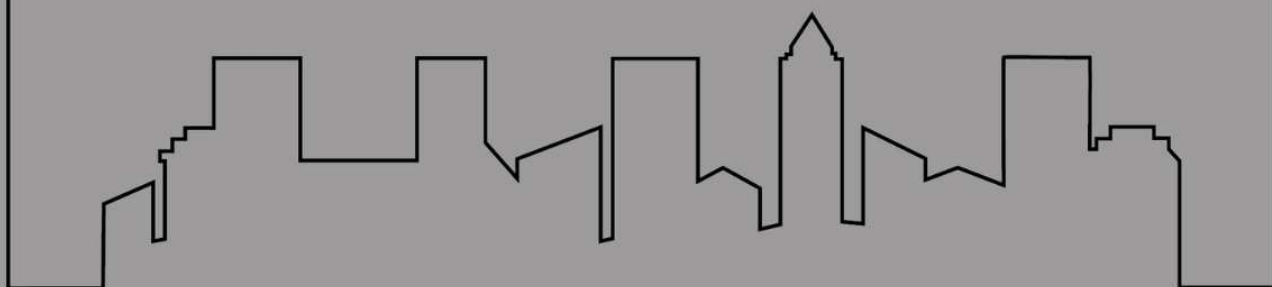


# Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV  
DO CPC.



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

## Sumário

|                                                                                             |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Relatório de Comparação Mercadológica .....</b>                                          | <b>1</b> |
| <b>1 - Considerações iniciais .....</b>                                                     | <b>1</b> |
| <b>2 – Estudo do Imóvel .....</b>                                                           | <b>1</b> |
| <b>3 – Detalhamento Regional.....</b>                                                       | <b>2</b> |
| 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        |
| <b>4 – Planta Genérica de Valores .....</b>                                                 | <b>3</b> |
| <b>5 – Precificação .....</b>                                                               | <b>3</b> |
| 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        |
| <b>6 - Considerações finais.....</b>                                                        | <b>6</b> |

## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA:** 04/06/2025.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 66.849 – 16º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0007640-33.2019.8.26.0602, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro de Sorocaba.

### 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 Junho.

### 2 – Estudo do Imóvel

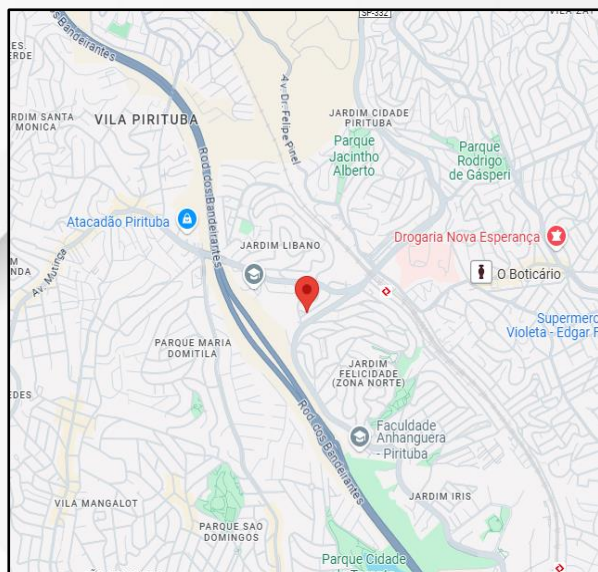
**Localização:** Rua Luiz José Montesanti, nº 61, Pirituba, São Paulo/SP, CEP: 05139-000.

**Dados de Registro:** Matrícula nº 66.849 - 16º Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 078.007.0045-3 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 100,00m² de área construída.

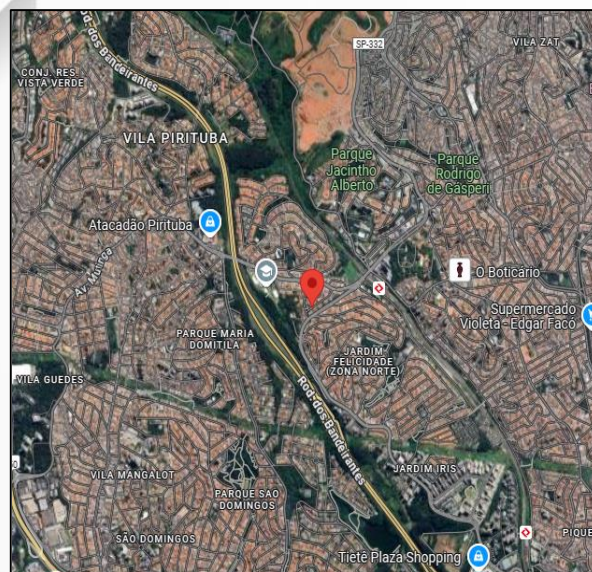
**Descrição do bem:** Um prédio comercial localizado à Rua Luiz José Montessanti, nº61, com área construída de 100m², no 31º subdistrito-Pirituba, no terreno que possui uma área total de 205m².

