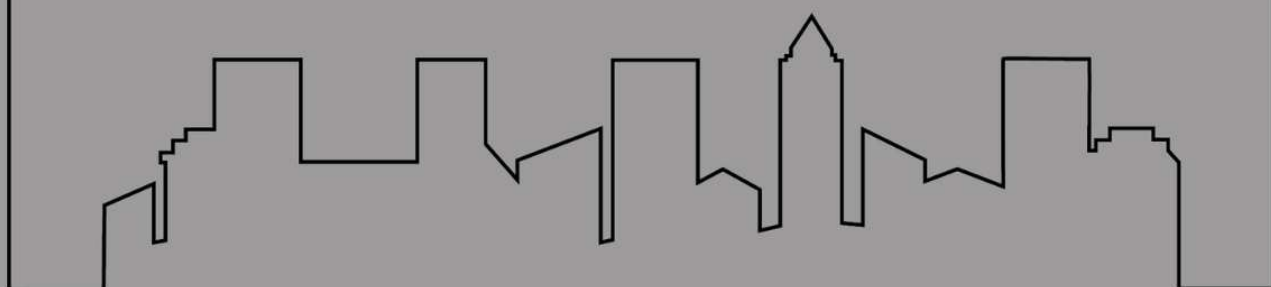


Preço Médio de Mercado.

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 – 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
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 22/09/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado dos Bens Imóveis Matriculados sob os nºs 76.118 e 76.123 – 5ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0047818-70.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 19ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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 Setembro.

2 – Estudo dos Imóveis

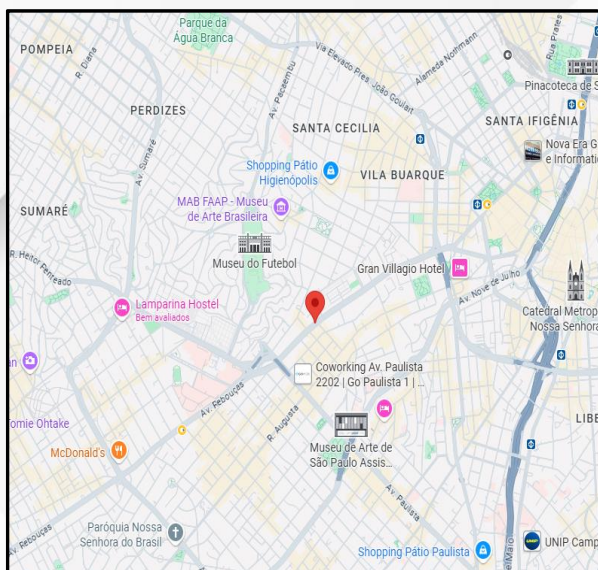
Localização: Rua da Consolação, 1974 - Apartamentos 12 e 22 - Edifício Taufik Demetrio Camasmie, Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01302-001.

Dados de Registro: Matrículas nºs 76.118 e 76.123 - 5ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, os imóveis possuem 63,18m² de área privativa cada.

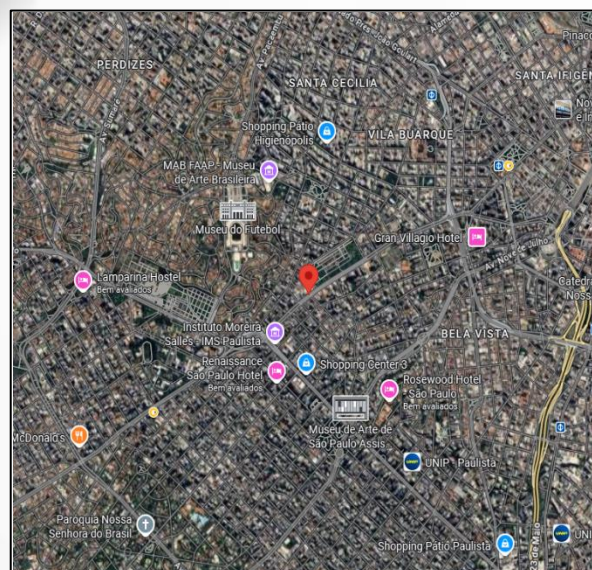
Descrição dos bens: Apartamentos nºs 12 e 22, situado no Edifício Taufik Demetrio Camasmie, situado na Rua Consolação, nº 1974, no 7º Subdistrito - Consolação, contendo uma área privativa de 63,18m² cada, e área de uso comum de 7,12m², encerrando a área total de cada apartamento em 70,30m².

