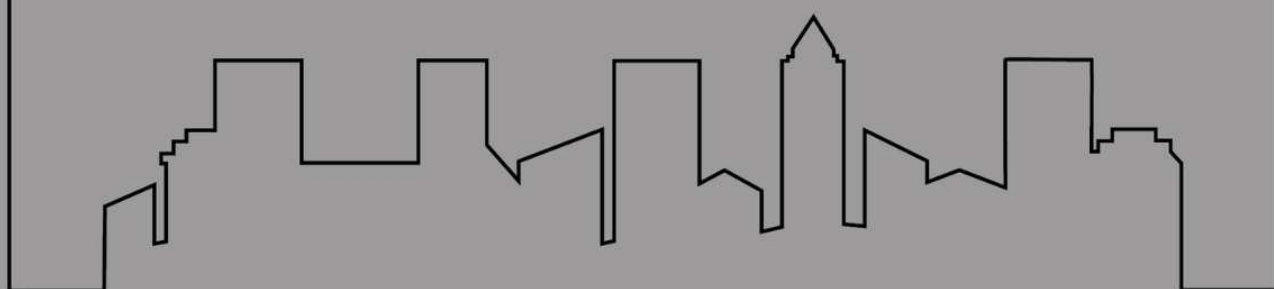


Preço Médio de Mercado.

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 dos Imóveis	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 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
4.4 – Fator de Homogeneização	6
4.5 – Valor das Unidades de Forma Individual.....	6
4.6 – Valor do Apartamento com a Vaga de Garagem	7
5 - Considerações finais	7

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 11/11/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado dos Bens Imóveis Matriculados sob os nºs 74.344, 74.440 e 74.441 – 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, direitos de 16,66% penhorados nos autos do Processo nº 0054594-52.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro Central Cível.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação dos bens imóveis direitos de 16,66% penhorados 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 dos bens em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera os imóveis 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 Novembro.

2 – Estudo dos Imóveis

Localização: Rua Faustolo, 1628 - Apartamento 101, Vagas de box 79 e 80 - Condomínio Edifício Residencial Capri Sorriento - Lapa, São Paulo - SP, 05041-001.

Dados de Registro: Matrícula nº 74.344, 74.440 e 74.441 - 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrições Municipais: 023.100.0126-0 | 023.100.0222-4 | 023.100.0223-2 – De acordo com Certidões de Dados Cadastrais, o imóvel possui 97,79m² de área privativa.

Descrição do bem: Apartamento identificado pelo nº 101 no Condomínio Capri Sorriento, apresentando 97,79m² de área individual e 34,40m² de área destinada ao uso comum, totalizando 132,19m². Possui duas garagens correspondentes aos boxes 79 e 80. Localiza-se na Rua Faustolo, 1628, bairro da Lapa, município de São Paulo – SP, CEP 05041-001.

4 – Precificação

4.1 – Metodologia

O método utilizado nesse relatório é o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis assemelhados ao bem avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito desta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes 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.

Contudo, a precificação de vagas de garagem parcialmente se distingue da mera comparação de imóveis paradigmas semelhantes, pois há pequenos aspectos distintos que devem ser contabilizados. Pelo fato de ser um bem acessório, é necessário também ter como base de cálculo o valor das unidades principais as quais, comumente, as vagas de garagem são acompanhantes.

Portanto, após breves pesquisas em imobiliárias renomadas e sites de informações do Estado de São Paulo, conclui-se que vagas de garagem equivalem em média a 10% do valor do apartamento¹.

Sendo assim, após atingir o valor do apartamento com a vaga de garagem, é retirado 10% do valor em questão para distinguir o preço da vaga de garagem.

