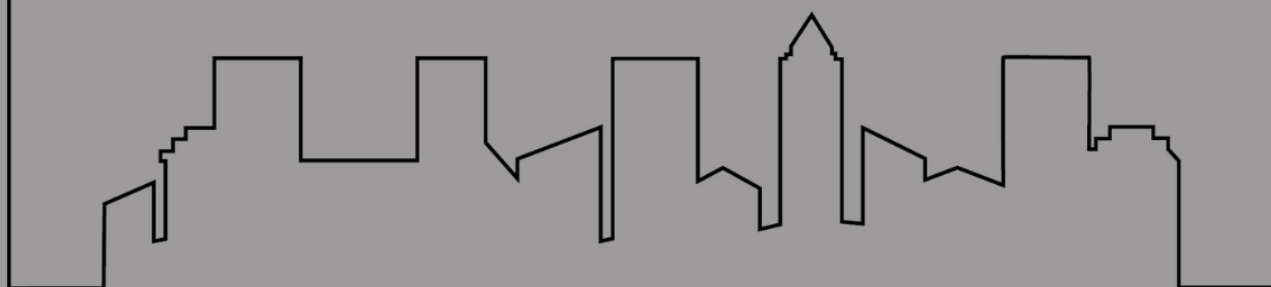


Preço Médio de Mercado.

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 2023)	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: 11/03/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 85.012 – 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1098361-55.2025.8.26.0100, em trâmite perante a 44ª 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 Março.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Alagoas, 270 - Apartamento 22, Condomínio Edifício Alomy - Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 04849-523.

Dados de Registro: Matrícula nº 85.012 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 170,23m² de área privativa.

Descrição do bem: Unidade residencial nº 22, situada no 2º pavimento do Edifício Alomy, integrante de condomínio homônimo, possuindo 170,23m² de área exclusiva, 83,77m² de fração compartilhada e 254,00m² de metragem global, na Rua Alagoas, 270, Higienópolis, São Paulo/SP.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme 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: 010.008.0183-7

Local do Imóvel:
R ALAGOAS, 270 - APTO 22
CEP 01242-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ALAGOAS, 270 - APTO 22
CEP 01242-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	676	Testada (m):	33,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0625
Área total (m²):	676		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	254	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1964		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	19.439,00
- da construção:	3.798,00

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

- da área incorporada:	1.174.456,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	192.939,00
Base de cálculo do IPTU:	1.367.395,00

5 – Precificação

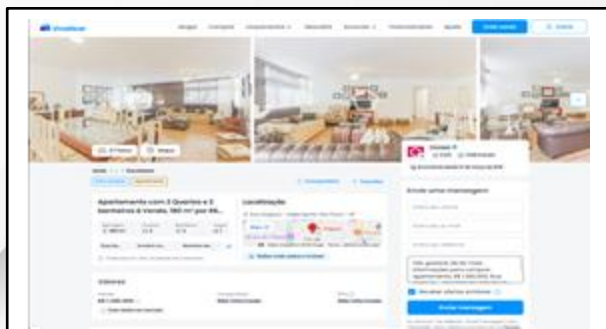
5.1 – Metodologia

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



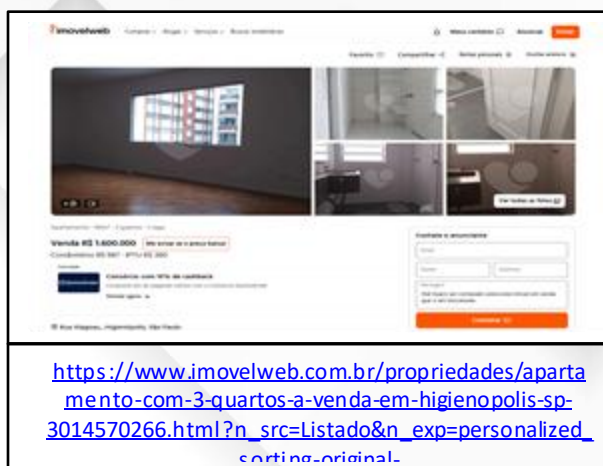
[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-R\\$1390000-id-7861933770/?source=ranking%2Crn](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-R$1390000-id-7861933770/?source=ranking%2Crn)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-R\\$1500000-id-7877105716/?source=ranking%2Crn](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-R$1500000-id-7877105716/?source=ranking%2Crn)