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 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 – Precificação

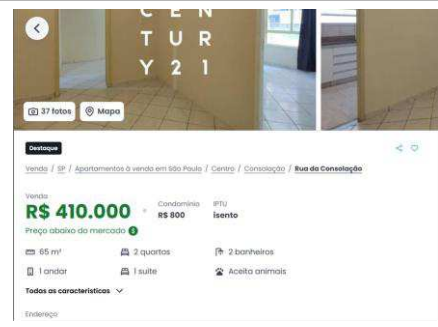
4.1 – Metodologia

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.

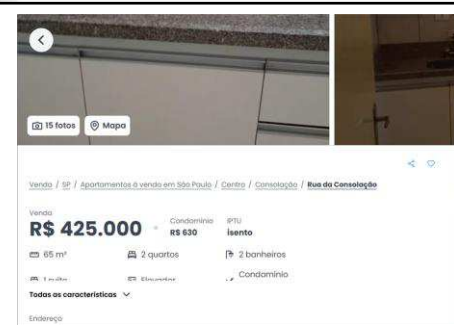
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS410000-id-2820550222/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS425000-id-2627452348/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo nº 3



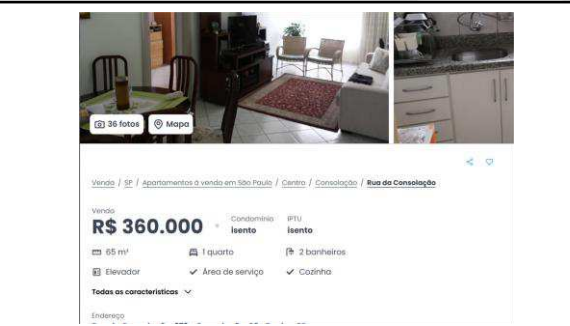
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-60m2-venda-RS459000-id-2518734685/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS403000-id-2813819616/?source=ranking%2Crp>

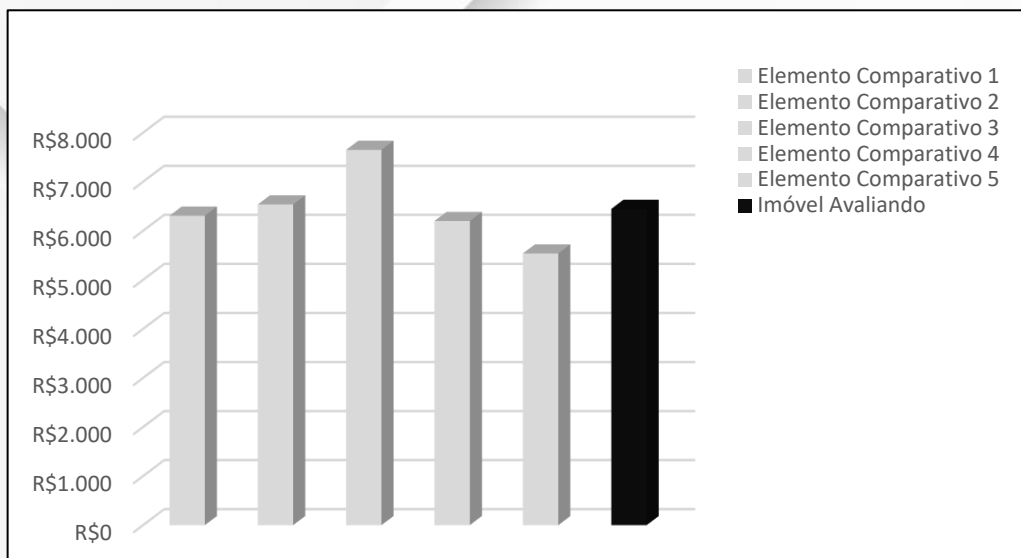
Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS360000-id-91603761/?source=ranking%2Crp>

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\$ 6.307,69** (seis mil, trezentos e sete Reais e sessenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 6.538,46** (seis mil, quinhentos e trinta e oito Reais e quarenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 7.650,00** (sete mil, seiscentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 6.200,00** (seis mil e duzentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.538,46** (cinco mil, quinhentos e trinta e oito Reais e quarenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 6.446,92** (seis mil, quatrocentos e quarenta e seis Reais e noventa e dois 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 dos Imóveis

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes aos imóveis de estudo, tendo **cada imóvel** seu valor atribuído de:

(63,18m ² de área privativa x R\$ 6.446,92)
=
R\$ 407.316,60
(quatrocentos e sete mil, trezentos e dezesseis Reais e sessenta centavos)
Setembro de 2024

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\$ 6.446,92**, de modo que **cada imóvel** em apreço tem valor médio de **R\$ 407.316,60**.

