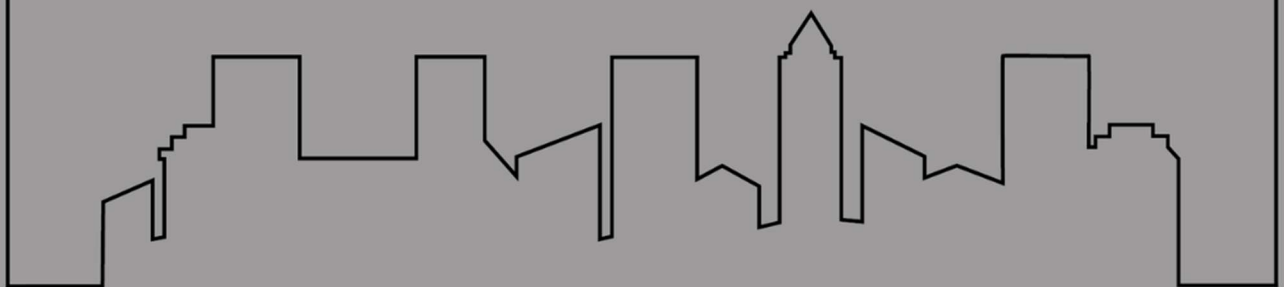


Preço Médio de Mercado.

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 2025)	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

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 16/09/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 132.476 – 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0574392-06.2018.8.05.0001, em trâmite perante a 5ª Vara de Relações de Consumo - Comarca de Salvador/BA.

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 Setembro.

2 – Estudo do Imóvel

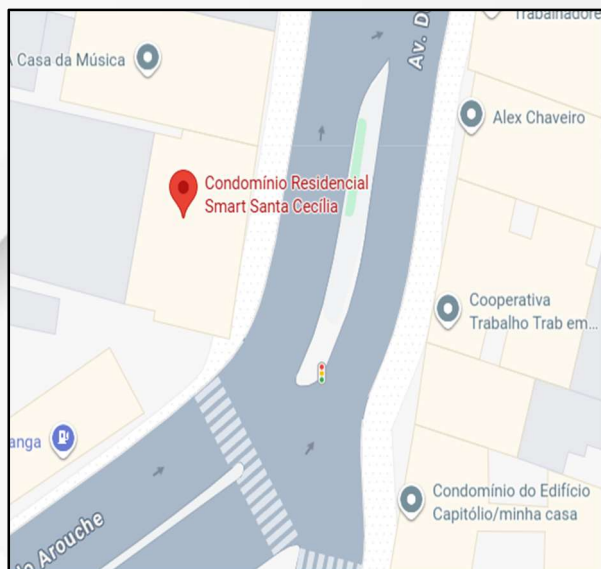
Localização: Avenida Duque de Caxias, 61, Bloco A, Apartamento 302, Campos Elíseos, São Paulo/SP, CEP 01214100.

Dados de Registro: Matrícula nº 132.476 - 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 00704100746 – De acordo com Matrícula imobiliária, o imóvel possui 54.12 m² de área Privativa.

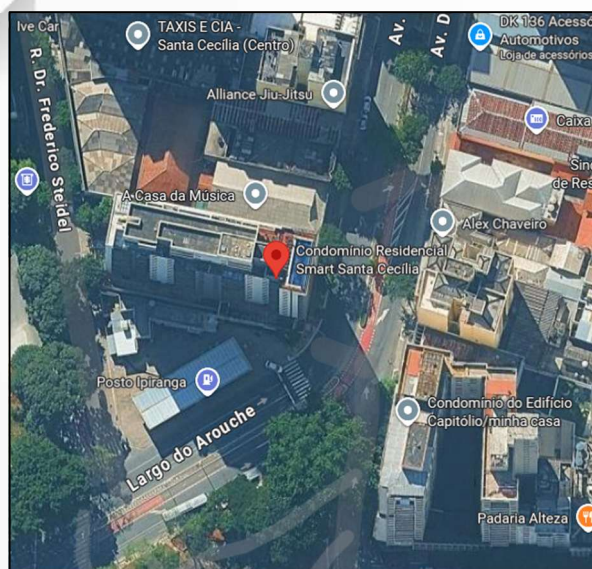
Descrição do bem: Unidade residencial inserida no Smart Santa Cecília, apresentando metragem exclusiva de 54,120 m², áreas de uso coletivo correspondentes a 47,619 m² e dimensão global de 1.401,739 m². Localização: Avenida Duque de Caxias, nº 61, bairro Campos Elíseos, São Paulo – SP.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2025)



