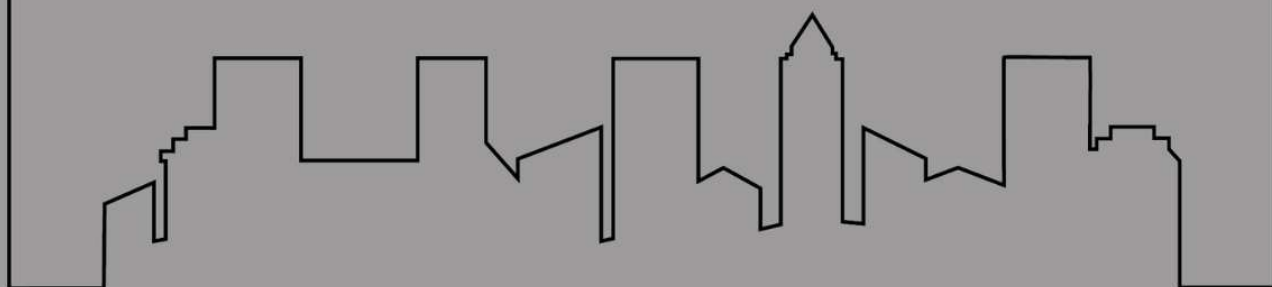


Preço Médio de Mercado.

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: 27/06/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 105.031 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0130771-82.2008.8.26.0100, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro de Jundiaí.

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 Junho.

2 – Estudo do Imóvel

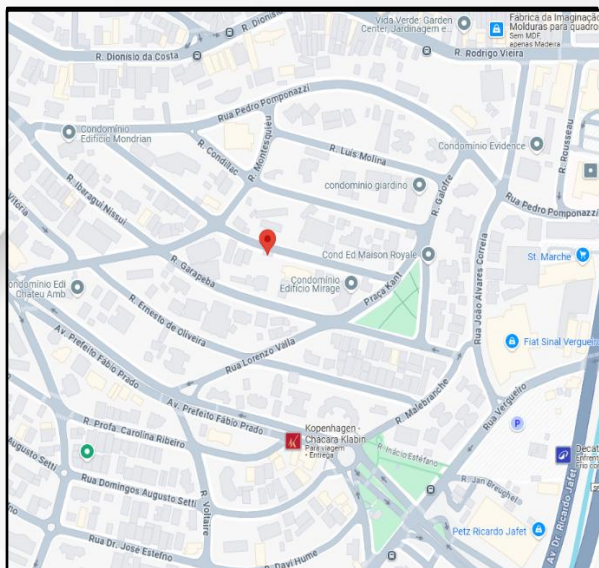
Localização: Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 270 - Apartamento 241- Edifício Palazzo Reale - Vila Mariana - São Paulo/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 105.031 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 039.174.0105-3 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 267,73m² de área privativa.

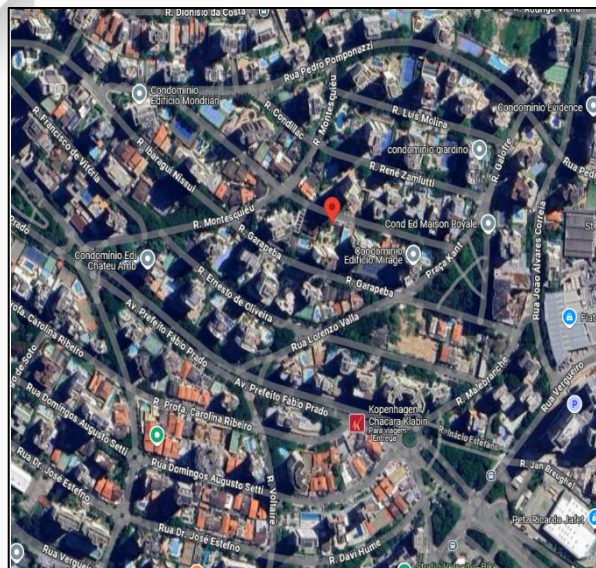
Descrição do bem: Unidade 241, posicionada no 24º andar do condomínio Palazzo Reale, localizado na Rua Agnaldo Manuel dos Santos, nº 270, bairro Vila Mariana, município de São Paulo/SP. A fração apresenta 267,73 m² de área de uso exclusivo, incluindo um compartimento de armazenamento, e 306,17 m² de área de uso coletivo, com cinco vagas na garagem, totalizando 573,90 m².