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

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado dos imóveis urbanos situados na Rua da Consolação, 1974 - Apartamentos 12 e 22 - Edifício Taufik Demetrio Camasmie, Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01302-001.

Solicitante: Carlo Paschoal Cazorla

CPF/CNPJ: 366.956.988-05

Endereço: Rua Jaíba, 225, Apartamento nº. 41, Vila Nair, São Paulo/SP, CEP: 04282-030

Data Base: 22/09/2025

Processo: 0047818-70.2022.8.26.0100

Objetos de Estudo

Situados no Edifício Taufik Demetrio Camasmie, na Rua Consolação, nº 1974, 7º Subdistrito - Consolação, os apartamentos de nºs 12 e 22 têm 63,18m² de área privativa e 7,12 m² de área de uso comum, somando uma área total de 70,30m².

O Imóvel está matriculado perante o 5ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 76.118 e 76.123.

Valor do Mercado

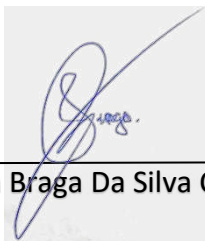
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes aos avaliandos.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 6.317,98.

63,18m² x R\$ 6.317,98/m²

Valor da Avaliação de Cada Imóvel

R\$ 399.170,27



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 22/09/2025.

Solicitante do parecer técnico: Carlo Paschoal Cazorla.

Inscrito no CNPJ/CPF: 366.956.988-05.

Estabelecido: Rua Jaíba, 225, Apartamento nº. 41, Vila Nair, São Paulo/SP, CEP: 04282-030.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado dos bens imóveis.

DADOS DOS IMÓVEIS

Matrícula: 76.118 e 76.123 - 5ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Os apartamentos nºs 12 e 22, localizados no Edifício Taufik Demetrio Camasmie, na Rua Consolação, nº 1974, 7º Subdistrito - Consolação, possuem área privativa de 63,18m², com área de uso comum de 7,12 m², totalizando 70,30m².

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 OS IMÓVEIS

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 de cada imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 395.097,10** para **Setembro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0047818-70.2022.8.26.0100.

Solicitante: Carlo Paschoal Cazorla.

CPF/CNPJ: 366.956.988-05.

Endereço: Rua Jaíba, 225, Apartamento nº. 41, Vila Nair, São Paulo/SP, CEP: 04282-030.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 419.536,10



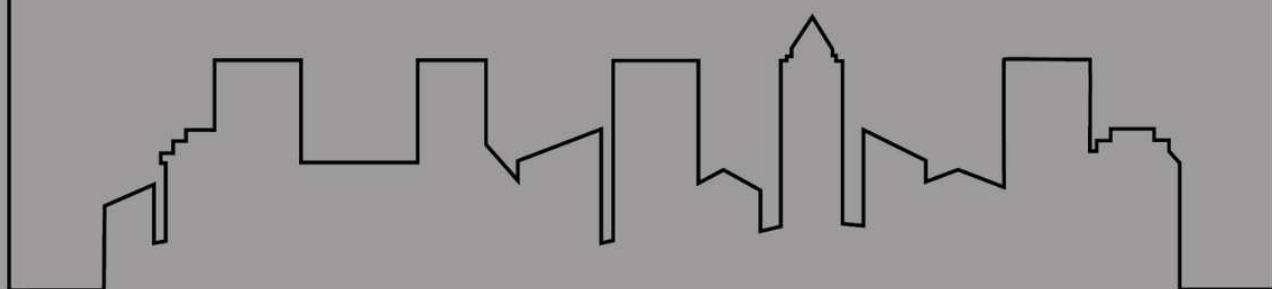
Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	22/09/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua da Consolação, 1974 - Apartamentos 12 e 22 - Edifício Taufik Demetrio Camasmie, Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01302-001
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	No Edifício Taufik Demetrio Camasmie, localizado na Rua Consolação, nº 1974, 7º Subdistrito - Consolação, os apartamentos nºs 12 e 22 conta com 63,18m ² de área privativa e 7,12m ² de área comum, resultando em uma área total de 70,30m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 76.118 e 76.123 do 5ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde os imóveis em questão estão situados e, tendo como base a documentação enviada dos bens, o metro quadrado da região equivale a R\$ 6.640,33.
AVALIAÇÃO	Valor de cada Imóvel pela Avaliação: R\$ 6.640,33 x 63,18m ² = R\$ 419.536,10

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: 22/09/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 76.121, 76.125 e 76.126 – 5ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0047818-70.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 19ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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 Setembro.

