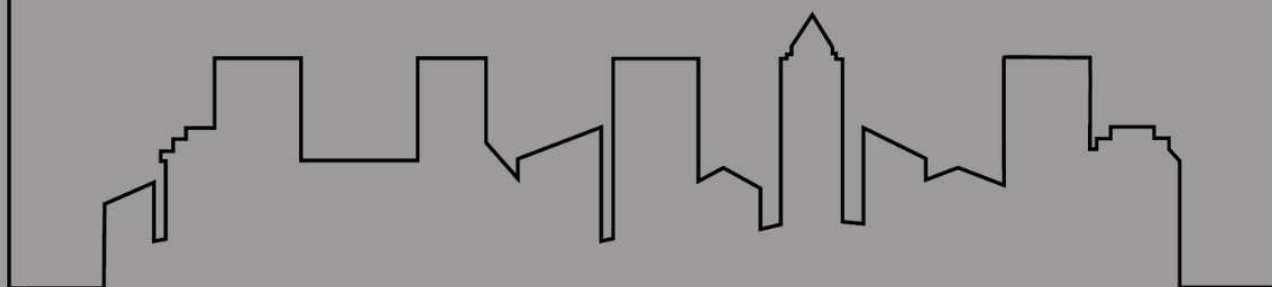


Preço Médio de Mercado.

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: 13/08/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 105.091 – 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1170278-08.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 27ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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

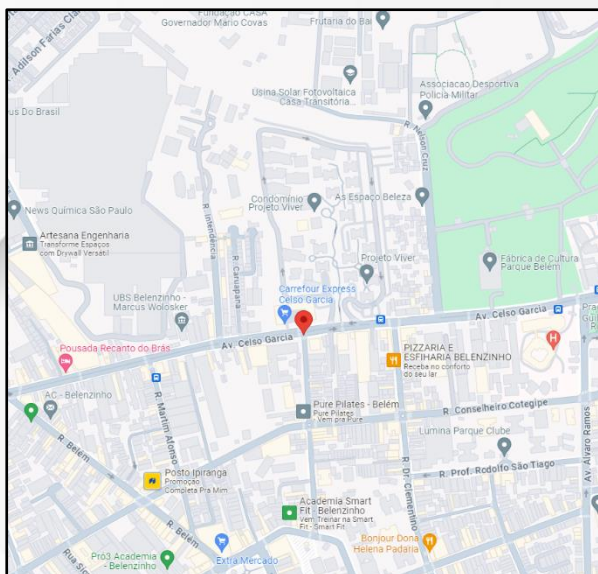
Localização: Rua Passos, 82 - Apartamento 12 - Bloco A - Edifício Vera I – Belenzinho - São Paulo/SP - CEP: 03058-010.

Dados de Registro: Matrícula nº 105.091 - 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 026.064.0164-6 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 113,78m² de área útil.

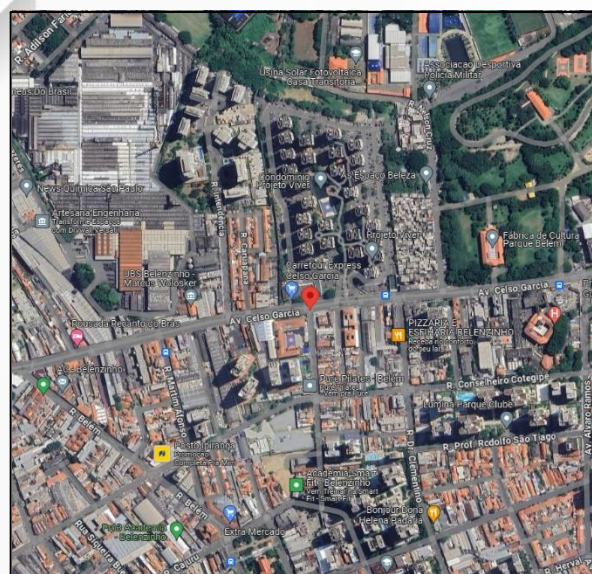
Descrição do bem: Um apartamento de nº 12, localizado no 1º andar ou 4º pavimento do Edifício Vera I, Bloco A, situado na Rua Passos nº 82, com a área total construída de 200,891m², sendo 113,78m², de área útil, 41m² de área de garagem e 46,111m², de área comum, cabendo-lhe o direito a duas vagas na garagem coletiva do conjunto.