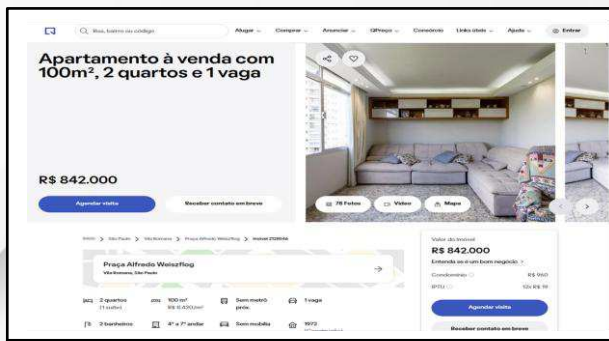
Por fim, levando em conta arguições pelo mercado imobiliário, o valor da vaga de garagem será dez por cento do valor aferido do bem principal, ou seja, da unidade residencial.

¹ 1 - <https://www.imovelweb.com.br/noticias/mercado-imobiliario/saiba-quanto-custa-vender-e-alugar-a-vaga-na-garagem/>

2 - <http://www.emasterelevadores.com.br/quanto-e-a-media-de-preco-de-aluguel-ou-compra-de-vaga-no-brasil/>

4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1

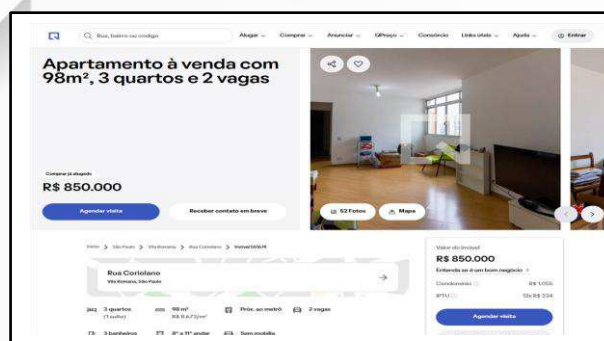


Apartamento à venda com 100m², 2 quartos e 1 vaga

R\$ 842.000

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894828546/comprar/apartamento-2-quartos-vila-romana-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%279dea00ch-65a9-4555-ac27-

Elemento comparativo nº 2

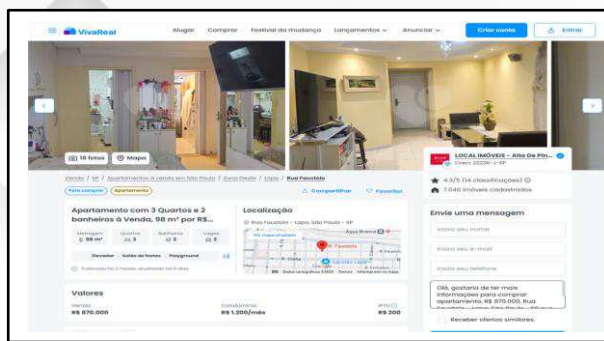


Apartamento à venda com 98m², 3 quartos e 2 vagas

R\$ 850.000

https://www.quintoandar.com.br/imovel/893251674/comprar/apartamento-3-quartos-vila-romana-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=buuRented&search_id=%22bc6f6ee8-5c96-4e0d-