2 – Estudo do Imóvel

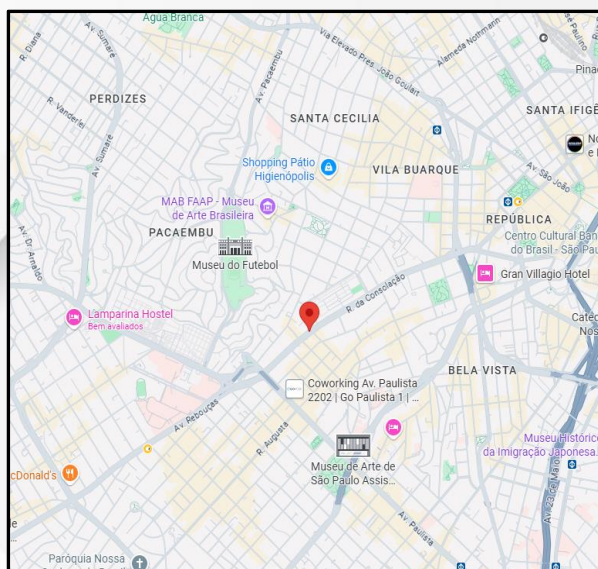
Localização: Rua da Consolação, 1974 - apartamentos 15, 24 e 25 - Edifício Taufik Demetrio Camasmie, Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01302-001.

Dados de Registro: Matrícula nº 76.121, 76.125 e 76.126 - 5ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 79,26m² de área construída.

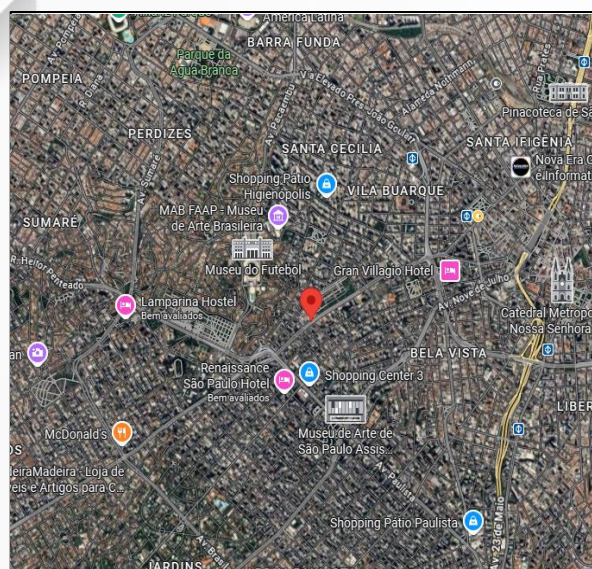
Descrição do bem: Apartamentos de nºs 15, 24 e 25, situado no Edifício Taufik Demetrio Camasmie, situado na Rua Consolação, nº 1974, no 7º Subdistrito - Consolação, contendo uma área privativa de 72,46m² cada, e área de uso comum de 8,16m², encerrando a área total de cada apartamento em 80,62m².

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 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 – Precificação

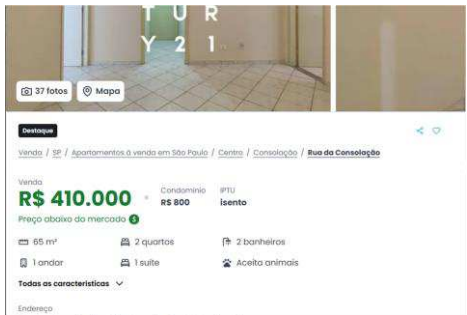
4.1 – Metodologia

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/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS410000-id-2820550222/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS425000-id-2627452348/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo nº 3



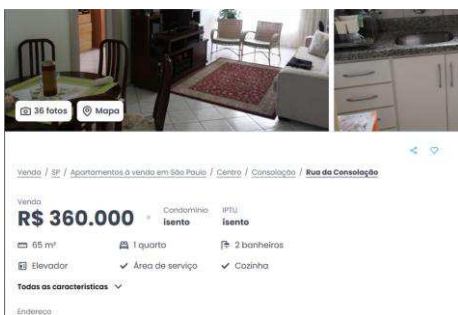
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-60m2-venda-RS459000-id-2518734685/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS403000-id-2813819616/?source=ranking%2Crp>