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 Edifício)

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: 026.064.0164-6			
Local do Imóvel: R PASSOS, 82 - AP 12 E 2VG BELENZINHO ED VERA I BLOCO A CEP 03058-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PASSOS, 82 - AP 12 E 2VG BELENZINHO ED VERA I BLOCO A CEP 03058-010			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4,062	Testada (m):	49,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0073
Área total (m²):	4,062		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	201	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	3,992	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1991		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.578,00		
- da construção:	2.291,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	85.423,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	303.925,00		
Base de cálculo do IPTU:	389.348,00		
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 11/11/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	13/08/2024		
Número do Documento:	2.2024.003204484-0		
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



Loft > Apartamento em São Paulo > Belém > Rua Passos > Imóvel 609090M

Apartamento à venda em Belém com 114 m², 3 quartos, 1 suite, 2 vagas
Condomínio Edifício Vera I E Vera II • Rua Passos • Belém • São Paulo-SP

Valor à vista
R\$ 800.000
Entenda este valor

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-passos-belem-sao-paulo-3-quartos-114m2/6ow2rm>

Elemento comparativo nº 2

Apartamento à venda com 121m², 3 quartos e 2 vagas

R\$ 1.100.000
Parcelas a partir de R\$ 9.555

https://www.quintoandar.com.br/imovel/893610940/comprar/apartamento-3-quartos-belenzinho-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

Elemento comparativo nº 3



MARENGO IMÓVEIS LTDA
Criado 27 de março de 2018
1.982 imóveis cadastrados
4,8 (4 classificações)

Envie uma mensagem

Nome
E-mail
Telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar Apartamento, R\$ 650.000, Rua Passos, 749 - Belém, São Paulo - SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-belem-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS650000-id-2693902903/>

Elemento comparativo nº 4



88 Prime Digital
Criado 24 de outubro de 2023
15.970 imóveis cadastrados
4,8 (25 classificações)

Envie uma mensagem

Nome
E-mail
Telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar Apartamento, R\$ 699.000, Rua Passos, 749 - Belém, São Paulo - SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-belem-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS699000-id-2734758893/>

Elemento comparativo nº 5



CASIAN IMÓVEIS
Criado 30 de março de 2018
8.133 imóveis cadastrados
4,7 (50 classificações)

Envie uma mensagem

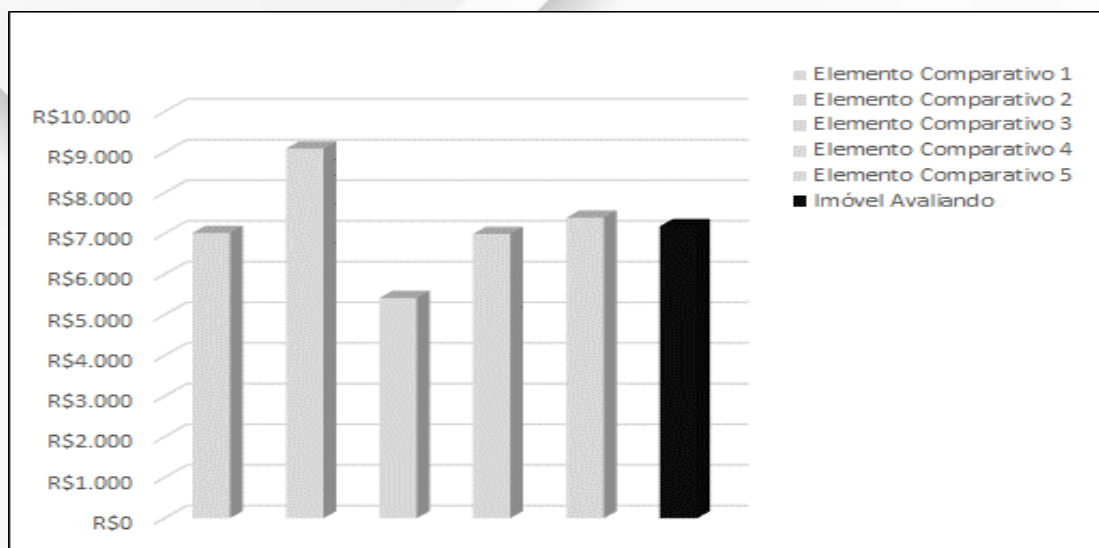
Nome
E-mail
Telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar Apartamento, R\$ 850.000, Rua Passos, 749 - Belém, São Paulo - SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-belem-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-115m2-venda-RS850000-id-2649752672/>