### 3 – Detalhamento Regional

#### 3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(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 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: 078.007.0045-3

**Local do Imóvel:**  
R LUIZ JOSE MONTESANTI, 61 - VL COMERCIAL  
CEP 05139-000  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R LUIZ JOSE MONTESANTI, 61 - VL COMERCIAL  
CEP 05139-000

**Contribuinte(s):**  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

|                                     |     |               |        |
|-------------------------------------|-----|---------------|--------|
| <b>Dados cadastrais do terreno:</b> |     |               |        |
| Área incorporada (m²):              | 205 | Testada (m):  | 19,00  |
| Área não incorporada (m²):          | 0   | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²):                    | 205 |               |        |

|                                        |      |                       |     |
|----------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| <b>Dados cadastrais da construção:</b> |      |                       |     |
| Área construída (m²):                  | 100  | Padrão da construção: | 1-C |
| Área ocupada pela construção (m²):     | 100  | Uso: residência       |     |
| Ano da construção corrigido:           | 1994 |                       |     |

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| <b>Valores de m² (R\$):</b> |          |
| - de terreno:               | 1.759,00 |
| - da construção:            | 2.040,00 |

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| <b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b> |            |
| - da área incorporada:                             | 254.977,00 |
| - da área não incorporada:                         | 0,00       |
| - da construção:                                   | 140.760,00 |
| Base de cálculo do IPTU:                           | 395.737,00 |

#### 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



Comercial - 703m² - 2 vagas  
**Venda R\$ 2.600.000**  
 IPTU R\$ 2.714  
 @ Rua Luis Cunha, 849, Pirituba, São Paulo

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-em-pirituba-com-acesso-facil-as-3009083069.html>

### Elemento comparativo nº 2



Comercial - 45m² - 2 vagas  
**Venda R\$ 150.000**  
 Condomínio R\$ 1  
 @ Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, 4295, Pirituba, São Paulo

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-loja-comercial-em-otimo-lugar--3000414881.html>

### Elemento comparativo nº 3



Comercial - 391m²  
**Venda R\$ 1.350.000**  
 IPTU R\$ 8.502  
 @ Avenida Mutinga, Pirituba, São Paulo

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-comercial-a-venda-no-jardim-santo-elias-na-2972301174.html>

### Elemento comparativo nº 4



Comercial - 333m² - 2 vagas  
**Venda R\$ 851.650**  
 IPTU R\$ 892  
 @ Rua Maria Julieta Drummond de Andrade, , Pirituba, São Paulo

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/confortavel-casa-comercial-para-venda-333.2m-3011240342.html>

### Elemento comparativo nº 5

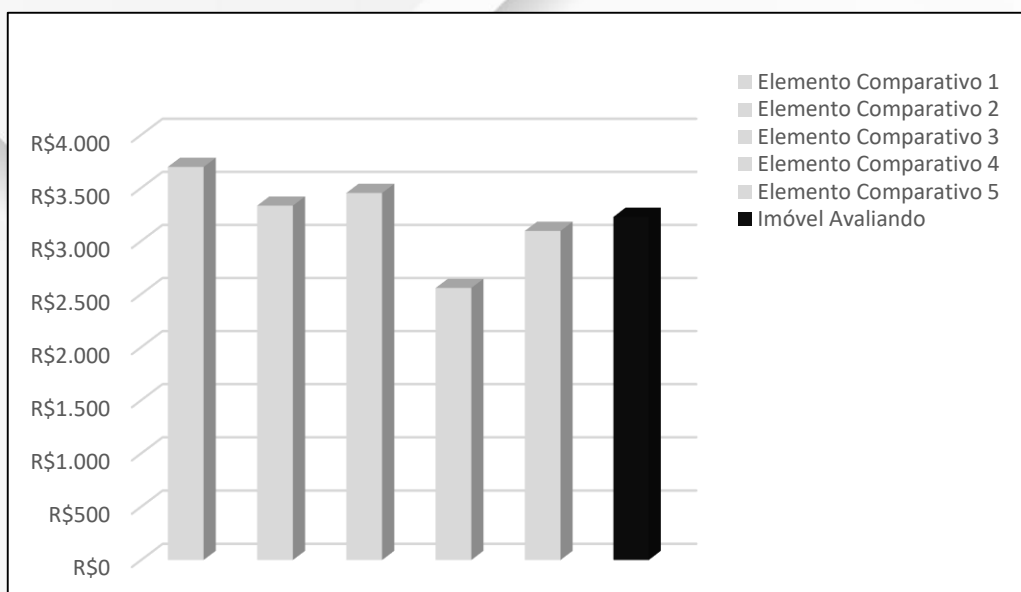


Comercial - 7000m²  
**Venda R\$ 61.900.000**  
 IPTU R\$ 31.096  
 @ Avenida Manoel Monteiro De Araújo, 950, Pirituba, São Paulo