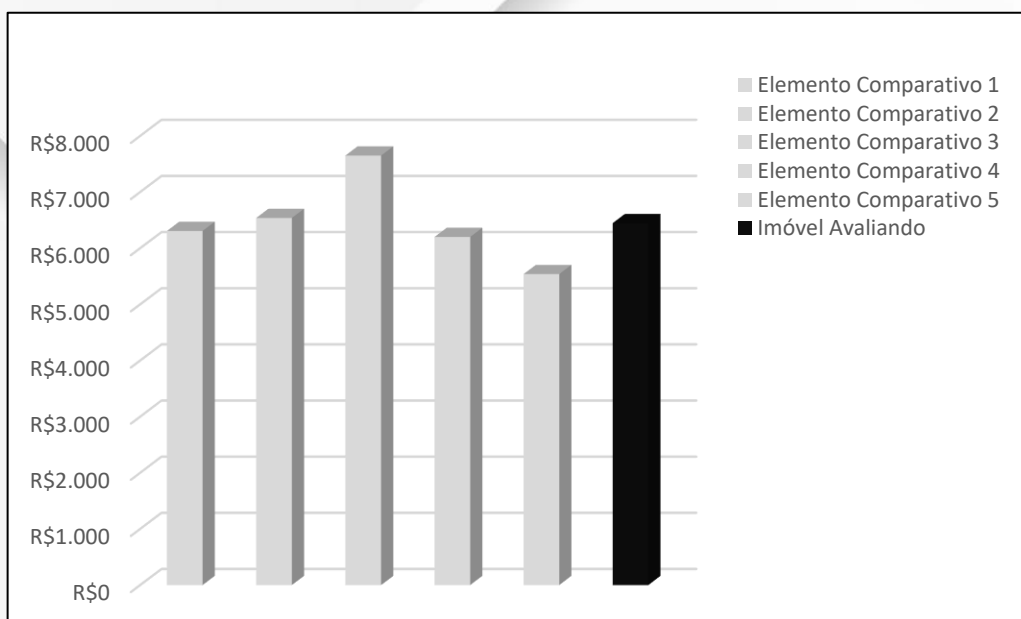
Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS360000-id-91603761/?source=ranking%2Crp>

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\$ 6.307,69** (seis mil, trezentos e sete Reais e sessenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 6.538,46** (seis mil, quinhentos e trinta e oito Reais e quarenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 7.650,00** (sete mil, seiscentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 6.200,00** (seis mil e duzentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.538,46** (cinco mil, quinhentos e trinta e oito Reais e quarenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 6.446,92** (seis mil, quatrocentos e quarenta e seis Reais e noventa e dois 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:

(79,26m² de área construída x R\$ 6.446,92)
=
<u>R\$ 510.983,12</u>
(quinhentos e dez mil, novecentos e oitenta e três Reais e doze centavos)
Setembro 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\$ 6.446,92**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 510.983,12**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua da Consolação, 1974 - apartamentos 15, 24 e 25 - Edifício Taufik Demetrio Camasmie, Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01302-001.

Solicitante: Carlo Paschoal Cazorla

CPF/CNPJ: 366.956.988-05

Endereço: Rua Jaíba, 225, Apartamento nº. 41, Vila Nair, São Paulo/SP, CEP: 04282-030

Data Base: 22/09/2025

Processo: 0047818-70.2022.8.26.0100

Objeto de Estudo

Situados no Edifício Taufik Demetrio Camasmie, na Rua Consolação, nº 1974, 7º Subdistrito - Consolação, os apartamentos nºs 15, 24 e 25 têm 72,46 m² de área privativa e 8,16 m² de área de uso comum, somando uma área total de 80,62 m² cada.

O Imóvel está matriculado perante o 5ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 76.121, 76.125 e 76.126.

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 6.317,98.

79,26m² x R\$ 6.317,98/m²

Valor da Avaliação

R\$ 500.763,46

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 22/09/2025.

Solicitante do parecer técnico: Carlo Paschoal Cazorla.

Inscrito no CNPJ/CPF: 366.956.988-05.