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 – 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: 039.174.0105-3

Local do Imóvel:
R AGNALDO MANUEL DOS SANTOS, 270 - AP 241 E 5VG
ED PALAZZO REALE CEP 04116-250
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R AGNALDO MANUEL DOS SANTOS, 270 - AP 241 E 5VG
ED PALAZZO REALE CEP 04116-250

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.306	Testada (m):	93,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0406
Área total (m²):	2.306		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	574	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	1.849	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2007		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	3.977,00
- da construção:	3.648,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	595.746,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.758.920,00
Base de cálculo do IPTU:	2.354.666,00

5 – Precificação

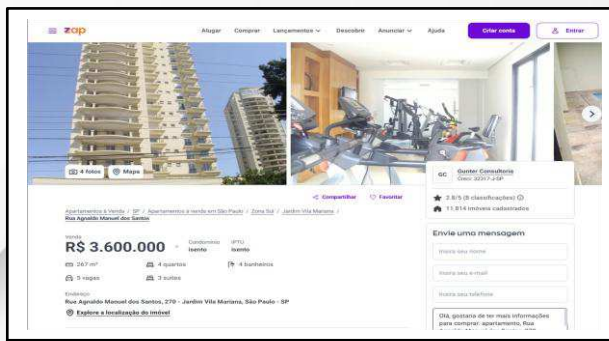
5.1 – Metodologia

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.

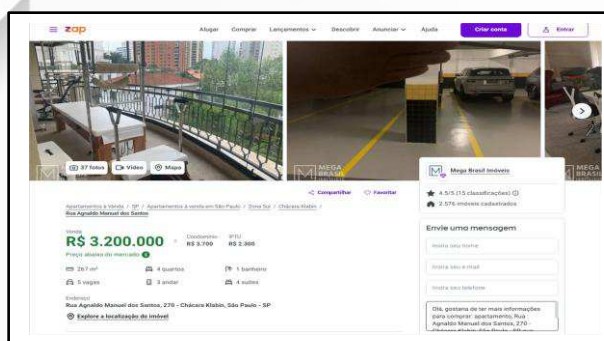
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



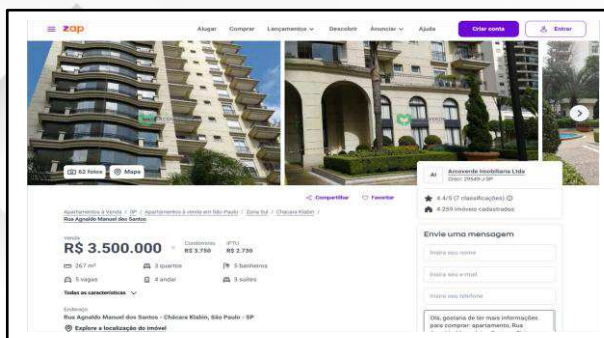
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-jardim-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-267m2-id-7564784331/?source=ranking%2Crn>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-chacara-klabin-zona-sul-sao-paulo-sp-267m2-id-7802715531/?source=ranking%2Crn>