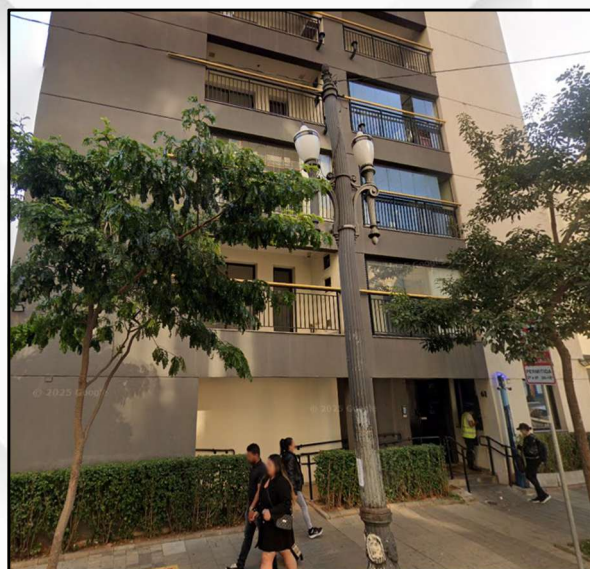
(Visão do Mapa)



(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

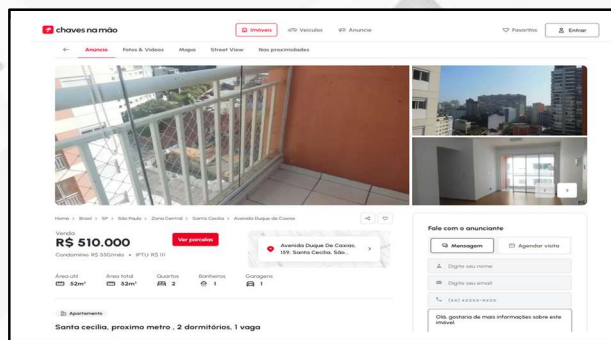
4.1 – Metodologia

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.

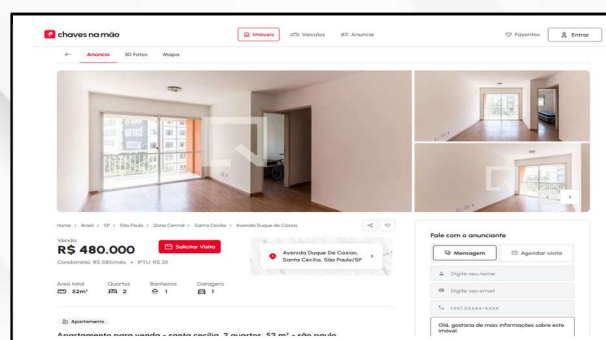
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



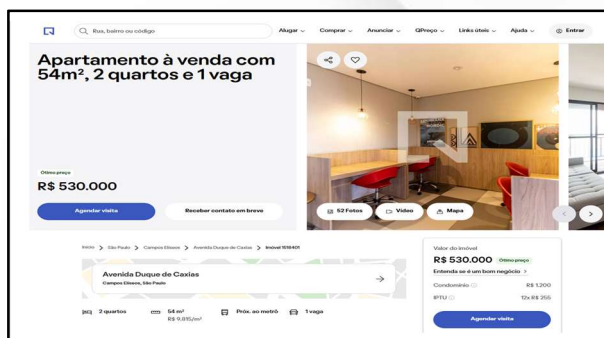
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-santa-cecilia-52m2-RS510000/id-18989531/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-santa-cecilia-52m2-RS480000/id-34598284/>

