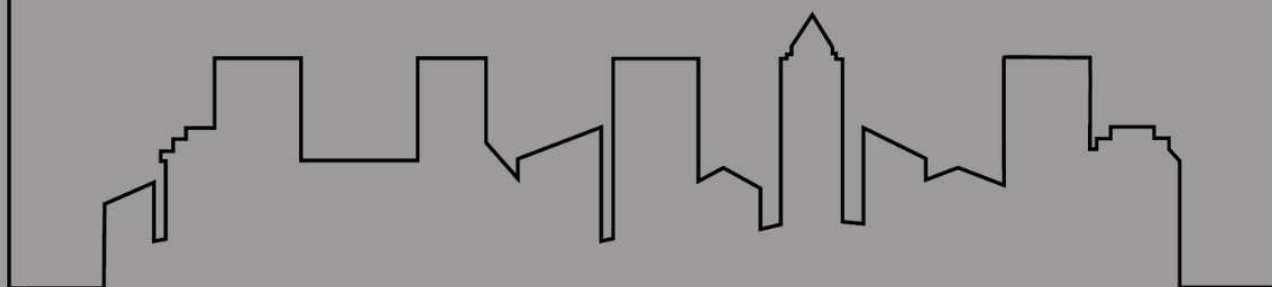


Preço Médio de Mercado.

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 2024)	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	5
4.5 – Valor do Imóvel	6
5 - Considerações finais.....	6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 22/04/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 99651 – 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0016109-68.2023.8.26.0007, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro Regional VII - Itaquera.

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 Abril.

2 – Estudo do Imóvel

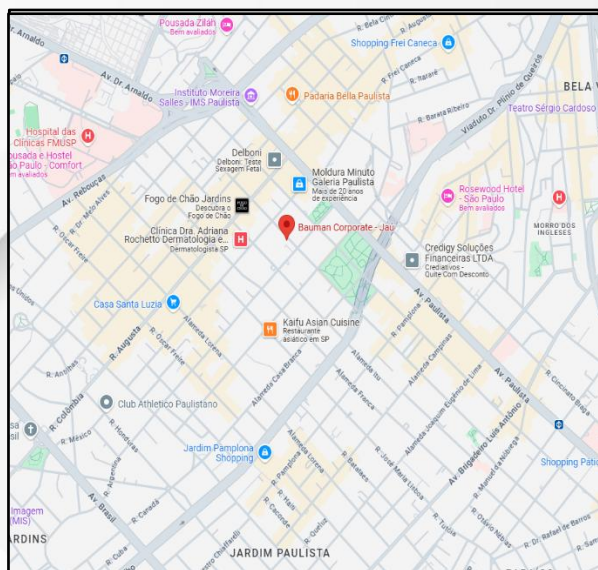
Localização: Alameda Jaú, 1303 - Conjunto Comercial nº81 - Bauman Corporate Jaú - Jardins - São Paulo/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 99651 - 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 154,29m² de área privativa.

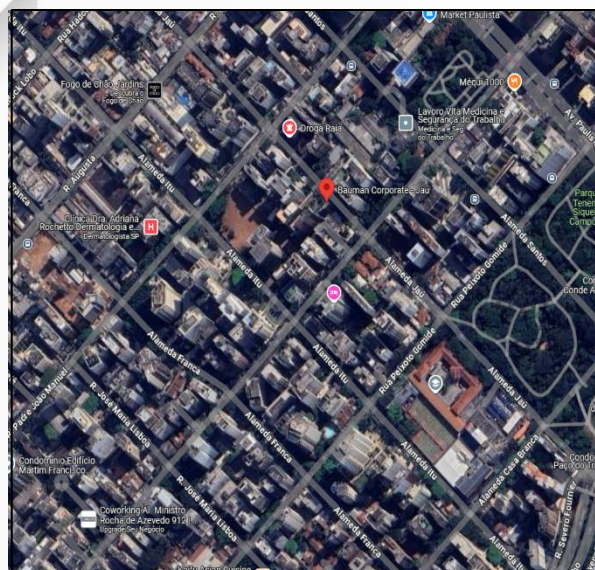
Descrição do bem: O conjunto comercial nº 81 encontra-se no 8º andar do edifício "Bauman Corporate Jaú", localizado na Alameda Jaú, 1303, no bairro Jardins, em São Paulo/SP. A unidade possui 154,29m² de área privativa e 25,20m² de área comum, correspondentes a três vagas de garagem. A área real comum de divisão é de 119,93m², resultando em um total de 299,42m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Edifício)

