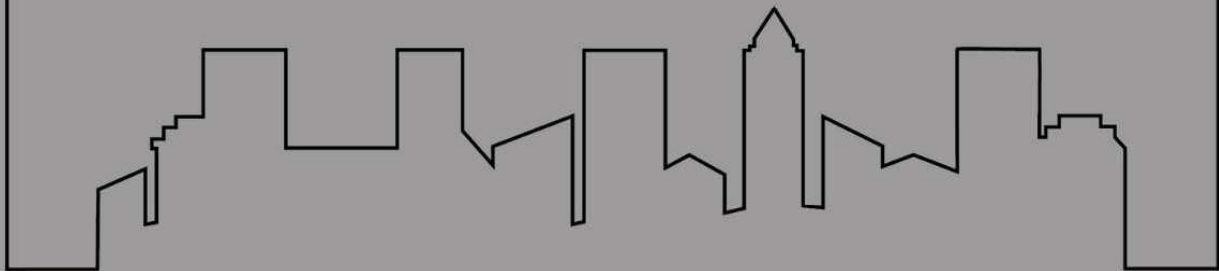


Preço Médio de Mercado.

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: 26/09/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 9.696 – 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0362558-03.2007.8.04.0001, em trâmite perante a 20ª Vara Cível - Foro de Manaus - Capital.

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 Julho.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Canadá, nº 787, Jardim America, São Paulo/SP, CEP: 14400-265.

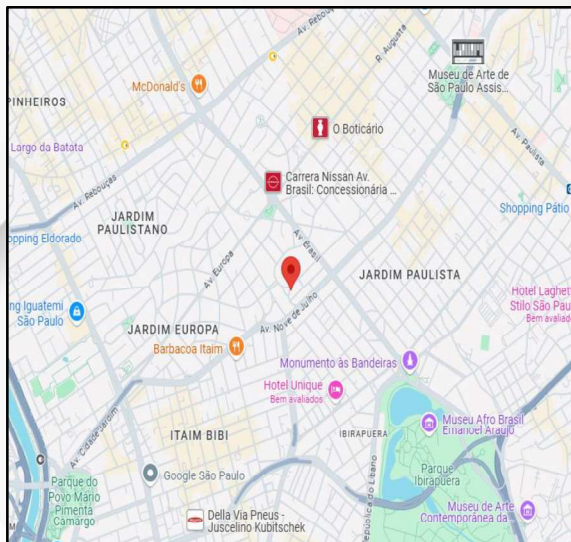
Dados de Registro: Matrícula nº 9.696 - 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 016.025.0003-7 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 350,00m² de área construída.

Descrição do bem: Atualmente um prédio residencial situado à Rua Canada, nº 787, Jardim América, com área total de 662m² e área construída de 350m².

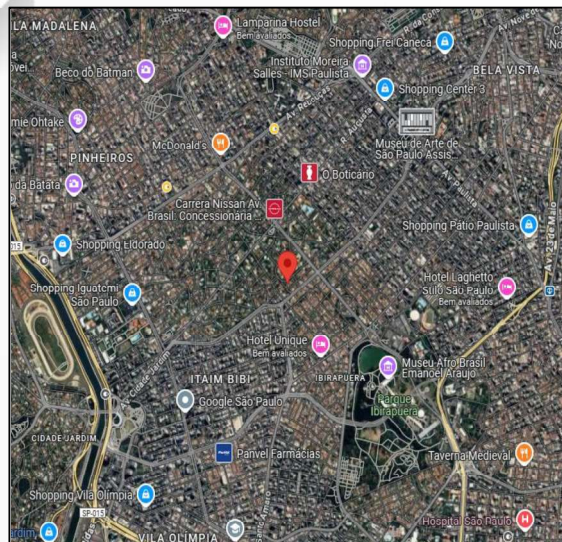


3 – Detalhamento Regional

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 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: 016.025.0003-7			
Local do Imóvel: R CANADA, 787 JARDIM PAULISTA CEP 01436-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CANADA, 787 JARDIM PAULISTA CEP 01436-000			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	662	Testada (m):	27,96
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	662		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	350	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	8.386,00		
- da construção:	2.903,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	5.551.532,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	304.815,00		
Base de cálculo do IPTU:	5.856.347,00		



5 – Precificação

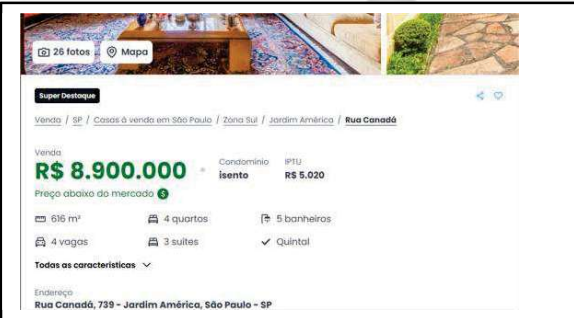
5.1 – Metodologia

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.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-616m2-venda-RS8900000-id-2806428129/?source=rankine%2Ccrn>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-570m2-venda-RS11600000-id-2778998457/?source=rankine%2Ccrn>

