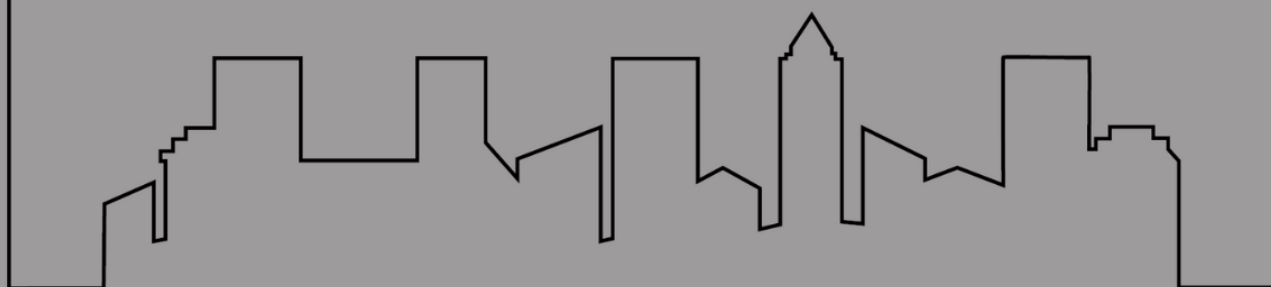


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

<u>RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA</u>	1
<u>1 - Considerações iniciais</u>	1
<u>2 – Estudo do Imóvel</u>	1
<u>3 – Detalhamento Regional</u>	1
<u>3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2026)</u>	1
<u>3.2 – Características da Região e Polos de Influência</u>	2
<u>4 – Planta Genérica de Valores</u>	2
<u>5 – Precificação</u>	2
<u>5.1 – Metodologia</u>	2
<u>5.2 – Amostras Análogas</u>	3
<u>5.3 – Método Denotativo Geométrico</u>	4
<u>5.4 – Fator de Homogeneização</u>	4
<u>5.5 – Valor do Imóvel</u>	5
<u>6 - Considerações finais</u>	5

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 02 de setembro de 2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 96.374 – 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1000895-36.2017.8.26.0005, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro Regional V - São Miguel Paulista.

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: Avenida Conselheiro Carrão, 889-891, Vila Carrão - São Paulo/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 96.374 - 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP– De acordo com construída, o imóvel possui 108m² de área construída.

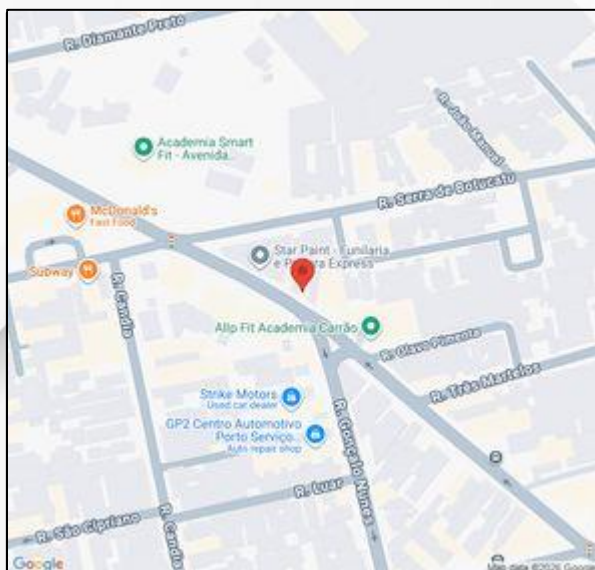
Descrição do bem: Um prédio e seu terreno, situados à Avenida Conselheiro Carrão, nºs 889 e 891, antiga Estrada do Carrão, Tatuapé, medindo 5,20ms de frente, por 20,50ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 106,60m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o prédio nº 893, do lado esquerdo com o prédio nº 885, e nos fundos com os prédios nºs 2.194 e 2.200, da Rua Serra de Botucatu