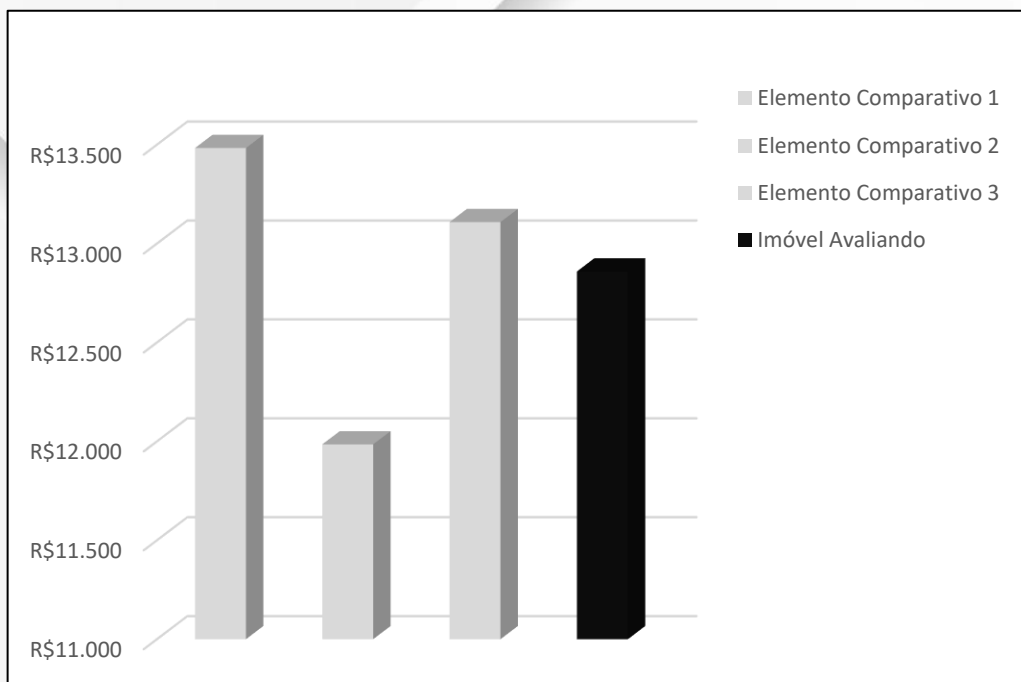
Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-deposito-privativo-chacara-klabin-zona-sul-sao-paulo-sp-267m2-id-7652048957/?source=ranking%2Crn>

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\$ 13.483,15** (Treze mil, quatrocentos e oitenta e três reais e quinze centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 11.985,02** (Onze mil, novecentos e oitenta e cinco reais e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 13.108,61** (Treze mil, cento e oito reais e sessenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 12.858,93** (Doze mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e noventa e três 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:

(267,73m² de área privativa x R\$ 12.858,93)
=
<u>R\$ 3.442.720,35</u>
(Três milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil, setecentos e vinte reais e trinta centavos.)
Junho 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\$ 12.858,93**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 3.442.720,35**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 270 - Apartamento 241- Edifício Palazzo Reale - Vila Mariana - São Paulo/SP.

Solicitante: Banco Daycoval S/A

CPF/CNPJ: 62.232.889/0001-90

Data Base: 27/06/2025

Processo: 0130771-82.2008.8.26.0100

Objeto de Estudo

Localizado na Rua Agnaldo Manuel dos Santos, nº 270, bairro Vila Mariana, São Paulo/SP, o imóvel nº 241 está no 24º pavimento do edifício Palazzo Reale. Apresenta área privativa de 267,73 m², compreendendo também um depósito. A área condominial atinge 306,17 m², englobando cinco vagas de garagem, somando 573,90 m² de área total.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 105.031.

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 12.601,75.

267,73m² x R\$ 12.601,75/m²

Valor da Avaliação

R\$ 3.373.865,94


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 27/06/2025.

Solicitante do parecer técnico: Banco Daycoval S/A.

Inscrito no CNPJ/CPF: 62.232.889/0001-90.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 105.031 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Apartamento nº 241, situado no vigésimo quarto andar do edifício Palazzo Reale, endereço Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 270 – Vila Mariana – São Paulo/SP. A unidade possui metragem privativa de 267,73 metros quadrados, contando com um depósito, além de 306,17 metros quadrados correspondentes às áreas comuns, incluindo cinco estacionamentos, perfazendo um total de 573,90 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\$ 3.339.438,74 para Junho/2025.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0130771-82.2008.8.26.0100.

Solicitante: Banco Daycoval S/A.

