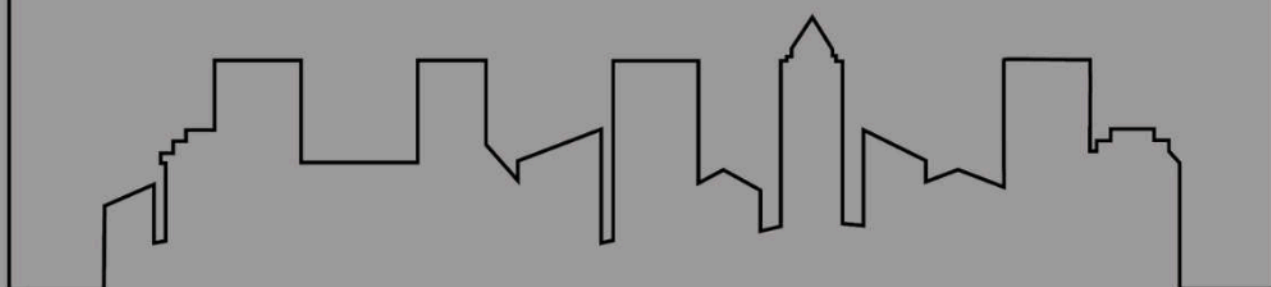


Preço Médio de Mercado.

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

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 06/08/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 118.641 – 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP., seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 0015341-28.2021.8.26.0100, 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 Agosto.

2 – Estudo do Imóvel

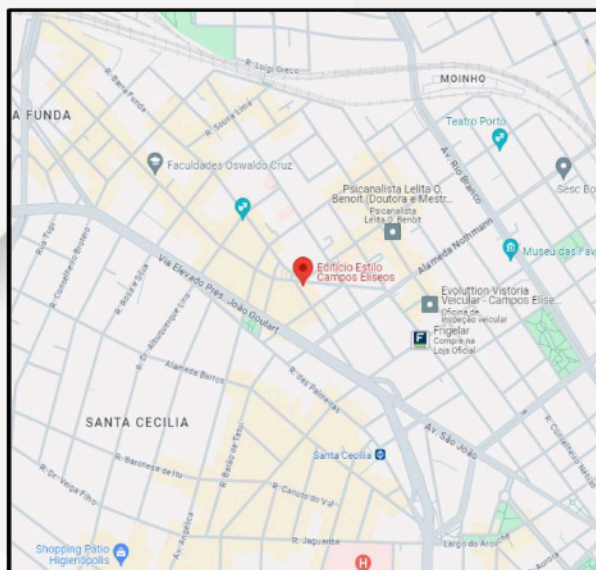
Localização: Rua Dr. Carvalho de Mendonça, Nº 251 - Apartamento Nº 22 - Edifício Sunset - Santa Cecília - São Paulo/SP - CEP: 01201-010.

Dados de Registro: Matrícula nº 118.641 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. – Inscrição Municipal: 007.003.0074-0 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 31,10m² de área privativa.

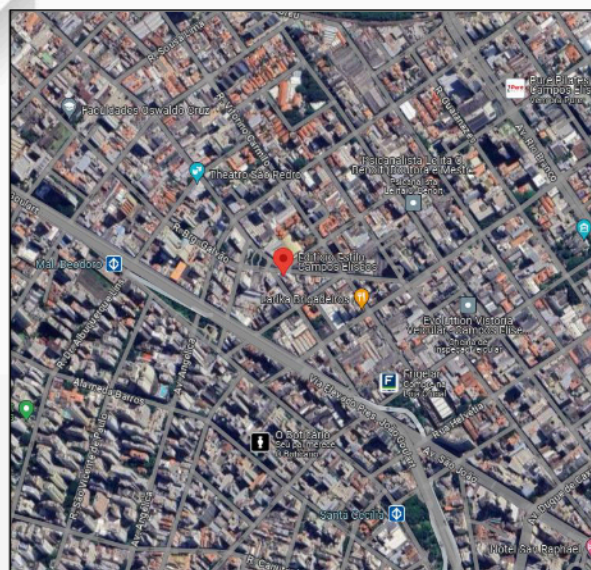
Descrição do bem: O Apartamento Nº 22 está situado no segundo andar do Edifício Sunset, localizado na Rua Dr. Carvalho de Mendonça, número 251, no bairro de Santa Cecília, São Paulo/SP. Este imóvel possui uma área privativa de 31,10m² e uma área comum de 19,44m². Inclui uma vaga de garagem não especificada. A área comum de divisão proporcional é de 16,632m², totalizando uma área real de 67,172m².

