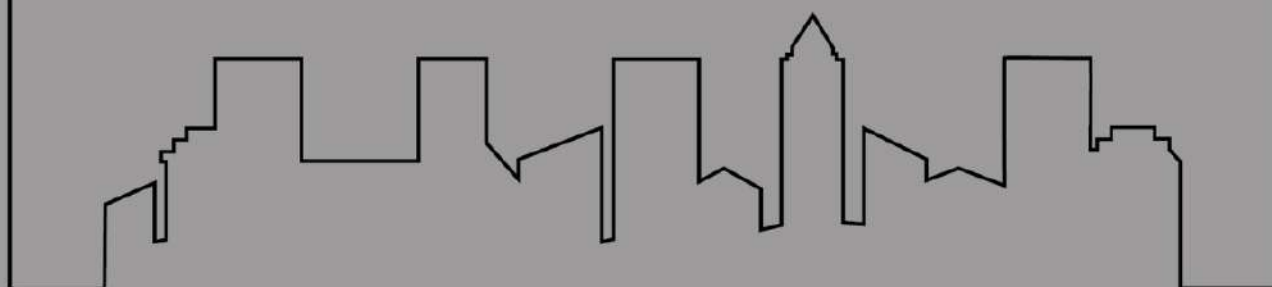


Preço Médio de Mercado.

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

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 26/02/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 2725 – 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 50% da sua propriedade penhorado nos autos do Processo nº 1013993-61.2021.8.26.0001, 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 Fevereiro.

2 – Estudo do Imóvel

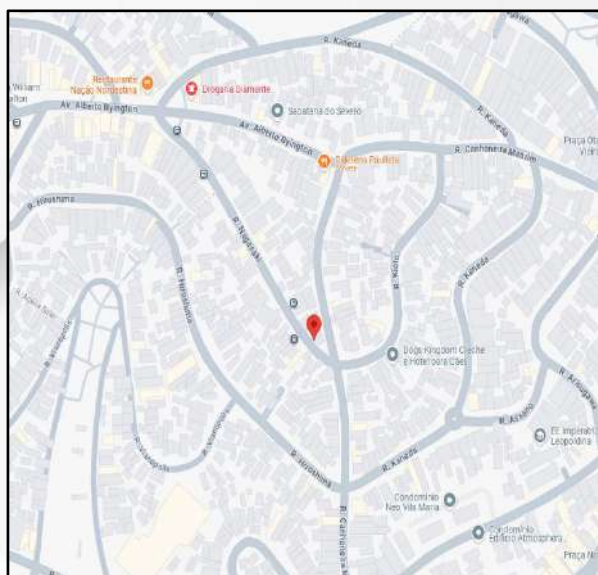
Localização: Rua Nagasaki, 263 - Vila Maria Alta - São Paulo/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 2725 - 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 065.063.0036-1 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 180,00m² de área construída.

Descrição do bem: Uma residência localizada na Rua Nagasaki, número 263, no bairro Vila Maria Alta, em São Paulo, SP, com uma área edificada de 180 metros quadrados sobre um lote de 102 metros quadrados.

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 2025

Cadastro do Imóvel: 065.063.0036-1

Local do Imóvel:
R NAGASAKI, 263
JARDIM JAPAO CEP 02131-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R NAGASAKI, 263
JARDIM JAPAO CEP 02131-030

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	102	Testada (m):	13,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	102		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	180	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	102	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1964		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.177,00		
- da construção:	2.040,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	101.869,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	73.440,00		
Base de cálculo do IPTU:	175.309,00		

5 – Precificação

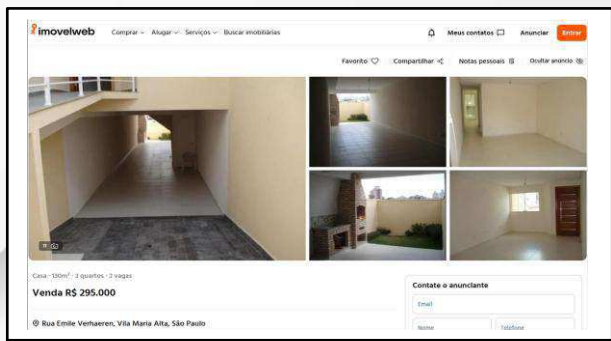
5.1 – Metodologia

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.

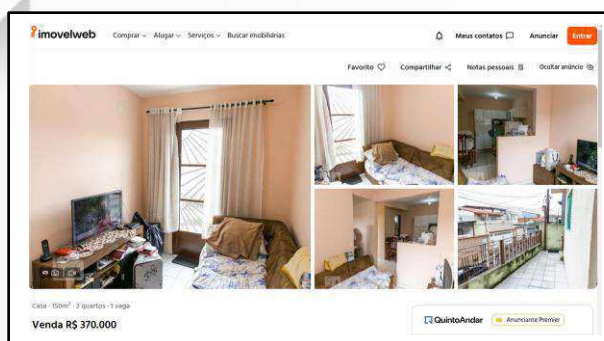
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



