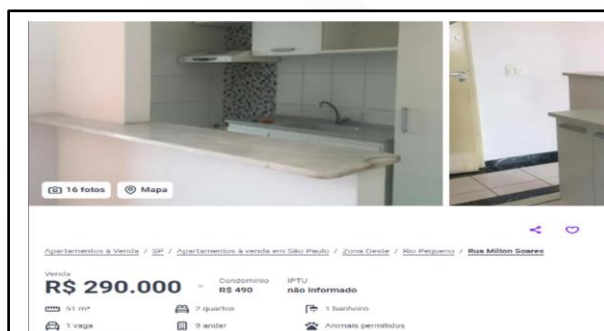
R\$ 300.000

Condomínio R\$ 520

IPTU não informado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-rio-pequeno-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-54m2-venda-R\\$300000-id-2604362031/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-rio-pequeno-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-54m2-venda-R$300000-id-2604362031/)

Elemento comparativo nº 5



R\$ 290.000

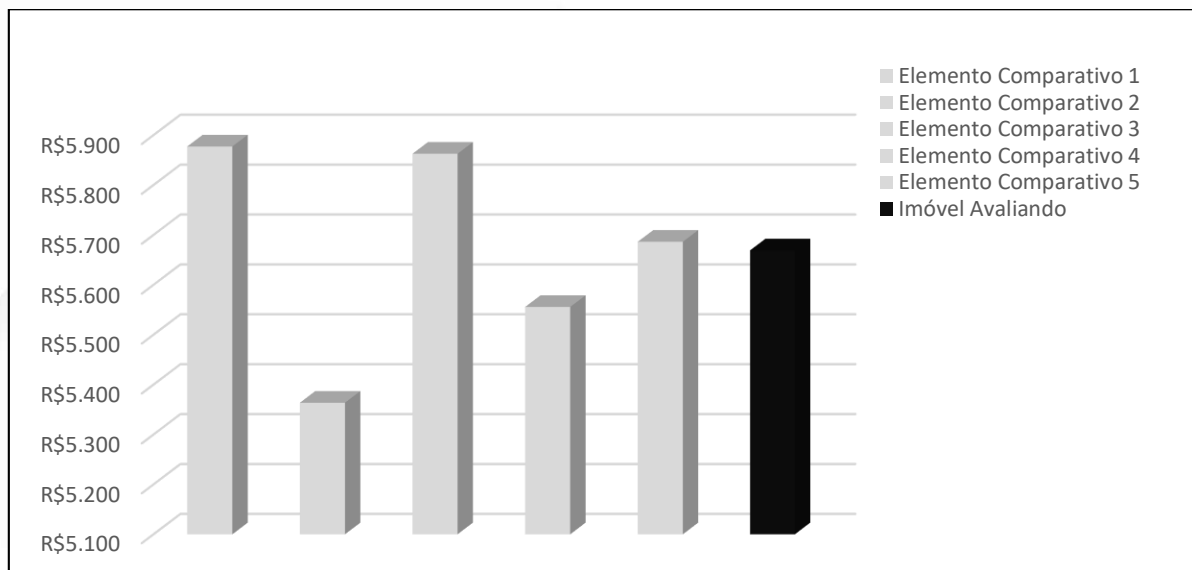
Condomínio R\$ 490

IPTU não informado

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-rio-pequeno-zona-oeste-sao-paulo-sp-51m2-id-2585931853/>

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\$ 5.877,19** (cinco mil, oitocentos e setenta e sete Reais e dezenove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.363,64** (cinco mil, trezentos e sessenta e três Reais e sessenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.862,75** (cinco mil, oitocentos e sessenta e dois Reais e setenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.555,56** (cinco mil, quinhentos e cinquenta e cinco Reais e cinquenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.686,27** (cinco mil, seiscentos e oitenta e seis Reais e vinte e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.669,08** (cinco mil, seiscentos e sessenta e nove Reais 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:

(49,54m² de área privativa x R\$ 5.669,08)
=
<u>R\$ 280.846,27</u>
(duzentos e oitenta mil, oitocentos e quarenta e seis Reais e vinte e sete centavos)
Junho 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\$ 5.669,08**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 280.846,27**.

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 Milton Soares, Nº 215 - Apartamento 15 Torre 6 - Condomínio Residencial Ilhas Canárias - Butantã - São Paulo/SP - CEP 05382-010.

Solicitante: Sidnei Roberto Ramos

CPF/CNPJ: 299.761.808-88

Data Base: 26/06/2024

Processo: 0001419-90.2021.8.26.0011

Objeto de Estudo

O apartamento 15 está localizado no primeiro andar da Torre 6 do empreendimento Residencial Ilhas Canárias, encontrado na Rua Milton Soares, 215, esquina com as Ruas Isaura Christino De Souza e Marieta Pederneiras Vampré, no 13º Subdistrito Butantã. A área privativa do imóvel é de 49,54 metros quadrados, enquanto a área comum coberta totaliza 26,178 metros quadrados, resultando em uma área total edificada de 75,718 metros quadrados. A área comum descoberta abrange 18,927 metros quadrados, somando uma área construída e descoberta de 94,645 metros quadrados.

O Imóvel está matriculado perante o 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 201.386.

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.

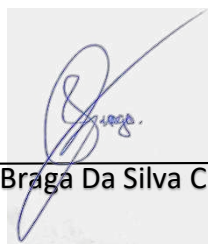
Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$ 5.555,70.

49,54m² x R\$ 5.555,70/m²

Valor da Avaliação

R\$ 275.229,34

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 26/06/2024.

Solicitante do parecer técnico: Sidnei Roberto Ramos.

Inscrito no CNPJ/CPF: 299.761.808-88.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 201.386 - 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Unidade número 15, situada no primeiro pavimento da Torre 6, no conjunto habitacional Residencial Ilhas Canárias, localizado na Rua Milton Soares, número 215, próximo às interseções das Ruas Isaura Christino De Souza e Marieta Pederneiras Vampré, no 13º Subdistrito Butantã. Esta unidade possui área privativa de 49,54 metros quadrados. A área comum coberta é de 26,178 metros quadrados, somando uma área total edificada de 75,718 metros quadrados. A área comum descoberta corresponde a 18,927 metros quadrados, totalizando uma área construída e descoberta de 94,645 metros quadrados.

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\$ 272.420,88** para **Junho/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0001419-90.2021.8.26.0011.

Solicitante: Sidnei Roberto Ramos.

CPF/CNPJ: 299.761.808-88.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 289.271,66



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	26/06/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Milton Soares, Nº 215 - Apartamento 15 Torre 6 - Condomínio Residencial Ilhas Canárias - Butantã - São Paulo/SP - CEP 05382-010.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Apartamento número 15, situado no primeiro pavimento da Torre 6 do empreendimento Residencial Ilhas Canárias, localizado na Rua Milton Soares, 215, próximo às Ruas Isaura Christino De Souza e Marieta Pederneiras Vampré, no 13º Subdistrito Butantã. Esta unidade possui área privativa de 49,54 metros quadrados. A área comum coberta é de 26,178 metros quadrados, resultando em uma área total edificada de 75,718 metros quadrados. A área comum descoberta compreende 18,927 metros quadrados, totalizando uma área construída e descoberta de 94,645 metros quadrados.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 201.386 do 18º 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\$ 5.839,15.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 5.839,15 \times 49,54m^2 =$ R\$ 289.271,66