Elemento comparativo nº 3



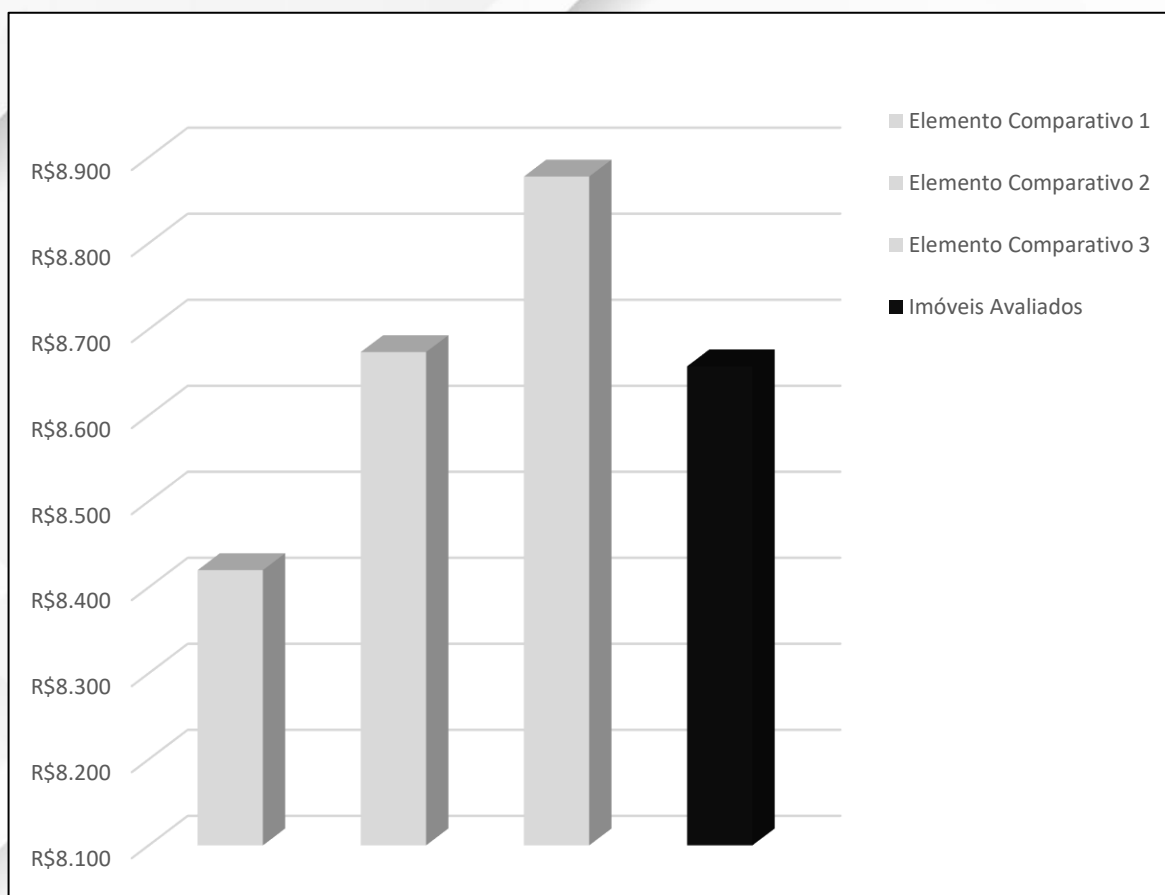
Apartamento com 3 Quartos e 2 Banheiros à Venda, 98 m² por R\$...

R\$ 870.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-lapa-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-98m2-venda-RS870000-id-7831054814/?source=ranking%7Crn>

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\$ 8.420,00** (oito mil quatrocentos e vinte reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 8.673,47** (oito mil seiscentos e setenta e três reais e quarenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 8.877,55** (oito mil oitocentos e setenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 8.657,01 (oito mil seiscentos e cinquenta e sete reais e um centavo)**.

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 das Unidades de Forma Individual

Deste modo, diante do exposto o custo das vagas de garagem será dez por cento do preço aferido ao bem principal, ou seja, da unidade residencial. Sendo assim, considerando o valor acima as vagas acessórias perfaz o montante de:

Valor da Unidade Principal sem as Vagas de Garagem: **761.911,82**

Valor da Vaga Acessória Individual: R\$ 42.328,43

Valor da Soma das duas Vagas Acessórias: R\$84.656,87

Porcentagem: **10,00% do valor da unidade principal.**

4.6 – Valor do Apartamento com a Vaga de Garagem

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

(97,79m² de área privativa x R\$ 8.657,01)
=
<u>R\$ 846.568,69</u>
(oitocentos e quarenta e seis mil quinhentos e sessenta e oito reais e sessenta e nove centavos)
Novembro 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 apartamento adjacente com as vagas de garagem em apreço tem valor médio de **R\$ 846.568,69**.

Por fim, uma vez fixado os valores dos bens imóveis em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.