CPF/CNPJ: 62.232.889/0001-90.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 3.546.001,96



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	27/06/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 270 - Apartamento 241- Edifício Palazzo Reale - Vila Mariana - São Paulo/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	O apartamento de número 241 encontra-se no andar 24 do prédio denominado Palazzo Reale, situado na Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 270, Vila Mariana, na cidade de São Paulo/SP. Dispõe de 267,73 m ² de área privativa, incluindo depósito, e 306,17 m ² referentes às partes comuns, com direito ao uso de cinco vagas, alcançando um total de 573,90 m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 105.031 do 1º 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\$ 13.244,69.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 13.244,69 x 267,73m ² = R\$ 3.546.001,96

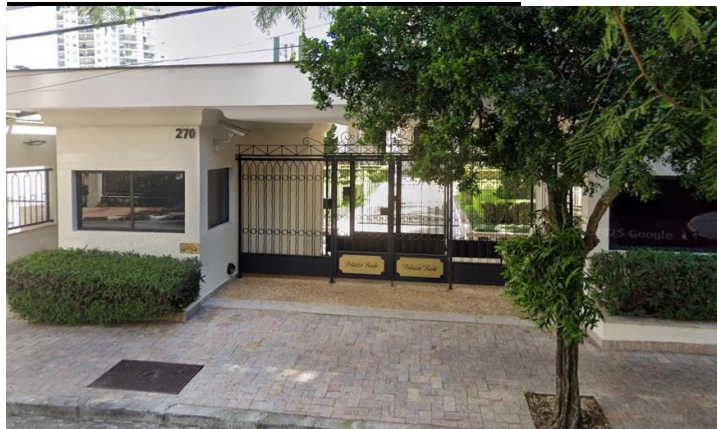
PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

2025

Tatiane RaymundoCorretora de imóveis
CRECI 140624-F**INTERESSADO:** Banco Daycoval S/A.

A requerimento do interessado, executei avaliação do imóvel residencial abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO: Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 270 – Vila Mariana, São Paulo - SP**FOTO DA ENTRADA DO EDIFÍCIO****CARACTERÍSTICAS**

Trata-se de um **apartamento inscrito sob a matrícula nº 105.031**, localizado na **Rua Agnaldo Manuel dos Santos, nº 270, Condomínio Palazzo Reale, Vila Mariana – São Paulo/SP**, devidamente registrado no **1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**.

O imóvel está identificado como **unidade nº 241**, situado no **24º andar** do referido condomínio. Possui **área privativa de 267,73m²** e **área comum correspondente a 306,17m²**, que inclui **01 depósito e 05 vagas de garagem**, perfazendo a **área total de 573,90m²**.

Condomínio localizado em rua pavimentada e com fornecimento de energia elétrica, rede de água e esgoto. Coleta de lixo e infraestrutura básica. Além de comércio próximos e fácil acesso às principais vias da cidade via transporte público ou veículo próprio. Próximo à Av. Prefeito Fábio Prado.

PESQUISA DE MERCADO

- **Referência 01:** Apartamento com 267m², localizado no mesmo Ed. Palazzo Reale, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 3.800.000,00;
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-chacara-klabin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-267m2-venda-RS3800000-id-2559038492/?source=ranking%2Crp>
- **Referência 02:** Apartamento com 267m², localizado no mesmo Ed. Palazzo Reale, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 3.790.000,00;
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-267m2-venda-RS3790000-id-2561040853/?source=ranking%2Crp>
- **Referência 03:** Apartamento com 270m², localizado no mesmo Ed. Palazzo Reale, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 3.725.000,00;
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-270m2-venda-RS3725000-id-2812213964/?source=ranking%2Crp>

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 3.495.000,00 (Três milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do imóvel e sua respectiva construção em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 27 de agosto de 2025



Documento assinado digitalmente

TATIANE RAYMUNDO

Data: 27/08/2025 16:40:03-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial



Fachada do condomínio

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 272/2025

Endereço do imóvel: Rua Agnaldo Manuel dos Santos, nº 270 – Apto 241

Vila Mariana

São Paulo/SP

PO

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Banco Daycoval S/A.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

Um apartamento sob matrícula nº 105.031 localizado na Rua Agnaldo Manuel dos Santos, nº 270, Condomínio Palazzo Reale, situado na Vila Mariana - SP. Inscrito no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo– SP.