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

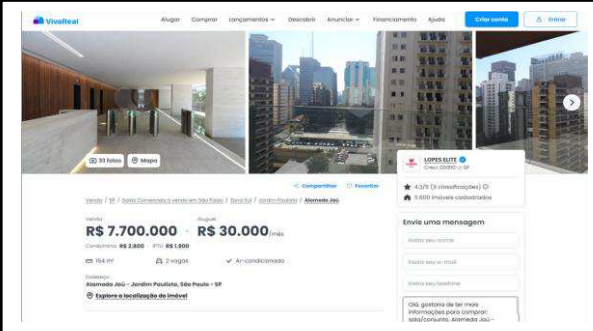
4.1 – Metodologia

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.

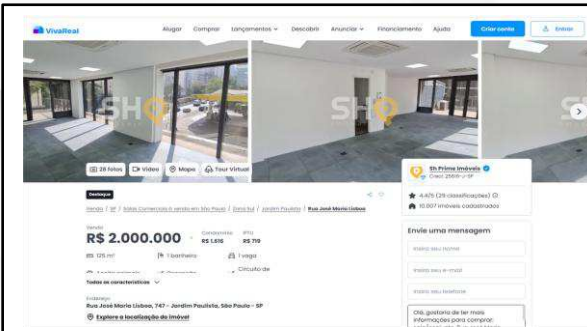
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



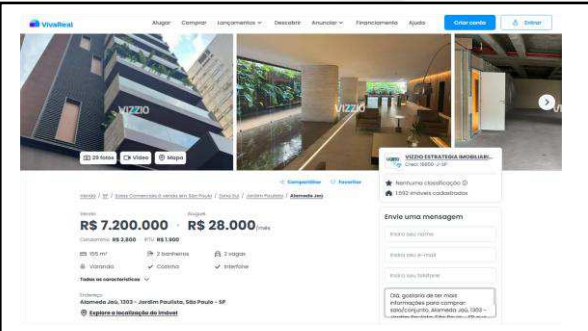
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-154m2-venda-RS7700000-id-2743743908/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS2000000-id-2767497931/>

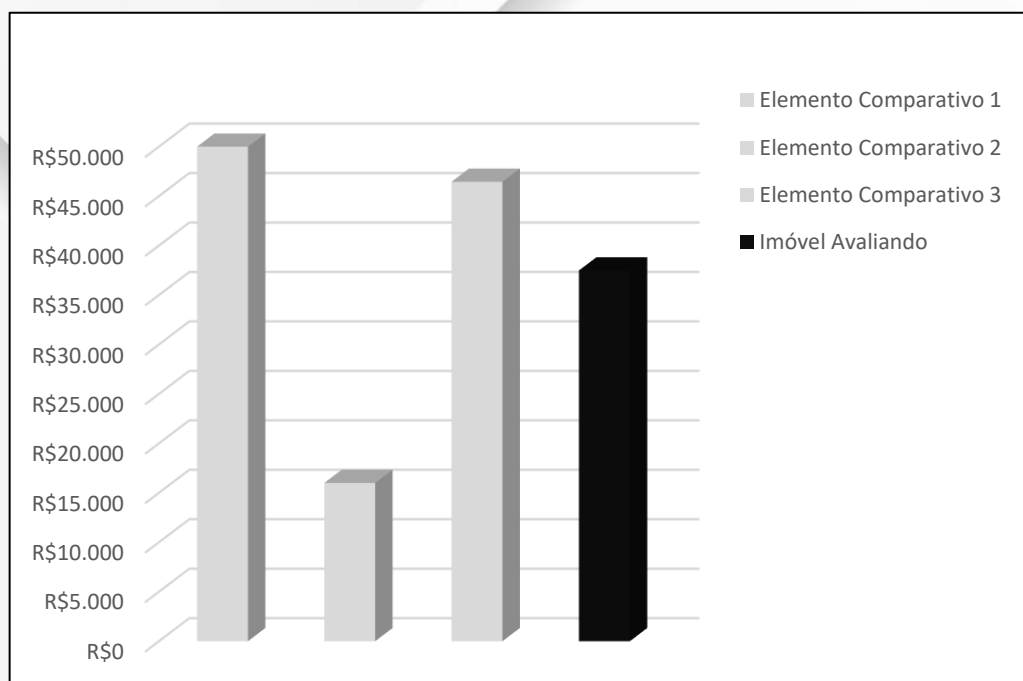
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-155m2-venda-RS7200000-id-2751111815/>

