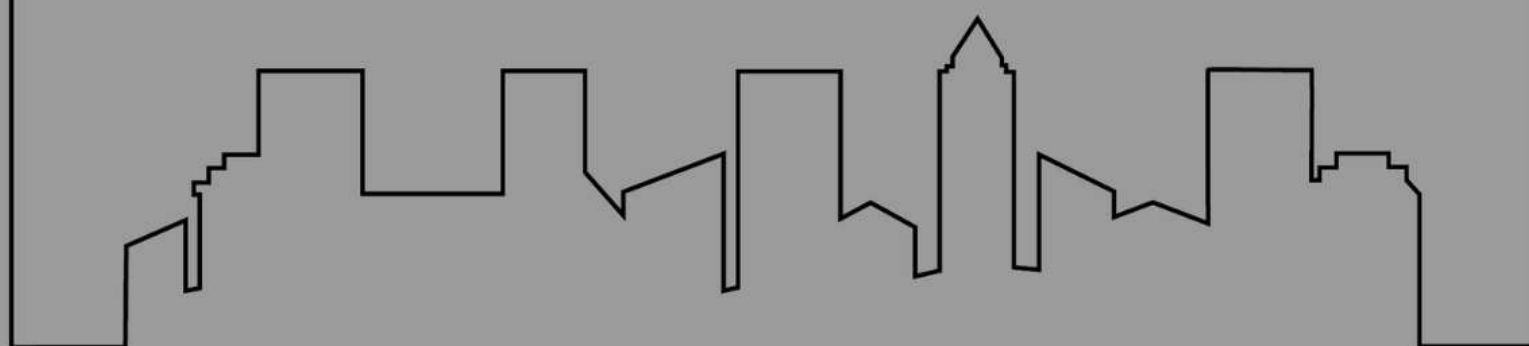


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica1

1 - Considerações iniciais1

2 – Estudo do Imóvel1

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 Influência2

4 – Planta Genérica de Valores3

5 – Precificação3

5.1 – Metodologia3

5.2 – Amostras Análogas.....4

5.3 – Método Denotativo Geométrico.....5

5.4 – Fator de Homogeneização5

5.5 – Valor do Imóvel6

6 - Considerações finais.....6

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

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 03/10/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 113.379 – 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1039474-89.2022.8.26.0001, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro Regional I - Santana.

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 Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Atílio Piffer, 523 - Apartamento nº 12 - Condomínio Edifício Boulevard Tilli - Casa Verde Baixa, São Paulo - SP - CEP: 02516-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 113.379 - 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 306.112.0264-3 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 54,38m² de área privativa.

Descrição do bem: O apartamento nº 12, tipo A-1, localizado no 1º andar do edifício denominado Condomínio Edifício Boulevard Tilli, situado na Rua Atílio Piffer, 523, contendo a área privativa de 54,38m² e área comum de 54,013m², nesta incluída a área de garagem de 11,25m², cabendo a esse apartamento o direito a uma vaga simples.

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: 306.112.0264-3

Local do Imóvel:
R ATILIO PIFFER, 523 - AP 12 E 1 VG
CASA VERDE BOULEVARD TILLI CEP 02516-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ATILIO PIFFER, 523 - AP 12 E 1 VG
CASA VERDE BOULEVARD TILLI CEP 02516-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.260

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 1.260

Testada (m): 18,00

Fração ideal: 0,0119

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 109

Área ocupada pela construção (m²): 1.184

Ano da construção corrigido: 1995

Padrão da construção: 2-C

Uso: residência

Valores de m² (R\$):

- de terreno: 2.350,00

- da construção: 2.291,00

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

- da área incorporada: 42.616,00

- da área não incorporada: 0,00

- da construção: 177.301,00

Base de cálculo do IPTU: 219.917,00

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 01/01/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 03/10/2024