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-em-parque-sao-domingos-sp-3009390272.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 (m<sup>2</sup>), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.698,44** (três mil, seiscentos e noventa e oito Reais e quarenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.333,33** (três mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.452,69** (três mil, quatrocentos e cinquenta e dois Reais e sessenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 2.557,51** (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete Reais e cinquenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.095,00** (três mil e noventa e cinco Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.227,39** (três mil, duzentos e vinte e sete Reais e trinta e nove 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:

|                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>(100,00m<sup>2</sup> de área construída x R\$ 3.227,39)</b></p> <p><b>=</b></p> <p><b><u>R\$ 322.739,23</u></b></p> <p><b>(trezentos e vinte e dois mil, setecentos e trinta e nove Reais e vinte e três centavos)</b></p> <p><b>Junho de 2025</b></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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\$ 3.227,39**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 322.739,23**.

**Termo de Avaliação**

**Finalidade:** A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Luiz José Montesanti, nº 61, Pirituba, São Paulo/SP, CEP: 05139-000.

**Solicitante:** Antonia Maria Gonçalves Rodrigues

**CPF/CNPJ:** 122.640.708-03

**Endereço:** Rua Olavo Bilac, nº. 92, Bairro Vila Santana, Sorocaba/SP, Cep: 18.080-691

**Data Base:** 04/06/2025

**Processo:** 0007640-33.2019.8.26.0602

**Objeto de Estudo**

Localizado à Rua Luiz José Montesanti, nº 61, no 31º subdistrito-Pirituba, o prédio tem uma área construída de 100 m<sup>2</sup>, em um terreno com área total de 205 m<sup>2</sup>.

O Imóvel está matriculado perante o 16º Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 66.849.

**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 m<sup>2</sup> da região é R\$/m<sup>2</sup> 3.162,84.

100,00m<sup>2</sup> x R\$ 3.162,84/m<sup>2</sup>

Valor da Avaliação

**R\$ 316.284,45**

  
Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

## Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 04/06/2025.

**Solicitante do parecer técnico:** Antonia Maria Gonçalves Rodrigues.

**Inscrito no CNPJ/CPF:** 122.640.708-03.

**Estabelecido:** Rua Olavo Bilac, nº. 92, Bairro Vila Santana, Sorocaba/SP, Cep: 18.080-691.

### FINALIDADE DO PARECER

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

### DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 66.849 - 16º Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Descrição: Um imóvel comercial situado na Rua Luiz José Montessanti, nº 61, no 31º subdistrito de Pirituba, com área construída de 100 m². O terreno possui uma área total de 205 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.

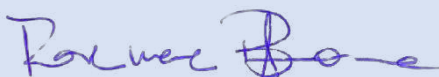
### DOCUMENTOS UTILIZADOS

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\$ 313.057,05** para **Junho/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa  
CRECI Nº 238789-SP

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



## AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

### IDENTIFICAÇÃO

**Processo:** 0007640-33.2019.8.26.0602.

**Solicitante:** Antonia Maria Gonçalves Rodrigues.

**CPF/CNPJ:** 122.640.708-03.

**Endereço:** Rua Olavo Bilac, nº. 92, Bairro Vila Santana, Sorocaba/SP, Cep: 18.080-691.

### RESUMO DO PARECER

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

**Valor de Mercado:** R\$ 332.421,41



---

**Isabella Bueno De Sousa**

**CRECI: 213.931-F**

|                            |                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>   | 04/06/2025.                                                                                                                                                                                          |
| <b>METODOLOGIA</b>         | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.                                                                                                                                                       |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>         | Rua Luiz José Montesanti, nº 61, Pirituba, São Paulo/SP, CEP: 05139-000.                                                                                                                             |
| <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b> | O prédio, situado na Rua Luiz José Montessanti, nº 61, 31º subdistrito de Pirituba, conta com 100 m² de área construída. O terreno correspondente possui uma área total de 205 m².                   |
| <b>DADOS CADASTRAIS</b>    | Matrícula 66.849 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo/SP.                                                                                                                                         |
| <b>MERCADO</b>             | 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\$ 3.324,21. |
| <b>AVALIAÇÃO</b>           | Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.324,21 x 100,00m² = <b>R\$ 332.421,41</b>                                                                                                                      |