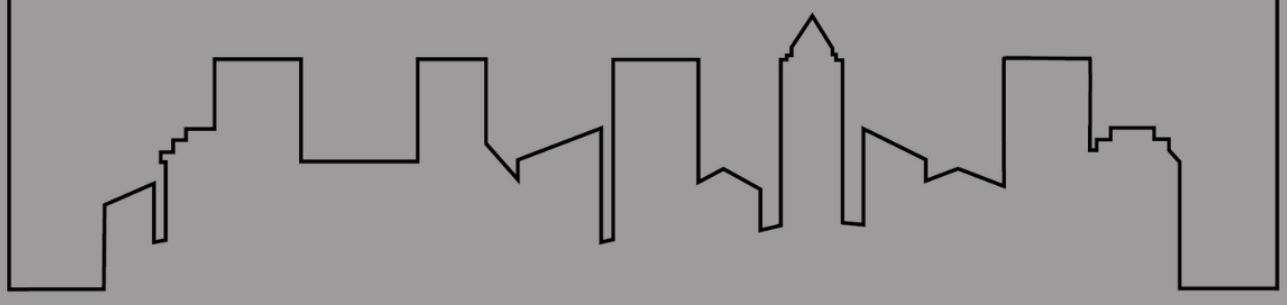
Preço Médio de Mercado.

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 **1**
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2025) 1
3.2 – Características da Região e Polos de Influência 2
4 – Planta Genérica de Valores **2**
5 – Precificação **2**
5.1 – Metodologia 2
5.2 – Amostras Análogas 3
5.3 – Método Denotativo Geométrico 4
5.4 – Fator de Homogeneização 4
5.5 – Valor do Imóvel 5
6 - Considerações finais **5**

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 20 de outubro de 2026.

REF.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 86.728 – 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, em discussão nos autos do Processo nº 1023932-42.2024.8.26.0007, em trâmite perante a 4a 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 Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Avenida Ragueb Chohfi, 1835 - AP41 BL 19, Jardim Três MariasSão Paulo - SP, 08340-000 .

Dados de Registro: Matrícula nº 86.728 - 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP– De acordo com Privativa, o imóvel possuí 51,46m² de área privativa.

Descrição do bem: IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 41, localizado no 4º pavimento do Bloco 19, do Condomínio Residencial Jardim Iguatemi, situado à Estrada do Iguatemi nº 1835, em ITAQUERA, possuindo área útil de 51,463m2; área comum de 5,151m2; área total construída de 56,614m2; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,26041666668 ou 70,591145m2, cabendo-lhe uma vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo.

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 Sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:



PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 241.006.0205-5

Local do Imóvel:
AV RAGUEB CHOHFI, 1835 - AP41 BL 19
DESDOBRO QD 1 E CD 1 9 CD JD IGUATEMI CEP 08375-900
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV RAGUEB CHOHFI, 1835 - AP41 BL 19
DESDOBRO QD 1 E CD 1 9 CD JD IGUATEMI CEP 08375-900

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	27.107	Testada (m):	406,70
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0026
Área total (m²):	27.107		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	57	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	5.469	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1983		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	474,00
- da construção:	1.944,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	41.612,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	22.162,00
Base de cálculo do IPTU:	63.774,00

(Documento da Planta Genérica de Valores)

5 – Precificação

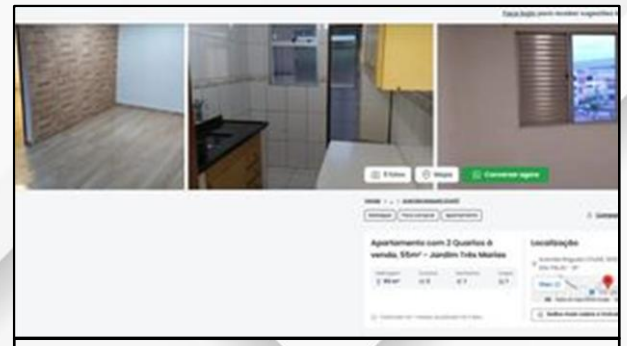
5.1 – Metodologia

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.