3 – Detalhamento Regional

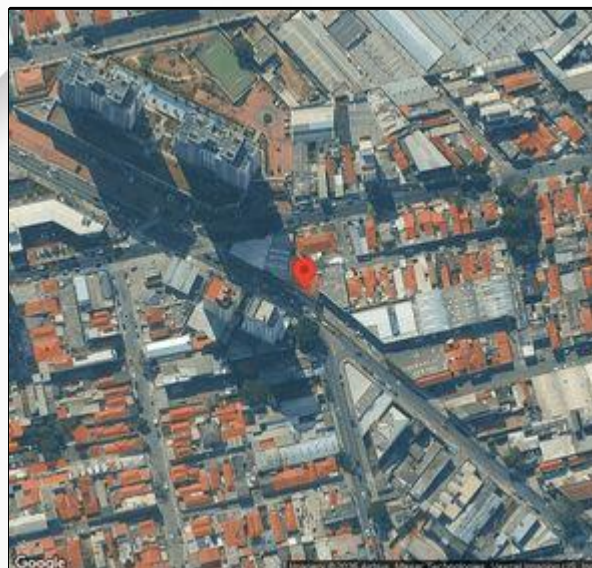
A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

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.

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2026)



(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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 056.229.0007-7

Local do Imóvel:

AV CONSELHEIRO CARRAO, 889 - 891
CEP 03403-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV CONSELHEIRO CARRAO, 889 - 891
CEP 03403-000

Contribuinte(s):

CPF 662.646.698-49 ESPOLIO DE CLOTILDE ABRANTES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	106	Testada (m):	5,36
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	106		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	108	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	88	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1975		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.812,00
- da construção:	2.350,00

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

- da área incorporada:	290.531,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	93.906,00
Base de cálculo do IPTU:	384.437,00



5 – Precificação

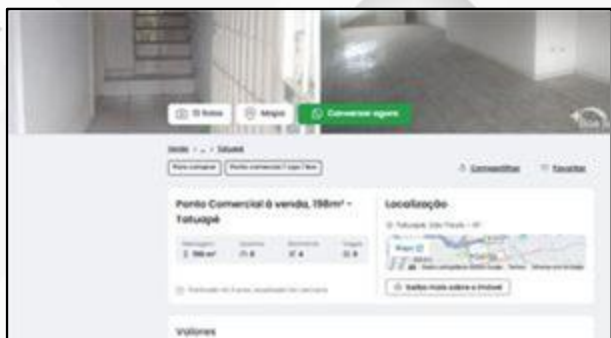
5.1 – Metodologia

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.

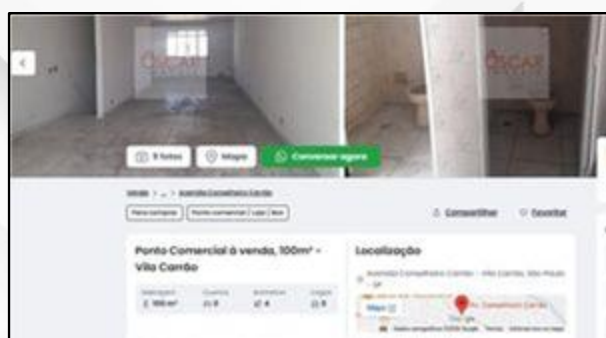
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-198m2-venda-RS650000-id-2625382648/?source=ranking%2Crp

Elemento comparativo nº 2



https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-100m2-venda-RS570000-id-2724096055/?source=ranking%2Crp