Estabelecido: Rua Jaíba, 225, Apartamento nº. 41, Vila Nair, São Paulo/SP, CEP: 04282-030.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 76.121, 76.125 e 76.126 - 5ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Os apartamentos nºs 15, 24 e 25, localizados no Edifício Taufik Demetrio Camasmie, na Rua Consolação, nº 1974, 7º Subdistrito - Consolação, possuem área privativa de 72,46 m² cada, com área de uso comum de 8,16 m², totalizando 80,62 m² por apartamento.

ANÁLISE UTILIZADA

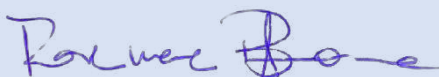
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

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\$ 495.653,63** para **Setembro/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0047818-70.2022.8.26.0100.

Solicitante: Carlo Paschoal Cazorla.

CPF/CNPJ: 366.956.988-05.

Endereço: Rua Jaíba, 225, Apartamento nº. 41, Vila Nair, São Paulo/SP, CEP: 04282-030.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 526.312,62



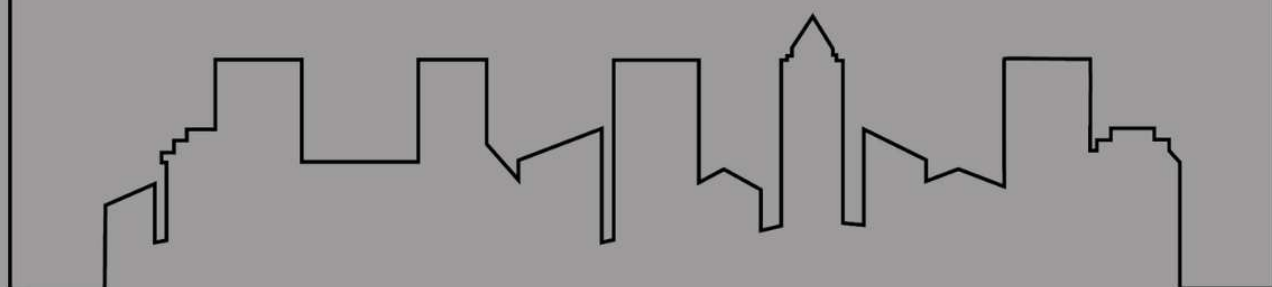
Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	22/09/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua da Consolação, 1974 - apartamentos 15, 24 e 25 - Edifício Taufik Demetrio Camasmie, Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01302-001.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	No Edifício Taufik Demetrio Camasmie, localizado na Rua Consolação, nº 1974, 7º Subdistrito - Consolação, os apartamentos nºs 15, 24 e 25 contam com 72,46 m² de área privativa e 8,16 m² de área comum, resultando em uma área total de 80,62 m² por unidade.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 76.121, 76.125 e 76.126 do 5ª 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\$ 6.640,33.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 6.640,33 x 79,26m² = R\$ 526.312,62

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
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 22/09/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado dos Bens Imóveis Matriculados sob os nºs 76.122, 76.123 e 76.124 – 5ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0047818-70.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 19ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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 Setembro.

2 – Estudo dos Imóveis

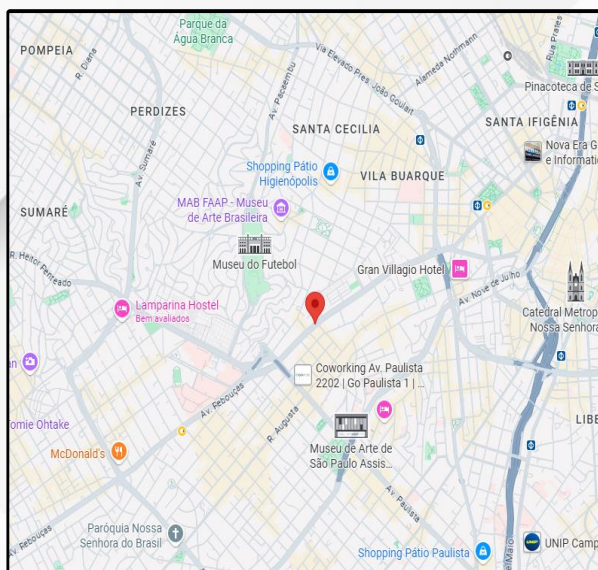
Localização: Rua da Consolação, 1974 - apartamentos 21, 22 e 23 - Edifício Taufik Demetrio Camasmie, Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01302-001.

Dados de Registro: Matrículas nºs 76.122, 76.123 e 76.124 - 5ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, os imóveis possuem 79,26m² de área privativa cada.