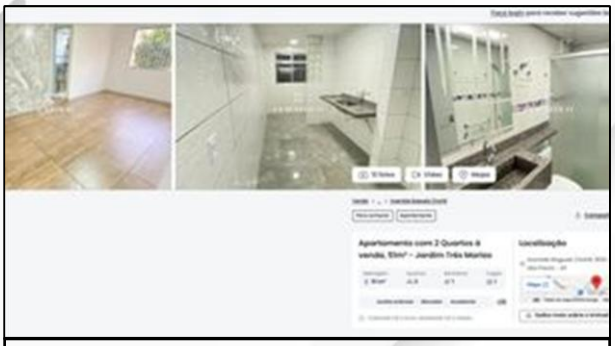
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



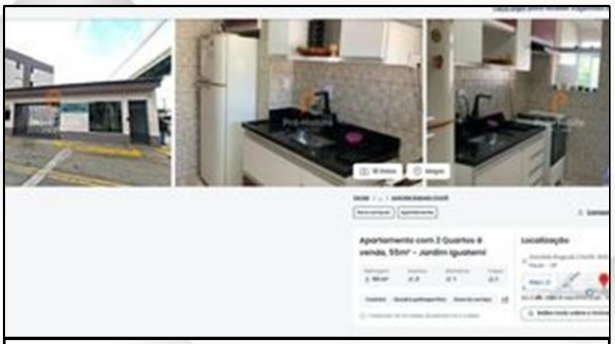
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tres-marias-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS250000-id-2874030181/?source=ranking%2Crp

Elemento comparativo nº 2



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tres-marias-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-51m2-venda-RS273777-id-2687407234/?source=ranking%2Crp

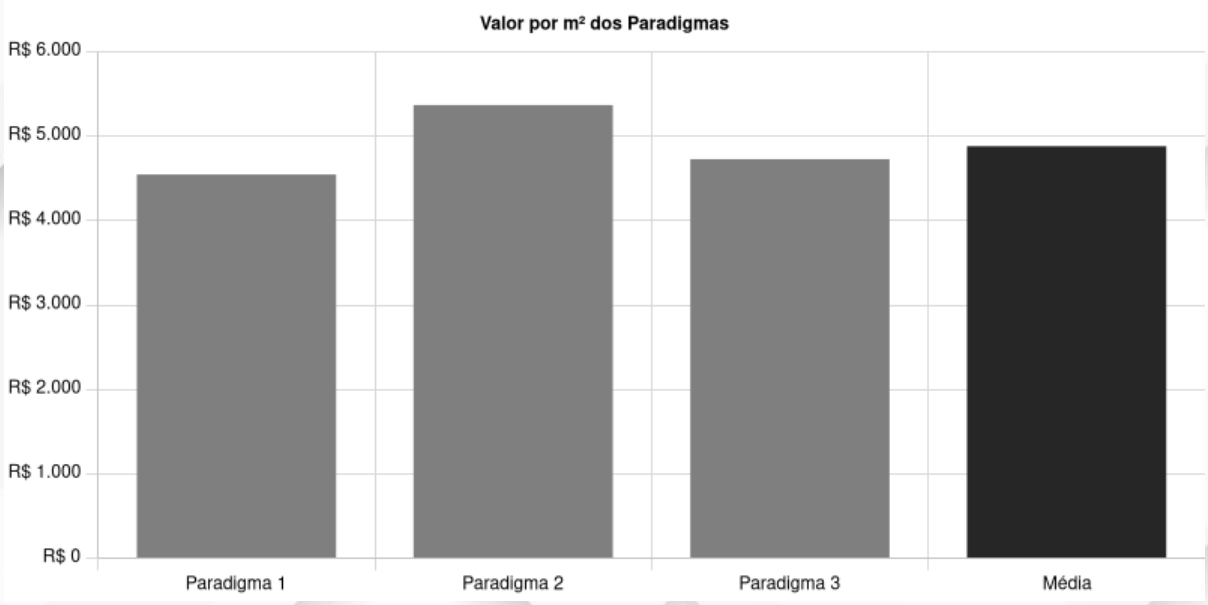
Elemento comparativo nº 3



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iguatemi-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS260000-id-2857806481/?source=ranking%2Crp

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$ 4.545,45** (quatro mil quinhentos e quarenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos).

- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R$ 5.368,18** (cinco mil trezentos e sessenta e oito reais e dezoito centavos).

- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R$ 4.727,27** (quatro mil setecentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R$ 4.880,30 (quatro mil oitocentos e oitenta reais e trinta 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 homogeneizaçao, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(51,46m² de área privativa x R$ 4.880,30)
=
R$ 251.140,30

(duzentos e cinquenta e um mil cento e quarenta reais e trinta centavos)

Outubro de 2026

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$ 4.880,30,** de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R$ 251.140,30.**

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

TERMO DE AVALIAÇÃO

Parecer técnico com leitura de mercado e conclusão de valor

Metodologia: Dados de Mercadológicos

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade indicar o valor de mercado do imóvel urbano situado em **Avenida Ragueb Chohfi, 1835 - AP41 BL 19, Jardim Três MariasSão Paulo - SP, 08340-000** .