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\$ 7.017,54** (sete mil e dezessete Reais e cinquenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 9.090,91** (nove mil e noventa Reais e noventa e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.416,67** (cinco mil, quatrocentos e dezesseis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 6.990,00** (seis mil, novecentos e noventa Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 7.391,30** (sete mil, trezentos e noventa e um Reais e trinta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 7.181,28** (sete mil, cento e oitenta e um Reais e vinte 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:

(113,78m ² de área privativa x R\$ 7.181,28)
=
<u>R\$ 817.086,58</u>
(oitocentos e dezessete mil e oitenta e seis Reais e cinquenta e oito 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\$ 7.181,28**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 817.086,58**.

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 Passos, 82 - Apartamento nº 12, Bloco A - Edifício Vera I - Belenzinho, São Paulo - SP - CEP: 03058-010.

Solicitante: Condomínio Edifício Vera I e Vera II

CPF/CNPJ: Rua Passos, nº 82 – Belenzinho, São Paulo – SP, 03058-010

Endereço: 64.910.516/0001-56

Data Base: 13/08/2024

Processo: 1170278-08.2023.8.26.0100

Objeto de Estudo

Apartamento nº 12, posicionado no 1º andar ou 4º piso do Bloco A, Edifício Vera I, situado na Rua Passos nº 82. O espaço total construído é de 200,891m², incluindo 113,78m² de área interna, 41m² correspondentes à garagem, e 46,111m² de área comum, com direito a duas vagas na garagem coletiva do conjunto residencial.

O Imóvel está matriculado perante o 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 105.091.

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 7.037,66.

113,78m² x R\$ 7.037,66/m²

Valor da Avaliação

R\$ 800.744,85

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 13/08/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Edifício Vera I e Vera II.

Inscrito no CNPJ/CPF: Rua Passos, nº 82 – Belenzinho, São Paulo – SP, 03058-010.

Estabelecido: 64.910.516/0001-56.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 105.091 - 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Um imóvel de nº 12, situado no primeiro andar ou quarto pavimento do Edifício Vera I, Bloco A, localizado na Rua Passos nº 82. A propriedade possui uma área total construída de 200,891m², sendo 113,78m² de área privativa, 41m² destinados à garagem e 46,111m² de áreas comuns, com direito a duas vagas na garagem coletiva do edifício.

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\$ 792.573,99** para **Agosto/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1170278-08.2023.8.26.0100.

Solicitante: Condomínio Edifício Vera I e Vera II.

CPF/CNPJ: Rua Passos, nº 82 – Belenzinho, São Paulo – SP, 03058-010.

Endereço: 64.910.516/0001-56.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 841.599,18

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	13/08/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Passos, 82 - Apartamento nº 12, Bloco A - Edifício Vera I - Belenzinho, São Paulo - SP - CEP: 03058-010.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel nº 12, localizado no primeiro andar ou no quarto pavimento do Bloco A, Edifício Vera I, na Rua Passos nº 82. A construção totaliza 200,891m ² , sendo 113,78m ² de área útil, 41m ² de garagem e 46,111m ² de área comum, garantindo o uso de duas vagas na garagem compartilhada do edifício.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 105.091 do 7º 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\$ 7.396,72.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 7.396,72 x 113,78m ² = R\$ 841.599,18