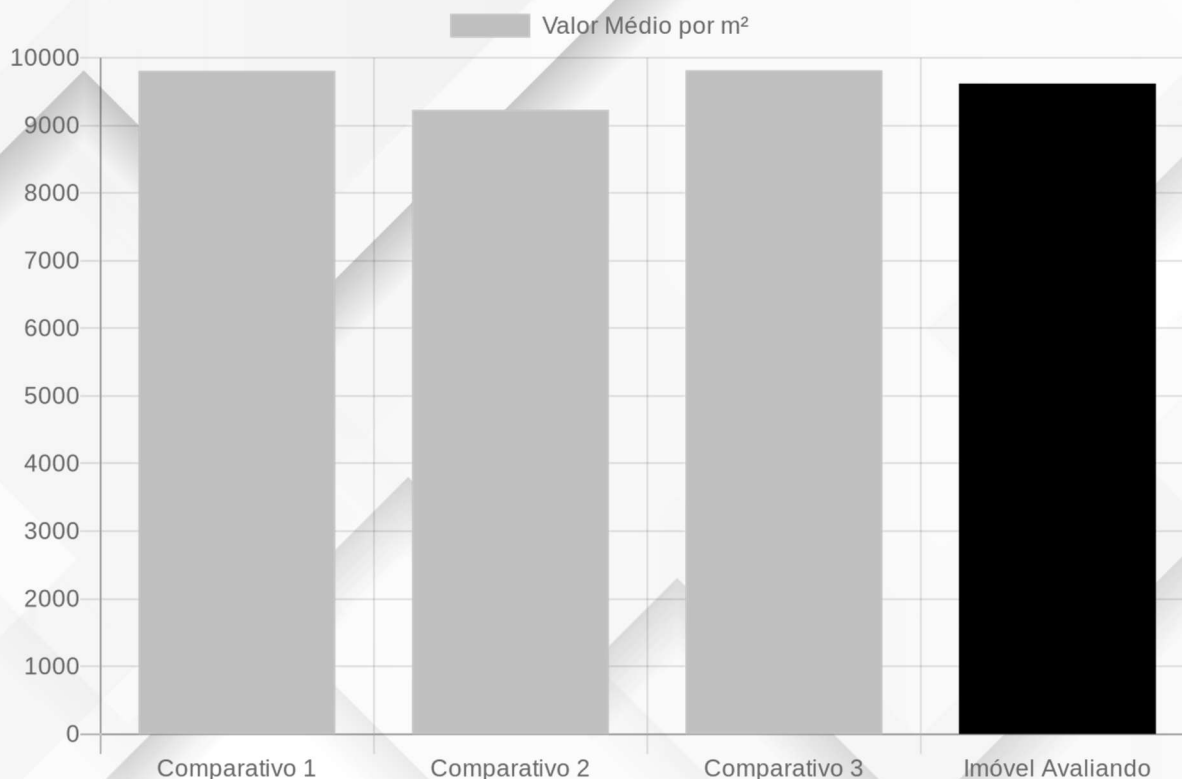
Elemento comparativo nº 3



https://www.quintoandar.com.br/imovel/894218401/comprar/apartamento-2-quartos-campos-eliseos-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

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\$ 9.807,69** (nove mil oitocentos e sete Reais e sessenta e nove Centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 9.230,77** (nove mil duzentos e trinta Reais e setenta e seis Centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 9.814,81** (nove mil oitocentos e quatorze Reais e oitenta e um Centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$/m² 9.617,76** (nove mil seiscentos e dezessete Reais e setenta e cinco 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:

(54.12m² de área Privativa x R\$/m² 9.617,76)
=
<u>R\$ 520.513,11</u>
(quinhentos e vinte mil quinhentos e treze Reais e dez Centavos)
Setembro de 2025

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\$/m² 9.617,76**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 520.513,11**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida Duque de Caxias, 61, Bloco A, Apartamento 302, Campos Elíseos, São Paulo/SP, CEP 01214100.

Solicitante: CESAR ALVES DE ARAUJO

CPF/CNPJ: 441.340.101-87

Endereço: Rua D, 126, Quadra 28, Castelo Branco, Salvador/BA, CEP 41321745

Data Base: 16/09/2025

Processo: 0574392-06.2018.8.05.0001

Objeto de Estudo

Apartamento situado no conjunto habitacional Smart Santa Cecília, medindo 54,120 m² de área interna exclusiva, acrescido de 47,619 m² de áreas comuns, perfazendo área total de 1.401,739 m². Imóvel posicionado na Avenida Duque de Caxias, nº 61, bairro Campos Elíseos, São Paulo – SP.

O Imóvel está matriculado perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 132.476 .

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 9.425,40.

54.12m² x R\$ 9.425,40/m²

Valor da Avaliação

R\$ 510.102,84


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 16/09/2025.

Solicitante do parecer técnico: CESAR ALVES DE ARAUJO.

Inscrito no CNPJ/CPF: 441.340.101-87.

Estabelecido: Rua D, 126, Quadra 28, Castelo Branco, Salvador/BA, CEP 41321745.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 132.476 - 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Imóvel integrante do condomínio Smart Santa Cecília, composto por espaço privativo de 54,120 m², fração de áreas comuns equivalente a 47,619 m² e superfície total de 1.401,739 m². Endereço: Avenida Duque de Caxias, 61, Campos Elíseos, município de São Paulo – SP.

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\$ 504.897,71** para **Setembro/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA **OPINATIVO**



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0574392-06.2018.8.05.0001.

Solicitante: CESAR ALVES DE ARAUJO.

CPF/CNPJ: 441.340.101-87.

Endereço: Rua D, 126, Quadra 28, Castelo Branco, Salvador/BA, CEP 41321745.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 536.128,50



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	16/09/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Duque de Caxias, 61, Bloco A, Apartamento 302, Campos Elíseos, São Paulo/SP, CEP 01214100.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Unidade de habitação no Smart Santa Cecília, com dimensão própria de 54,120 m ² , quota de área coletiva de 47,619 m ² e metragem total de 1.401,739 m ² . Endereço: Avenida Duque de Caxias, 61, na região de Campos Elíseos, São Paulo – SP.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 132.476 do 2º Oficial 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\$ 9.906,29.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 9.906,29 x 54.12m ² = R\$ 536.128,50