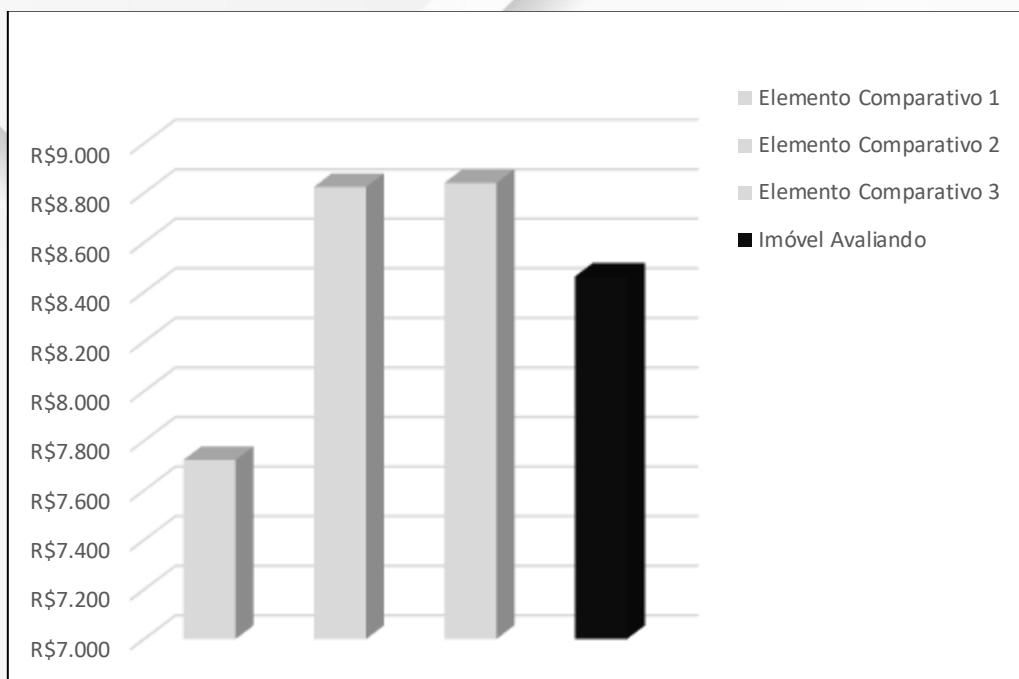
Elemento comparativo nº 3



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-a-venda-em-higienopolis-sp-3014570266.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-

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\$ 7.722,22** (sete mil, setecentos e vinte e dois Reais e vinte e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 8.823,53** (oito mil, oitocentos e vinte e três Reais e cinquenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 8.839,78** (oito mil, oitocentos e trinta e nove Reais e setenta e oito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 8.461,84** (oito mil, quatrocentos e sessenta e um Reais e oitenta e quatro 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:

(170,23m² de área privativa x R\$ 8.461,84)
=
<u>R\$ 1.440.459,63</u>
(um milhão, quatrocentos e quarenta mil, quatrocentos e cinquenta e nove Reais e sessenta e três centavos)
Março 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\$ 8.461,84**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.440.459,63**.

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 Alagoas, 270 - Apartamento 22, Condomínio Edifício Alomy - Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 04849-523.

Solicitante: Condomínio Edifício Alomy

CPF/CNPJ: 55.492.748/0001-40

Endereço: Rua Alagoas, 270, Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 04849-523

Data Base: 11/03/2026

Processo: 1098361-55.2025.8.26.0100

Objeto de Estudo

Imóvel habitacional nº 22 localizado no nível superior imediato do Edifício Alomy, apresentando 170,23m² de área própria, 83,77m² de participação nas áreas comuns e 254,00m² de dimensão total, na Rua Alagoas, 270, em Higienópolis, São Paulo/SP.

O Imóvel está matriculado perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 85.012.

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 8.292,61.

170,23m² x R\$ 8.292,61/m²

Valor da Avaliação

R\$ 1.411.650,43


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 11/03/2026

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Edifício Alomy

Inscrito no CNPJ/CPF: 55.492.748/0001-40

Estabelecido: Rua Alagoas, 270, Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 04849-523

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 85.012 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Apartamento identificado pelo nº 22, posicionado no segundo piso do condomínio denominado Edifício Alomy, com 170,23m² privativos, 83,77m² de áreas coletivas e 254,00m² no total, localizado na Rua Alagoas, nº 270, bairro Higienópolis, São Paulo/SP.

- **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.

- **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\$ 1.397.245,84** referente ao mês de **Março de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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



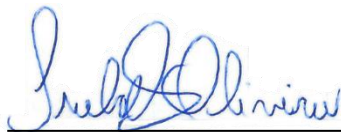
Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1098361-55.2025.8.26.0100
- **Solicitante:** Condomínio Edifício Alomy
- **CPF/CNPJ:** 55.492.748/0001-40
- **Endereço:** Rua Alagoas, 270, Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 04849-523

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 1.483.673,42



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F



Data da Avaliação	11/03/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Alagoas, 270 - Apartamento 22, Condomínio Edifício Alomy - Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 04849-523
Descrição do Imóvel	Unidade de moradia nº 22, localizada no segundo andar do prédio denominado Edifício Alomy, composta por 170,23m² de uso exclusivo, 83,77m² de espaços compartilhados e 254,00m² somados, situada na Rua Alagoas, nº 270, Higienópolis, São Paulo/SP.
Dados Cadastrais	Matrícula 85.012 do 5º 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\$ 8.715,70
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 8.715,70 \times 170,23m^2 = R\$ 1.483.673,42$