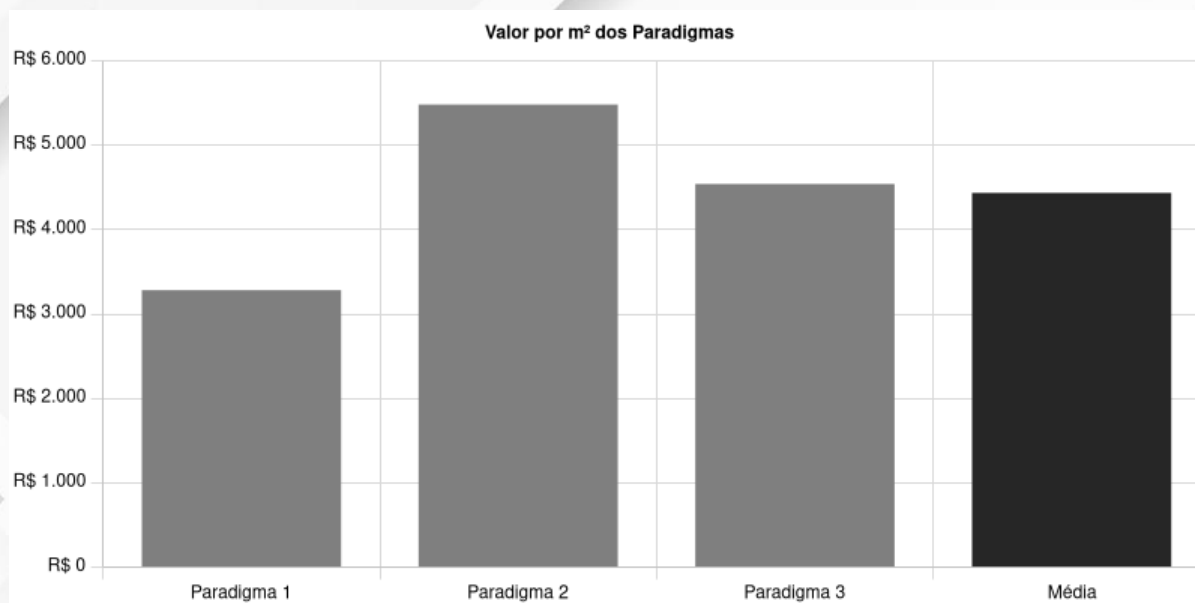
Elemento comparativo nº 3



https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-152m2-venda-RS690000-id-2814055838/?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\$ 3.282,83** (três mil duzentos e oitenta e dois reais e oitenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.480,77** (cinco mil quatrocentos e oitenta reais e setenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.539,47** (quatro mil quinhentos e trinta e nove reais e quarenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.434,36** (quatro mil quatrocentos e trinta e quatro reais e trinta e seis 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:

(108m² de área construída x R\$ 4.434,36)
=
<u>R\$ 478.910,56</u>
(quatrocentos e setenta e oito mil novecentos e dez reais e cinquenta e seis centavos)
Setembro 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\$ 4.434,36**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 478.910,56**.

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

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 Conselheiro Carrão, 889-891, Vila Carrão - São Paulo/SP**.

O parecer foi solicitado por **Davol Comercio e Representações Ltda**, inscrito(a) sob CPF/CNPJ , com data base em **02 de setembro de 2026** e referência ao processo nº **1000895-36.2017.8.26.0005**.

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Residência na Vila Carrão, São Paulo/SP, localizada na Avenida Conselheiro Carrão (antiga Estrada do Carrão), Tatuapé, nºs 889-891, com dimensões de 5,20m de frente por 20,50m de profundidade em ambos os lados e mesma largura nos fundos, encerrando a área construída de 108,00m², tendo vizinhança com nº 893 à direita, nº 885 à esquerda, e nºs 2.194 e 2.200 da Rua Serra de Botucatu nos fundos. Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP** sob nº **96.374**.

3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

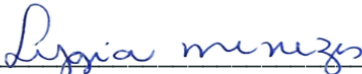
A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do m² adotada é **R\$ 4.301,33**.

Memória de cálculo: 108m² X R\$ 4.301,33/m².

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 464.543,25


Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 02 de setembro de 2026

Solicitante do parecer técnico: Davol Comercio e Representações Ltda

Inscrito no CNPJ/CPF:

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 96.374 - 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

Descrição: Residência na Vila Carrão, São Paulo/SP, localizada na Avenida Conselheiro Carrão (antiga Estrada do Carrão), Tatuapé, nºs 889-891, com dimensões de 5,20m de frente por 20,50m de profundidade em ambos os lados e mesma largura nos fundos, encerrando a área construída de 108,00m², tendo vizinhança com nº 893 à direita, nº 885 à esquerda, e nºs 2.194 e 2.200 da Rua Serra de Botucatu nos fundos.

- **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

Certidão de Valor Venal

- **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\$ 469.332,35** referente ao mês de **Setembro de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1000895-36.2017.8.26.0005
- **Solicitante:** Davol Comercio e Representações Ltda
- **CPF/CNPJ:**

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 493.277,88



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	02 de setembro de 2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Avenida Conselheiro Carrão, 889-891, Vila Carrão - São Paulo/SP
Descrição do Imóvel	Prédio na comarca de São Paulo, Avenida Conselheiro Carrão, 889-891, Vila Carrão/Tatuapé, 108,00m ² de área construída. Terreno com 5,20m de frente, 20,50m de profundidade nos lados e fundos com mesma largura. Confrontações: nº 893 (direita), nº 885 (esquerda), nºs 2.194 e 2.200 da Rua Serra de Botucatu (fundos).
Dados Cadastrais	Matrícula 96.374 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\$ 4.567,39
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.567,39 x 108m ² = R\$ 493.277,88