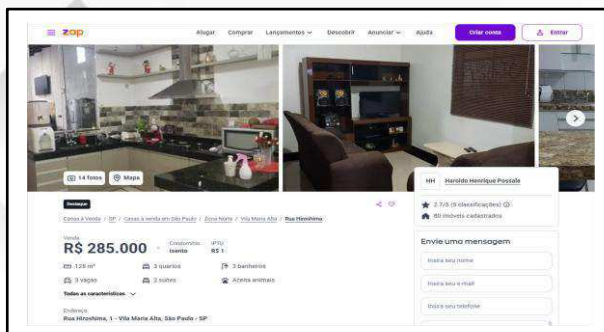
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vila-ede-sao-paulo-sp-3006554615.html>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-vila-maria-2-quartos-150-m-sao-3000730752.html>

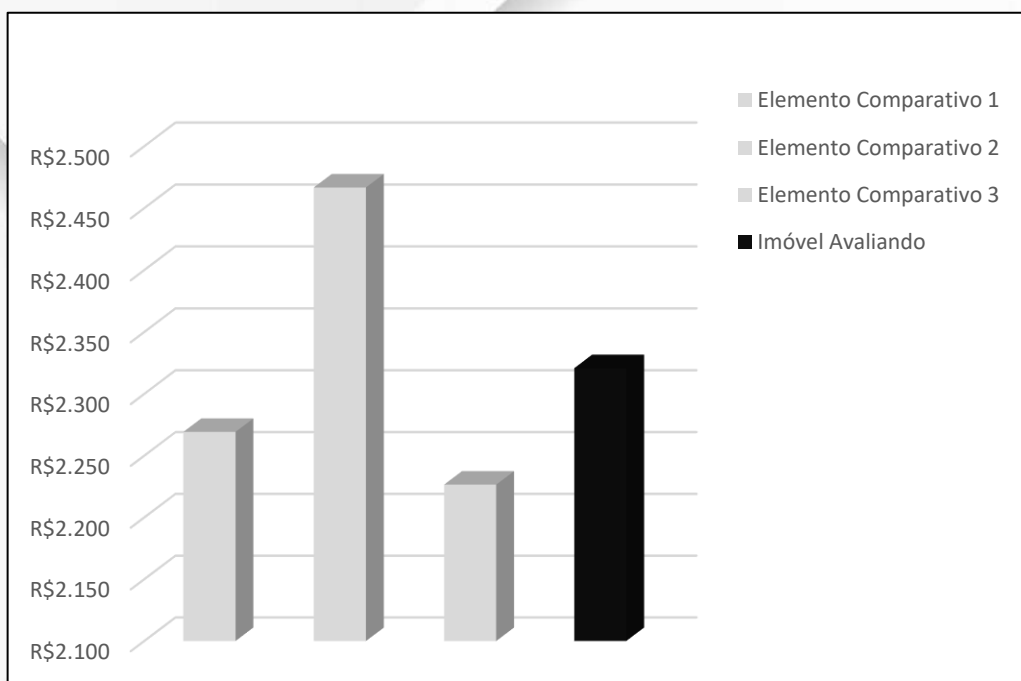
Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-vila-maria-alta-zona-norte-sao-paulo-sp-128m2-id-2614826560/>

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\$ 2.269,23** (dois mil, duzentos e sessenta e nove Reais e vinte e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.466,67** (dois mil, quatrocentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.226,56** (dois mil, duzentos e vinte e seis Reais e cinquenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.320,82** (dois mil, trezentos e vinte Reais e oitenta e dois 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:

(180,00m² de área construída x R\$ 2.320,82)
=
<u>R\$ 417.747,60</u>
(quatrocentos e dezessete mil, setecentos e quarenta e sete Reais e sessenta centavos)
Fevereiro de 2025

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\$ 2.320,82**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 417.747,60**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Nagasaki, 263 - Vila Maria Alta - São Paulo/SP.

Solicitante: Carlos Henrique Di Grazia

CPF/CNPJ: 336.067.928-83

Endereço: Alameda Itapecuru, 645, Cj. 1223, Alphaville, Barueri

Data Base: 26/02/2025

Processo: 1013993-61.2021.8.26.0001

Objeto de Estudo

Casa posicionada no número 263 da Rua Nagasaki, região de Vila Maria Alta, na capital paulista, com uma metragem construída de 180 m² e um espaço total de 102 m².

O Imóvel está matriculado perante o 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 2725.

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 2.274,40.

180,00m² x R\$ 2.274,40/m²

Valor da Avaliação

R\$ 409.392,64

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 26/02/2025.

Solicitante do parecer técnico: Carlos Henrique Di Grazia.

Inscrito no CNPJ/CPF: 336.067.928-83.

Estabelecido: Alameda Itapecuru, 645, Cj. 1223, Alphaville, Barueri.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 2725 - 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Imóvel situado na Rua Nagasaki, 263, na Vila Maria Alta, município de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo 180 m² de construção e um terreno de 102 m².

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\$ 405.215,17** para **Fevereiro/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1013993-61.2021.8.26.0001.

Solicitante: Carlos Henrique Di Grazia.

CPF/CNPJ: 336.067.928-83.

Endereço: Alameda Itapecuru, 645, Cj. 1223, Alphaville, Barueri.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 430.280,02



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	26/02/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Nagasaki, 263 - Vila Maria Alta - São Paulo/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Propriedade estabelecida no endereço Rua Nagasaki, 263, em Vila Maria Alta, São Paulo/SP, contando com 180 metros quadrados de área útil sobre um lote de 102 metros quadrados.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 2725 do 17º 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\$ 2.390,44.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.390,44 x 180,00m² = R\$ 430.280,02