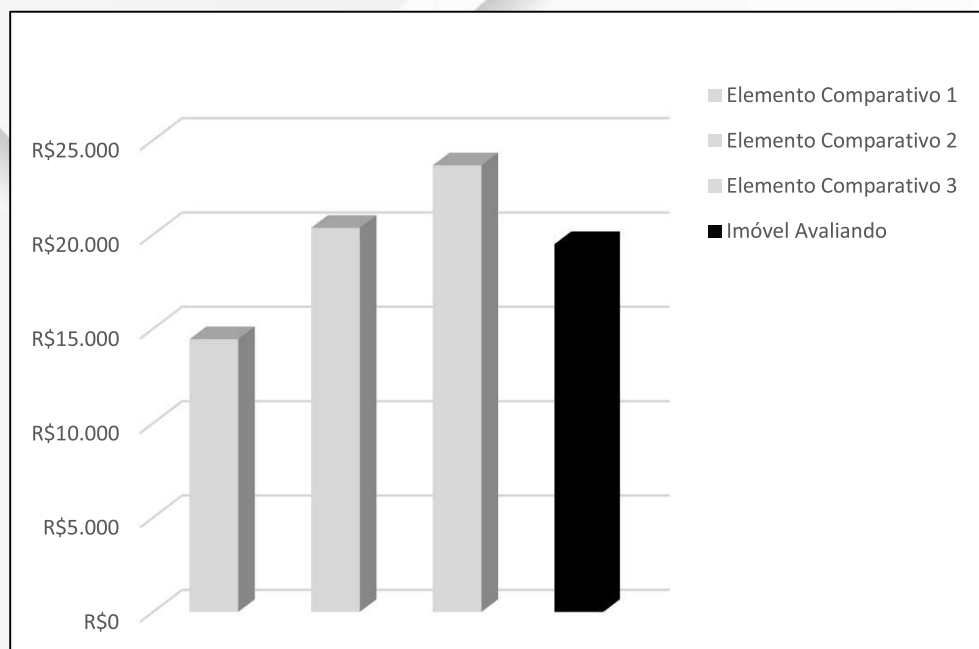
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-507m2-venda-RS12000000-id-2805733529/?source=rankine%2Ccrn>

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\$ 14.448,05** (quatorze mil, quatrocentos e quarenta e oito Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 20.350,88** (vinte mil, trezentos e cinquenta Reais e oitenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 23.668,64** (vinte e três mil, seiscentos e sessenta e oito Reais e sessenta e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 19.489,19** (dezenove mil, quatrocentos e oitenta e nove Reais e dezenove 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:

(350,00m² de área construída x R\$ 19.489,19)

=

R\$ 6.821.216,29

**(seis milhões, oitocentos e vinte e um mil,
duzentos e dezesseis Reais e vinte e nove
centavos)**

Setembro 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\$ 19.489,19**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 6.821.216,29**.



Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Canadá, nº 787, Jardim America, São Paulo/SP, CEP: 14400-265.

Solicitante: EMF3 Consultoria e Participações LTDA

CPF/CNPJ: 14.712.688/0001-47

Data Base: 26/09/2025

Processo: 0362558-03.2007.8.04.0001

Objeto de Estudo

Prédio residencial situado na Rua Canadá, nº 787, no bairro Jardim América, possuindo área total de 662 metros quadrados e área construída de 350 metros quadrados.

O Imóvel está matriculado perante o 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 9.696.

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 19.099,41.

350,00m² x R\$ 19.099,41/m²

Valor da Avaliação

R\$ 6.684.791,96


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 07/07/2025.

Solicitante do parecer técnico: EMF3 Consultoria e Participações LTDA.

Inscrito no CNPJ/CPF: 14.712.688/0001-47.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 9.696 - 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Imóvel residencial localizado na Rua Canadá, nº 787, Jardim América, com área total de 662 m² e área construída de 350 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\$ 6.616.579,80** para **Setembro/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0362558-03.2007.8.04.0001.

Solicitante: EMF3 Consultoria e Participações LTDA.

CPF/CNPJ: 14.712.688/0001-47.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 7.025.852,78



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F



DATA DA AVALIAÇÃO	26/09/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Canadá, nº 787, Jardim America, São Paulo/SP, CEP: 14400-265.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Edifício de uso residencial, localizado à Rua Canadá, nº 787, Jardim América, com uma área total de 662 m² e área edificada de 350 m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 9.696 do 4º 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\$ 20.073,87.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 20.073,87 x 350,00m² = R\$ 7.025.852,78