O imóvel em questão está identificado como nº 241 no 24º andar, com área útil de 267,73m², área comum de 306,17m² incluindo 1 depósito e 5 vagas de garagens. Totalizando 573,90m².

Não foi possível acessar a área interna do imóvel para realizar sua avaliação presencialmente, portanto, utiliza-se o método comparativo para atribuir um valor adequado ao imóvel em questão, considerando anúncios publicitários de imóveis semelhantes.

Imóveis referenciais

- Referência 01: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-chacara-klabin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-267m2-venda-RS3700000-id-2536045889/?source=ranking%2Crp>

Venda

R\$ 3.700.000 • Condomínio R\$ 3.000 IPTU R\$ 2.000

267 m² 4 quartos 5 banheiros

5 vagas 13 andar 4 suítes

Todas as características ▾

Endereço

Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 270 – Chácara Klabin, São Paulo – SP

70

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

- Referência 02: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-267m2-venda-RS3600000-id-2564784331/?source=ranking%2Crp>

Venda
R\$ 3.600.000 • Condomínio isento IPTU isento
267 m² 4 quartos 4 banheiros
5 vagas 3 suítes
Endereço
Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 270 - Jardim Vila Mariana, São Paulo - SP
Explore a localização do imóvel

- Referência 03: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-chacara-klabin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-267m2-venda-RS3500000-id-2652048957/?source=ranking%2Crp>

Venda
R\$ 3.500.000 • Condomínio R\$ 3.750 IPTU R\$ 2.730
Preço abaixo do mercado
267 m² 3 quartos 5 banheiros
5 vagas 4 andar 3 suítes
Todas as características
Endereço
Rua Agnaldo Manuel dos Santos - Chácara Klabin, São Paulo - SP

Avaliação

Avalio conforme o que determina a Lei nº 6530/78, a Resolução COFECI nº 1066/07 e o Ato Normativo COFECI nº 001/11. Levando em consideração que não foi possível avaliar pessoalmente a situação da parte interna do imóvel, fundamento esta avaliação de acordo com o comparativo de ofertas de imóveis semelhantes na região, considerando a possível ausência de benfeitorias necessárias e eletivas

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está R\$ 3.350.000,00.

São Paulo, 26 de agosto de 2025.

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Patrício Orlando Figueroa Pinto

Avaliação imobiliária - Dra. Gisele Barbosa - Banco Daycoval - 0130771-82.2008.8.26.0100 - Patrício Orlando.docx

Documento número #01cc88cb-3440-4160-8dd8-8a3c4a87a486

Hash do documento original (SHA256): aa66a7f1856956f2e91ec8e72f034b65f80613041c1da018d7bb3b7a046046ec

Assinaturas

✓ **Patrício Orlando Figueroa Pinto.**

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor de imóveis em 27 ago 2025 às 17:14:29

Patrício Orlando Figueroa Pinto

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Log

- 27 ago 2025, 17:09:29 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 01cc88cb-3440-4160-8dd8-8a3c4a87a486. Data limite para assinatura do documento: 10 de outubro de 2025 (17:35). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 27 ago 2025, 17:11:18 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: orlando.imoveis26@hotmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Patrício Orlando Figueroa Pinto. e CPF 052.635.588-30.
- 27 ago 2025, 17:11:18 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário orlando.imoveis26@hotmail.com para rubricar as páginas 1,2.
- 27 ago 2025, 17:14:29 Patrício Orlando Figueroa Pinto. assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail orlando.imoveis26@hotmail.com. CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 12e20e(...), vide anexo manuscript_27 ago 2025, 17-13-21.png. Rubricou as páginas 1,2. IP: 167.249.25.134. Componente de assinatura versão 1.1288.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 27 ago 2025, 17:14:41 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 01cc88cb-3440-4160-8dd8-8a3c4a87a486.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 01cc88cb-3440-4160-8dd8-8a3c4a87a486, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 27 ago 2025 às 17:14:29

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 12e20e(...)

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

manuscript_27 ago 2025, 17-13-21.png