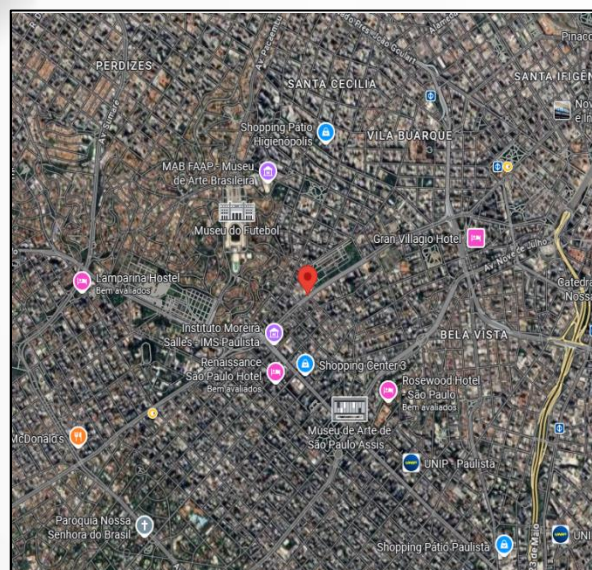
Descrição dos bens: Apartamentos de nºs 21, 22 e 23, situado no Edifício Taufik Demetrio Camasmie, situado na Rua Consolação, nº 1974, no 7º Subdistrito - Consolação, contendo uma área privativa de 79,26m² cada, e área de uso comum de 8,92m², encerrando a área total de cada apartamento em 88,18m².

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 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 – Precificação

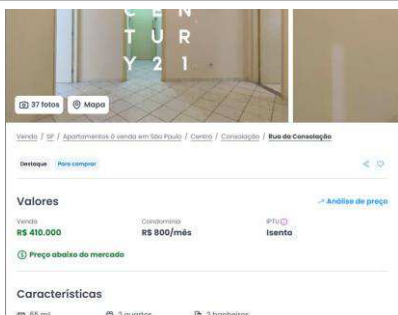
4.1 – Metodologia

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/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS410000-id-2820550222/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS425000-id-2627452348/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo nº 3



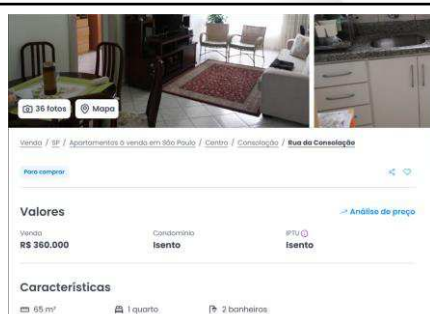
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-60m2-venda-RS459000-id-2518734685/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS403000-id-2813819616/?source=ranking%2Crp>

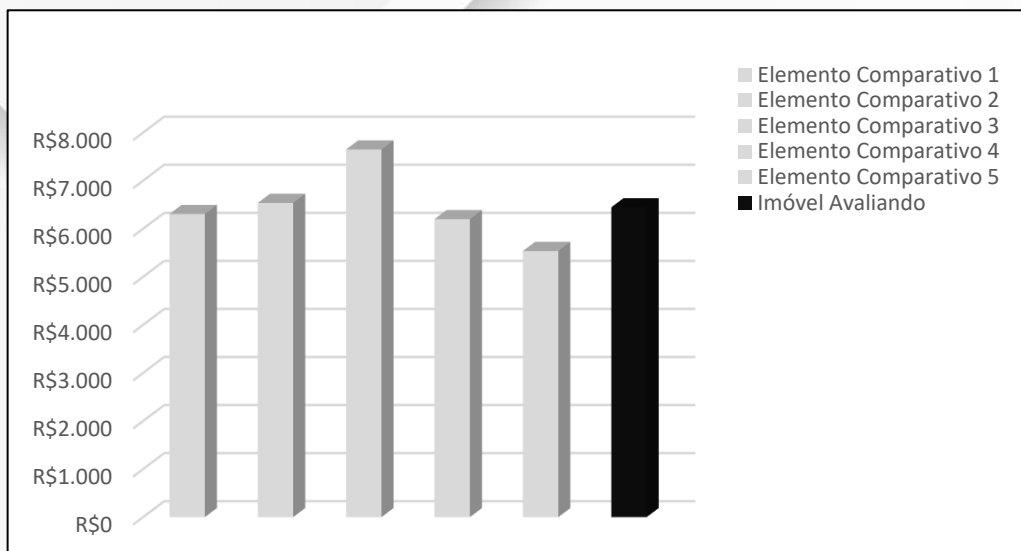
Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS360000-id-91603761/?source=ranking%2Crp>