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\$ 50.000,00** (cinquenta mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 16.000,00** (dezesesseis mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 46.451,61** (quarenta e seis mil, quatrocentos e cinquenta e um Reais e sessenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 37.483,87** (trinta e sete mil, quatrocentos e oitenta e três Reais e oitenta e sete 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:

(154,29m² de área privativa x R\$ 37.483,87)
=
<u>R\$ 5.783.386,45</u>
(cinco milhões, setecentos e oitenta e três mil, trezentos e oitenta e seis Reais e quarenta e cinco centavos)
Abril 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\$ 37.483,87**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 5.783.386,45**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Alameda Jaú, 1303 - Conjunto Comercial nº81 - Bauman Corporate Jaú - Jardins - São Paulo/SP.

Solicitante: Auto Posto Galvão LTDA

CPF/CNPJ: 18.857.869/0001-12

Endereço: Estrada Iguatemi, nº 2.048 – Conjunto Habitacional Santa Etelvina II –São Paulo/SP, CEP: 08485-580

Data Base: 22/04/2025

Processo: 0016109-68.2023.8.26.0007

Objeto de Estudo

O conjunto comercial nº 81, localizado no 8º andar do edifício "Bauman Corporate Jaú", na Alameda Jaú, 1303, no bairro Jardins em São Paulo/SP, dispõe de uma área privativa de 154,29m². A unidade ainda possui 25,20m² de área comum, correspondente a três vagas de estacionamento, e 119,93m² de área real comum de divisão, somando um total de 299,42m².

O Imóvel está matriculado perante o 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 99651.

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 36.734,19.

154,29m² x R\$ 36.734,19/m²

Valor da Avaliação

R\$ 5.667.718,72


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 22/04/2025.

Solicitante do parecer técnico: Auto Posto Galvão LTDA.

Inscrito no CNPJ/CPF: 18.857.869/0001-12.

Estabelecido: Estrada Iguatemi, nº 2.048 – Conjunto Habitacional Santa Etelvina II –São Paulo/SP, CEP: 08485-580.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 99651 - 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: No 8º pavimento do prédio "Bauman Corporate Jaú", situado na Alameda Jaú, 1303, no bairro Jardins em São Paulo/SP, encontra-se o conjunto comercial nº 81. A propriedade conta com uma área privativa de 154,29m² e uma área comum de 25,20m², referente a três vagas de estacionamento. A área comum de divisão totaliza 119,93m², o que soma 299,42m².

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\$ 5.609.884,86** para **Abril/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0016109-68.2023.8.26.0007.

Solicitante: Auto Posto Galvão LTDA.

CPF/CNPJ: 18.857.869/0001-12.

Endereço: Estrada Iguatemi, nº 2.048 – Conjunto Habitacional Santa Etelvina II –São Paulo/SP, CEP: 08485-580.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 5.956.888,05

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	22/04/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Alameda Jaú, 1303 - Conjunto Comercial nº81 - Bauman Corporate Jaú - Jardins - São Paulo/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	O conjunto nº 81 está situado no 8º pavimento do empreendimento "Bauman Corporate Jaú", na Alameda Jaú, 1303, no bairro Jardins, em São Paulo/SP. A unidade oferece uma área privativa de 154,29m², com 25,20m² de área comum que correspondem a três vagas de estacionamento. A área real comum de divisão é de 119,93m², totalizando 299,42m² de área total.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 99651 do 13º 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\$ 38.608,39.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 38.608,39 x 154,29m² = R\$ 5.956.888,05