Número do Documento: 2.2024.004192056-9

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

5 – Precificação

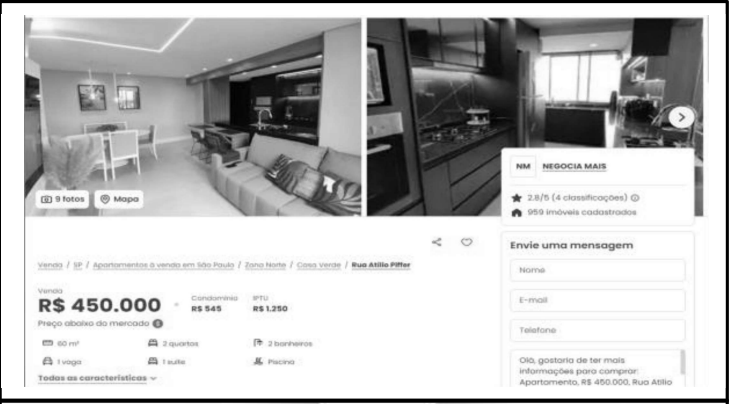
5.1 – Metodologia

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

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

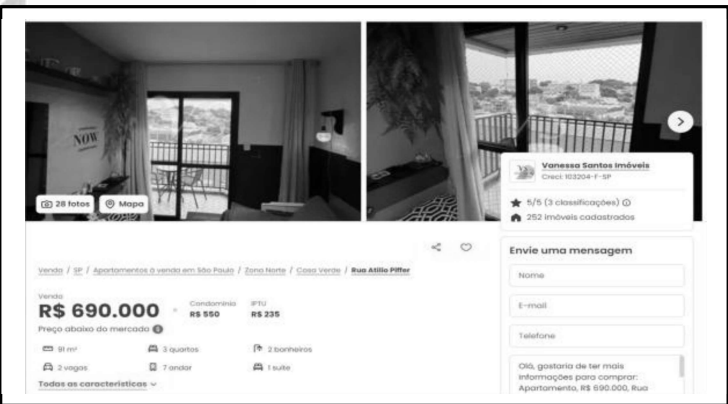
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



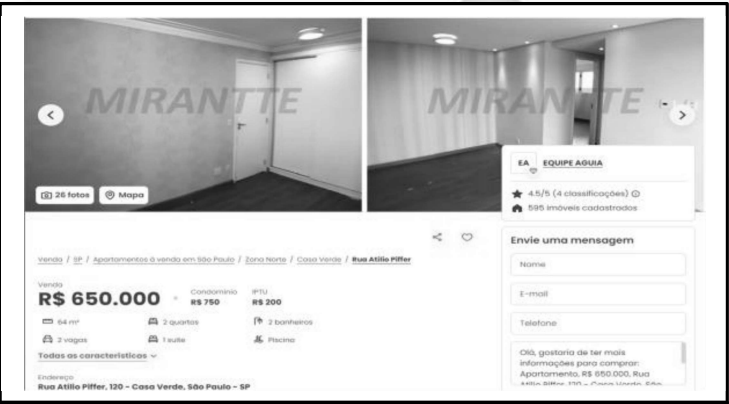
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-casa-verde-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS450000-id-2745524100/>

Elemento comparativo nº 2



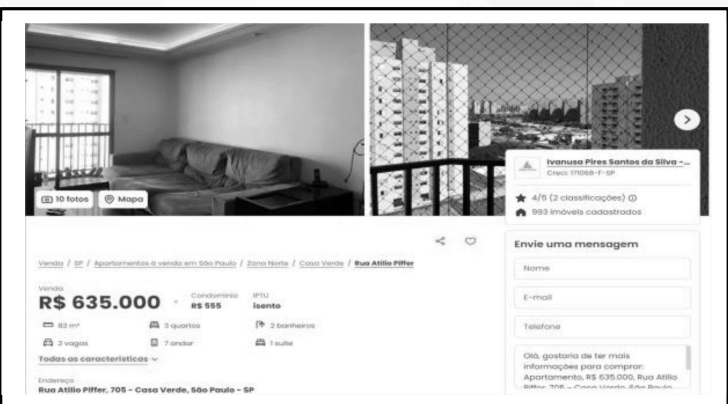
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-casa-verde-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-91m2-venda-RS690000-id-2735159653/>

