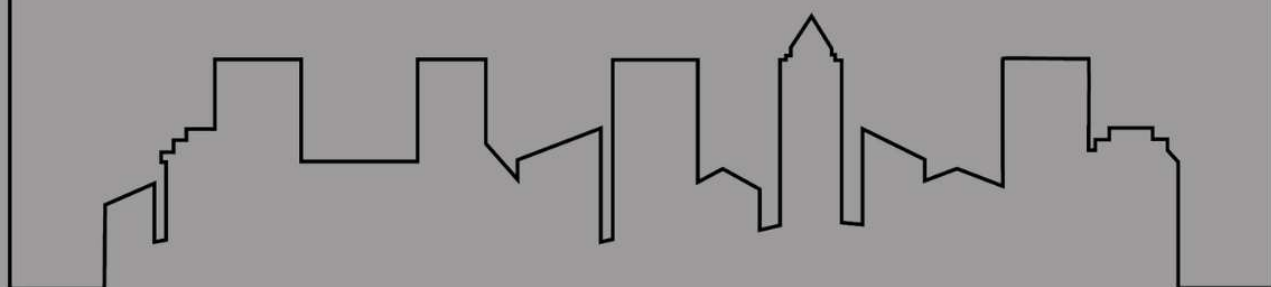


Preço Médio de Mercado.

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 – Planta Genérica de Valores	3
5.1 – Metodologia	3
5.2 – Amostras Análogas	4
5.4 – Fator de Homogeneização.....	5
5.5 – Valor do Imóvel.....	6
6 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 14/07/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 103.816 – 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1051062-24.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 7ª 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 Julho.

2 – Estudo do Imóvel

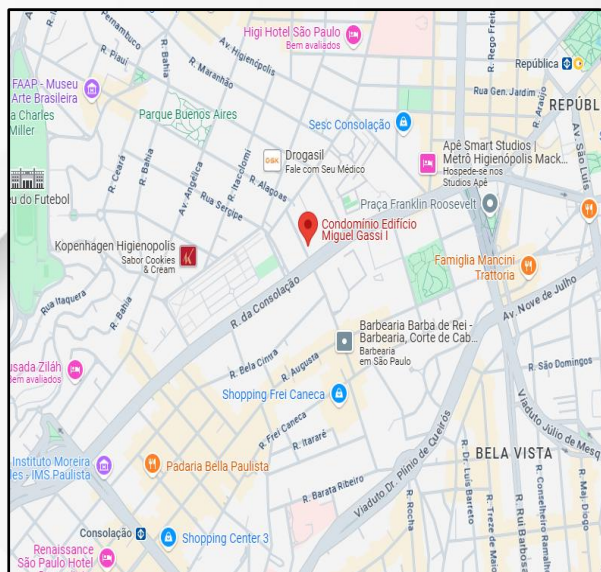
Localização: Rua Dona Antônia de Queirós, 462 - Box 21 Bloco I - Edifício Miguel Gassi - Consolação - São Paulo/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 103.816 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 010.011.1071-4 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 12,10m² de área privativa.

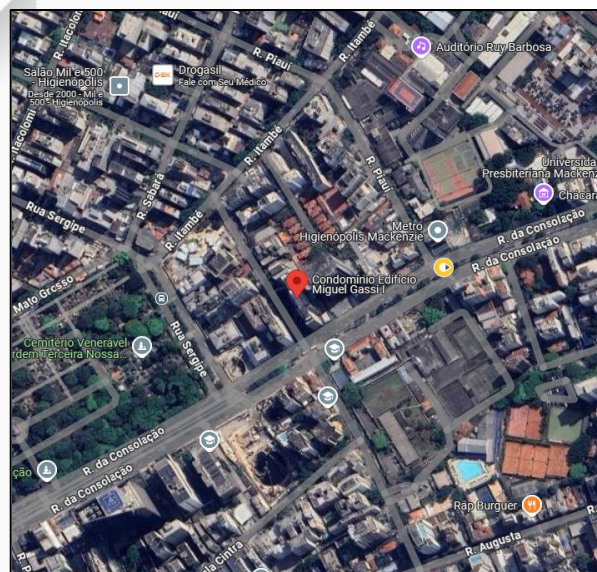
Descrição do bem: Box identificado como 21, instalado no nível inferior 1 do Bloco I do imóvel denominado Miguel Gassi, com endereço na Rua Dona Antônia de Queirós, nº 462, região da Consolação, São Paulo/SP. Contém 12,10 metros quadrados de área privativa e 30,62m² de área construída.

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 – Planta Genérica de Valores

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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 010.011.1071-4

Local do Imóvel:
R DONA ANTONIA DE QUEIROS, 462 - BOX 21
CEP 01307-013
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DONA ANTONIA DE QUEIROS, 462 - BOX 21
CEP 01307-013

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.961
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	1.961

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	31
Área ocupada pela construção (m²):	1.400
Ano da construção corrigido:	1969

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.903,00
- da construção:	3.429,00

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

- da área incorporada:	47.953,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	29.764,00
Base de cálculo do IPTU:	77.717,00

Testada (m):	60,82
Fração ideal:	0,0017
Padrão da construção:	2-C
Uso:	garagem



5.1 – 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 e Box 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 e acessórias são acompanhantes.

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

Sendo assim, após atingir o valor do apartamento com as vgas acessórias, 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 do box 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/>

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



https://www.quintoandar.com.br/imovel/894818138/comprar/apartamento-1-quarto-higienopolis-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

Elemento comparativo nº 2



https://www.quintoandar.com.br/imovel/894997296/comprar/apartamento-1-quarto-consolacao-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

Elemento comparativo nº 3



https://www.quintoandar.com.br/imovel/894965184/comprar/apartamento-1-quarto-consolacao-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

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

Deste modo, o custo do box será dez por cento do preço aferido ao bem principal, ou seja, da unidade residencial. Sendo assim, considerando o valor acima a vaga acessória perfaz o montante de:

Valor da Unidade Principal <u>com o box</u> : R\$ 497.022,06
Valor do Box
=
<u>R\$ 49.702,21</u>
Porcentagem: <u>10% do valor da unidade principal.</u>
Julho de 2023

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 atribuído para o box em questão é R\$ 49.702,21, ou seja, **10,00%** do valor total do imóvel principal.

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