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\$ 6.307,69** (seis mil, trezentos e sete Reais e sessenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 6.538,46** (seis mil, quinhentos e trinta e oito Reais e quarenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 7.650,00** (sete mil, seiscentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 6.200,00** (seis mil e duzentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.538,46** (cinco mil, quinhentos e trinta e oito Reais e quarenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 6.446,92** (seis mil, quatrocentos e quarenta e seis Reais e noventa e dois 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 dos Imóveis

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes aos imóveis de estudo, tendo **cada imóvel** seu valor atribuído de:

(79,26m² de área privativa x R\$ 6.446,92)
=
<u>R\$ 510.983,12</u>
(quinhentos e dez mil, novecentos e oitenta e três Reais e doze centavos)
Setembro de 2024

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\$ 6.446,92**, de modo que **cada imóvel** em apreço tem valor médio de **R\$ 510.983,12**.

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

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado dos imóveis urbanos situados na Rua da Consolação, 1974 - apartamentos 21,, 22 e 23 - Edifício Taufik Demetrio Camasmie, Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01302-001.

Solicitante: Carlo Paschoal Cazorla

CPF/CNPJ: 366.956.988-05

Endereço: Rua Jaíba, 225, Apartamento nº. 41, Vila Nair, São Paulo/SP, CEP: 04282-030

Data Base: 22/09/2025

Processo: 0047818-70.2022.8.26.0100

Objetos de Estudo

Situados no Edifício Taufik Demetrio Camasmie, na Rua Consolação, nº 1974, 7º Subdistrito - Consolação, os apartamentos nºs 21, 22 e 23 têm 79,26m² de área privativa e 8,92m² de área de uso comum, somando uma área total de 88,18m² cada.

Os Imóveis está matriculado perante o 5ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 76.122, 76.123 e 76.124.

Valor do Mercado

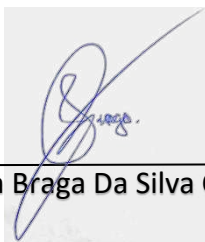
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes aos avaliandos.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 6.317,98.

79,26m² x R\$ 6.317,98/m²

Valor da Avaliação de Cada Imóvel

R\$ 500.763,46



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 22/09/2025.

Solicitante do parecer técnico: Carlo Paschoal Cazorla.

Inscrito no CNPJ/CPF: 366.956.988-05.

Estabelecido: Rua Jaíba, 225, Apartamento nº. 41, Vila Nair, São Paulo/SP, CEP: 04282-030.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado dos bens imóveis.

DADOS DOS IMÓVEIS

Matrícula: 76.122, 76.123 e 76.124 - 5ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Os apartamentos nºs 21, 22 e 23, localizados no Edifício Taufik Demetrio Camasmie, na Rua Consolação, nº 1974, 7º Subdistrito - Consolação, possuem área privativa de 79,26 m² cada, com área de uso comum de 8,92m², totalizando 88,18m² por apartamento.

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 OS IMÓVEIS

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 de cada imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 495.653,63 para Setembro/2024.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0047818-70.2022.8.26.0100.

Solicitante: Carlo Paschoal Cazorla.

CPF/CNPJ: 366.956.988-05.

Endereço: Rua Jaíba, 225, Apartamento nº. 41, Vila Nair, São Paulo/SP, CEP: 04282-030.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 526.312,62

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	22/09/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua da Consolação, 1974 - apartamentos 21, 22 e 23 - Edifício Taufik Demetrio Camasmie, Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01302-001
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	No Edifício Taufik Demetrio Camasmie, localizado na Rua Consolação, nº 1974, 7º Subdistrito - Consolação, os apartamentos nºs 21, 22 e 23 contam com 79,26m² de área privativa e 8,92m² de área comum, resultando em uma área total de 88,18m² por unidade.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 76.122, 76.123 e 76.124 do 5ª Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde os imóveis em questão estão situados e, tendo como base a documentação enviada dos bens, o metro quadrado da região equivale a R\$ 6.640,33.
AVALIAÇÃO	Valor de cada Imóvel pela Avaliação: $R\$ 6.640,33 \times 79,26m^2 = R\$ 526.312,62$