3 – Detalhamento Regional

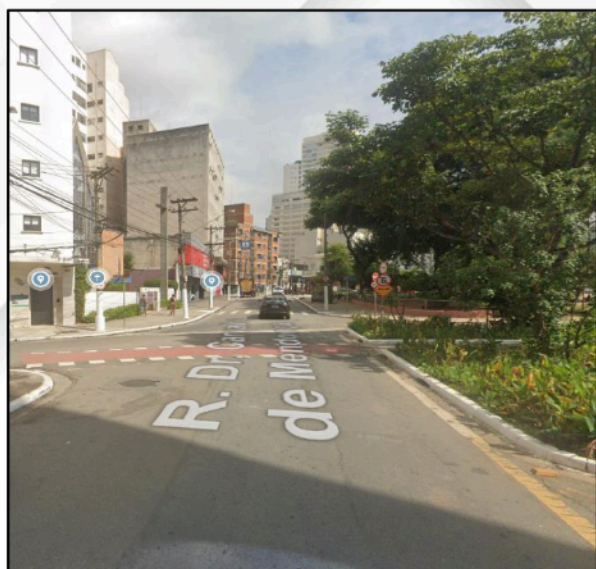
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(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 – 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 2024

Cadastro do Imóvel: 007.003.0067-8

Local do Imóvel:
R DOUTOR CARVALHO DE MENDONCA, 251 - AP. 22 E VG
ED. SUNSET CEP 01201-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DOUTOR CARVALHO DE MENDONCA, 251 - AP. 22 E VG
ED. SUNSET CEP 01201-010

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	735	Testada (m):	36,17
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0115
Área total (m²):	735		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	68	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	735	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2009		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	5.208,00
- da construção:	3.217,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	91.563,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	172.818,00
Base de cálculo do IPTU:	264.381,00

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-1-quartos-campos-eliseos-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-R\\$320000-id-93696399/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-campos-eliseos-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-R$320000-id-93696399/)

Elemento comparativo nº 2

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-campos-eliseos-centro-sao-paulo-sp-35m2-id-2713622210/>

Elemento comparativo nº 3

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-campos-eliseos-centro-sao-paulo-sp-35m2-id-2725781837/>

Elemento comparativo nº 4

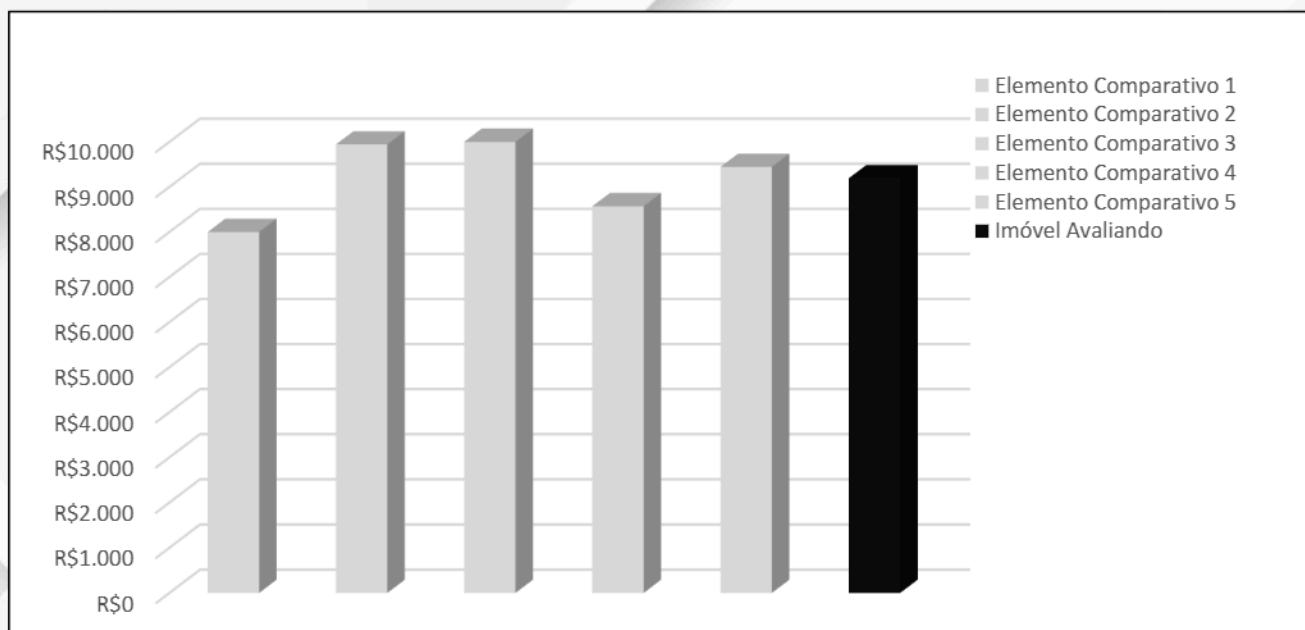
<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-vitorino-carmilo-campos-elisios-sao-paulo-1-quarto-35m2/12nr72u>