O parecer foi solicitado por **Conjunto Residencial Jardim Iguatemí** , inscrito(a) sob CPF/CNPJ **55.234.892/0001-87**, com data base em **20 de outubro de 2026** e referência ao processo nº **1023932-42.2024.8.26.0007**.

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial constituído pelo Apartamento nº 41, localizado no quarto pavimento do Bloco 19, integrante do Condomínio Residencial Jardim Iguatemi, situado à Estrada do Iguatemi, nº 1835, no bairro de Itaquera. A unidade apresenta 51,463 m² de área útil, 5,151 m² de área comum e 56,614 m² de área total construída. Possui fração ideal no terreno de 0,26041666668, correspondente a 70,591145 m², além de uma vaga de garagem não determinada e descoberta, disponibilizada no estacionamento de uso coletivo. Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP** sob nº **86.728**.

3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do m² adotada é **R$ 4.733,89.**

Memória de cálculo: 51,46m² X R$ 4.733,89/m².

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R$ 243.606,09

Lygia menezes

Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- ## Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 20 de outubro de 2026
Solicitante do parecer técnico:Conjunto Residencial Jardim Iguatemí
Inscrito no CNPJ/CPF: 55.234.892/0001-87

- ## Finalidade do Parecer

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

- ## Dados do Imóvel

Matrícula: 86.728 - 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Descrição: Imóvel residencial constituído pelo Apartamento nº 41, localizado no quarto pavimento do Bloco 19, integrante do Condomínio Residencial Jardim Iguatemi, situado à Estrada do Iguatemi, nº 1835, no bairro de Itaquera. A unidade apresenta 51,463 m² de área útil, 5,151 m² de área comum e 56,614 m² de área total construída. Possui fração ideal no terreno de 0,26041666668, correspondente a 70,591145 m², além de uma vaga de garagem não determinada e descoberta, disponibilizada no estacionamento de uso coletivo.

- ## Análise Utilizada

Para a elaboração do presente parecer opinativo, foram conduzidas atividades sistemáticas de identificação, levantamento, tratamento, análise e interpretação de dados referentes ao mercado imobiliário, com o objetivo de embasar tecnicamente as conclusões aqui apresentadas.

- ## Documentos Utilizados

Certidão de Matrícula
Sua Certidão de Dados Cadastrais

- ## Considerações Finais sobre o Imóvel

Com fundamento em pesquisas mercadológicas realizadas, na análise das características e atributos identificados na documentação do imóvel em questão, bem como considerando as tendências atuais do mercado imobiliário, conclui-se que o valor médio estimado do bem, conforme este parecer técnico de avaliação mercadológica, é de **R$ 246.117,50** referente ao mês de **Outubro de 2026.**

Henrique R. S. Melenchon

Henrique Rodrigues da Silva Melenchon
CRECI SP N°314233-F

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- Processo: 1023932-42.2024.8.26.0007
- Solicitante: Conjunto Residencial Jardim Iguatemí
- CPF/CNPJ: 55.234.892/0001-87

Resumo do Parecer

- Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- Valor de Mercado: R$ 258.674,51



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	20 de outubro de 2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Avenida Ragueb Chohfi, 1835 - AP41 BL 19, Jardim Três MariasSão Paulo - SP, 08340-000
Descrição do Imóvel	Trata-se do Apartamento nº 41, pertencente ao Bloco 19 do Condomínio Residencial Jardim Iguatemi, localizado no 4º andar do empreendimento, com endereço na Estrada do Iguatemi, nº 1835, em Itaquera. A unidade dispõe de 51,463 m² de área útil, acrescidos de 5,151 m² de área comum, totalizando 56,614 m² de área construída. Ao apartamento corresponde uma fração ideal de 0,26041666668 do terreno, equivalente a 70,591145 m², sendo-lhe atribuída uma vaga de garagem descoberta, sem localização individualizada, no estacionamento coletivo.
Dados Cadastrais	Matrícula 86.728 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Mercado	De acordo com a especialização do 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$ 5.026,71
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R$ 5.026,71 x 51,46m² = **R$ 258.674,51**