Elemento comparativo nº 3



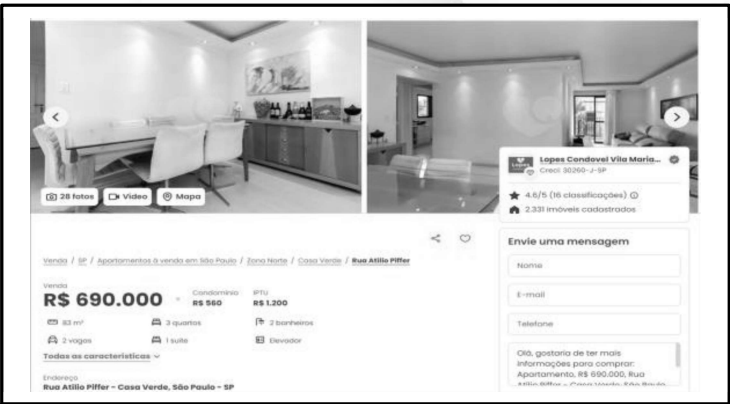
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-casa-verde-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS650000-id-2530277710/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-casa-verde-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-83m2-venda-RS635000-id-2500863202/>

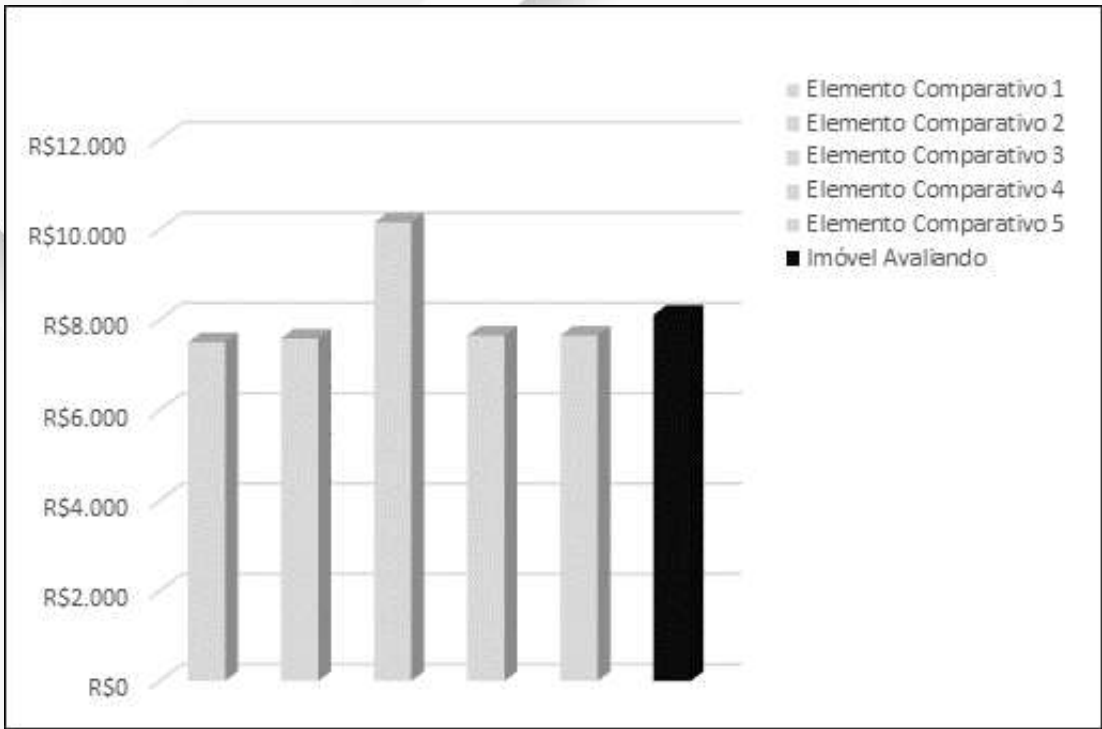
Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-casa-verde-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-83m2-venda-RS690000-id-2743769412/>