Elemento comparativo nº 5

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-santa-cecilia-2985409225.html>

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\$ 8.000,00** (oito mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 9.942,86** (nove mil, novecentos e quarenta e dois Reais e oitenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 10.000,00** (dez mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 8.571,43** (oito mil, quinhentos e setenta e um Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 9.444,44** (nove mil, quatrocentos e quarenta e quatro Reais e quarenta e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 9.191,75 (nove mil, cento e noventa e um Reais e setenta e cinco 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:

(31,10m ² de área privativa x R\$ 9.191,75)
=
<u>R\$ 285.863,30</u>
(duzentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e três Reais e trinta centavos)
Agosto de 2024

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\$ 9.191,75**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 285.863,30**.

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 Dr. Carvalho de Mendonça, Nº251 - Apartamento Nº22 - Edifício Sunset - Santa Cecília - São Paulo/SP - CEP: 01201-010.

Solicitante: Carlos Augusto Kodama Westphal

CPF/CNPJ: 390.174.428-24

Data Base: 06/08/2024

Processo: 0015341-28.2021.8.26.0100

Objeto de Estudo

O Apartamento Nº 22 está posicionado no segundo andar do Edifício Sunset, na Rua Dr. Carvalho de Mendonça, Nº 251, no bairro de Santa Cecília, São Paulo/SP. Possui 31,10 m² de área privativa e 19,44 m² de área comum, com uma vaga de estacionamento não determinada. A área comum proporcional é de 16,632 m², e a área total real do apartamento é de 67,172 m².

O Imóvel está matriculado perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. sob nº 118.641.

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 9.007,91.

31,10m² x R\$ 9.007,91/m²

Valor da Avaliação

R\$ 280.146,04

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 06/08/2024.

Solicitante do parecer técnico: Carlos Augusto Kodama Westphal.

Inscrito no CNPJ/CPF: 390.174.428-24.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 118.641 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Descrição: O imóvel identificado como Apartamento Nº 22 encontra-se no segundo pavimento do Edifício Sunset, na Rua Dr. Carvalho de Mendonça, 251, no bairro de Santa Cecília, São Paulo/SP. Com uma área privativa de 31,10 m² e uma área comum de 19,44 m², o apartamento também oferece uma vaga de garagem não definida. A área real comum, proporcionalmente dividida, é de 16,632 m², resultando em uma área total de 67,172 m².

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.

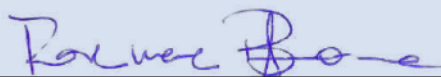
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Dados Cadastrais.

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\$ 277.287,40 para Agosto/2024.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0015341-28.2021.8.26.0100.

Solicitante: Carlos Augusto Kodama Westphal.

CPF/CNPJ: 390.174.428-24.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 294.439,20



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	06/08/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Dr. Carvalho de Mendonça, Nº251 - Apartamento Nº22 - Edifício Sunset - Santa Cecília - São Paulo/SP - CEP: 01201-010.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Localizado no segundo andar do Edifício Sunset, o Apartamento Nº 22 encontra-se na Rua Dr. Carvalho de Mendonça, 251, no bairro Santa Cecília, em São Paulo/SP. O apartamento dispõe de 31,10 m ² de área privativa e 19,44 m ² de área comum, além de uma vaga de garagem sem definição específica. A área comum proporcional é de 16,632 m ² , conferindo uma área total real de 67,172 m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 118.641 do 2º Ofício 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\$ 9.467,50.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 9.467,50 x 31,10m ² = R\$ 294.439,20