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\$ 7.500,00** (sete mil, quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 7.582,42** (sete mil, quinhentos e oitenta e dois Reais e quarenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 10.156,25** (dez mil, cento e cinquenta e seis Reais e vinte e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 7.650,60** (sete mil, seiscentos e cinquenta Reais e sessenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 7.650,60** (sete mil, seiscentos e cinquenta Reais e sessenta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 8.107,97** (oito mil, cento e sete Reais e noventa e sete centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

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

(54,38m² de área privativa x R\$ 8.107,97)

=

R\$ 440.911,65

(quatrocentos e quarenta mil, novecentos e onze
Reais e sessenta e cinco centavos)

Outubro 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\$ 8.107,97**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 440.911,65**.

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 Atílio Piffer, 523 - Apartamento nº 12 - Condomínio Edifício Boulevard Tilli - Casa Verde Baixa, São Paulo - SP - CEP: 02516-000.

Solicitante: Condomínio Edifício Boulevard Tilli

CPF/CNPJ: 00.914.621/0001-80

Endereço: Rua Atílio Piffer, nº523, Casa Verde, CEP: 02516-000

Data Base: 03/10/2024

Processo: 1039474-89.2022.8.26.0001

Objeto de Estudo

Unidade residencial nº 12, de tipologia A-1, encontra-se no 1º andar do Condomínio Edifício Boulevard Tilli, situado na Rua Atílio Piffer, 523. Com uma área privativa de 54,38m², a propriedade inclui também 54,013m² de área comum, que abrange uma garagem com direito a uma vaga simples de 11,25m².

O Imóvel está matriculado perante o 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 113.379.

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 7.945,81.

54,38m² x R\$ 7.945,81/m²

Valor da Avaliação

R\$ 432.093,42

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 03/10/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Edifício Boulevard Tilli.

Inscrito no CNPJ/CPF: 00.914.621/0001-80.

Estabelecido: Rua Atílio Piffer, nº 523, Casa Verde, CEP: 02516-000.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 113.379 - 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: O apartamento número 12, do tipo A-1, está localizado no primeiro pavimento do edifício denominado Condomínio Edifício Boulevard Tilli, na Rua Atílio Piffer, número 523. Possui uma área interna de 54,38m², além de uma área comum de 54,013m², que inclui uma garagem com 11,25m², destinada a uma vaga simples.

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.

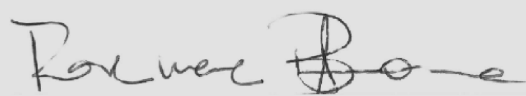
DOCUMENTOS UTILIZADOS

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\$ 427.684,30** para **Outubro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1039474-89.2022.8.26.0001.

Solicitante: Condominio Edificio Boulevard Tilli.

CPF/CNPJ: 00.914.621/0001-80.

Endereço: Rua Atílio Piffer, nº523, Casa Verde, CEP: 02516-000.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 454.139,00



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	03/10/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Atílio Piffer, 523 - Apartamento nº 12 - Condomínio Edifício Boulevard Tilli - Casa Verde Baixa, São Paulo - SP - CEP: 02516-000.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	O imóvel correspondente ao apartamento 12, tipo A-1, está no primeiro andar do edifício Condomínio Boulevard Tilli, localizado à Rua Atílio Piffer, 523. Ele possui uma área útil de 54,38m² e uma área comum de 54,013m², onde se inclui uma garagem com vaga simples, medindo 11,25m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 113.379 do 8º 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\$ 8.351,21.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 8.351,21 x 54,38m² = R\$ 454.139,00