



Advogados e Consultores

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
VARA CÍVEL ÚNICA DO FORO DISTRITAL DE RIO DAS PEDRAS - SP**

Processo de origem nº 0000994-59.2004.8.26.0511

JOSÉ ARISTIDES PASSOS SANCHES e outro devidamente qualificados nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de sua procuradora, conforme decisão de fls.1.799/1.800, informar e requerer o quanto segue:

A parte Exequente trouxe aos autos o relatório de comparação mercadológica de imóveis da região, ou seja, realizou de forma genérica uma avaliação de imóveis da região e não especificamente, chegou-se ao valor do metro quadrado em R\$ 5.172,54 (cinco mil cento e setenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos), e portanto, de forma não específica o valor do imóvel foi avaliado em **R\$ 1.608.658,94 (um milhão seiscentos e oito mil seiscentos e cinquenta e oito reais e noventa e quatro centavos)**.



Advogados e Consultores

Presente **relatório de comparação mercadológica** deve ser revisto, para levar em conta a localização exata do imóvel bem como suas características.

Ocorre que o imóvel está em **ótima região da Zona Norte:**

rua sem saída com entrada somente dos proprietários e pessoas autorizadas, com segurança 24 (vinte e quatro) horas, localizado a rua Joaquim José da Cruz Secco, 190 - Barro Branco, São Paulo - SP, CEP 02345-030;

o imóvel residencial com 311m² de área construída, constituído pelo lote nº 14 da quadra 5 de planta do loteamento denominado Jardim Leonor Mendes de Barros, no 22º Subdistrito Tucuruvi, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Joaquim José da Cruz Secco, igual largura na linha dos fundos, por 30,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, perfaz a área de 360,00 metros quadrados, confronta, do lado direito, de quem de dentro do imóvel olha para a rua, com o lote 16, do lado esquerdo, na mesma posição, com o lote nº 13, e nos fundos com o lote 16.

Tendo em vista, que o Exequente anexou aos autos **relatório de comparação mercadológica "genérico"** com valor inferior ao valor de mercado do imóvel em questão.

Os Executados, vem, anexar aos autos **relatório de comparação mercadológica do imóvel "específico"**, o valor médio do metro quadrado da rua que está localizado o imóvel é de **R\$ 6.101,23, (seis mil e cento e um reais e vinte e três centavos)**, o valor médio do imóvel é de **R\$ 1.897.748,53 (um milhão oitocentos e noventa e sete mil setecentos e quarenta e oito reais e cinquenta e três centavos)**, observando que imóvel está localizado em **rua sem saída e com segurança 24 (vinte e quatro) horas**, agregando mais valor ao imóvel, foi acrescentado 10% ao valor do imóvel, de modo que o imóvel



Advogados e Consultores

em apreço, tem o valor de **R\$ 2.087,523,38 (dois milhões oitenta e sete mil quinhentos e vinte e três reais e trinta e oito centavos) (doc.01).**

Requerem, que seja atribuído ao imóvel o valor do **relatório de comparação mercadológica específico (doc.01)**, realizado a pedido dos Executados no valor de **R\$ 2.087,523,38 (dois milhões oitenta e sete mil quinhentos e vinte e três reais e trinta e oito centavos).**

Termos em que,

Pede Deferimento

Rio das Pedras, 08 de agosto de 2019.

GISLENE ALMEIDA DE SANTANA
OAB/SP-285.246

Objeto: imóvel, rua Joaquim José da Cruz Secco, 190 - Barro Branco (Zona Norte), São Paulo - SP, CEP 02345-030. Dados de Registro: Matrícula nº 40.286 - 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 070.311.0017-8 .

Características do bairro: bairro residencial, próximo a mercados, farmácia, delegacia, escolas, parques, padaria, transporte viário etc., com linhas de acesso ao metro.

- Abaixo anúncios de imóveis no bairro em rua fechada:



Condomínio R\$ 678



lptu: R\$ 1.356



R\$ 2.500.000

R\$ 550 Condomínio

JOAQUIM JOSE DA CRUZ SECCO
Barro Branco (Zona Norte), São Paulo

400 m² tot. 3 quartos 6 ban. 5 vagas
Sobrado alto padrão Venda - 400 metros construídos, avarandado único dono, local privilegiado pela fauna e flora, vez ou ...

 Destaque

 

- Avaliação da ZN:

• IPTU:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FATIMA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 070.311.0017-8			
Local do Imóvel: R. JOAQUIM JOSE DA CRUZ SECCO, 190 JO LEONOR M DE BARROS - TUCURUMI - CEP 02345-030 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R. JOAQUIM JOSE DA CRUZ SECCO, 190 JO LEONOR M DE BARROS - TUCURUMI - CEP 02345-030			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	360	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	360		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	311	Padrão da construção:	1-0
Área ocupada pela construção (m²):	110	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1983		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.194,00		
- da construção:	2.277,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	789.540,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	368.237,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.158.077,00		
Resservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, acurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 31/10/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/verificacao/			
Data de Emissão: 02/08/2025 Numero do Documento: 2.2025.004105805-1 Solicitante: ANTONIO SERGIO DE OLIVEIRA (CPF 100.178.178-38)			

- Localização:



- Valores

Referencia rede lopes e site	Valor m²	
RO 1048162	6.944,44	
RO 862691	5.446,81	
RO 729138	6.852,25	
Barro Branco site ZN	5.161,43	
	24.404,93	6.101,23

- Valor venal referência


prefeitura.sp.gov.br


Secretaria Municipal da Fazenda (SMF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel
(Número do IPTU)

070

311

0017

8

?

Data

04/08/2025

070.311.0017.3	1.489.598,00	R JOAQUIM JOSE DA CRUZ SECCO, 00190 JD LEONOR M DE BARROS 02345-030
----------------	--------------	---

Pesquisar

Limpar

Voltar

- **CONCLUSÃO**

Como demonstrado acima com área de 311 m² a um valor médio de R\$ 6.101,23 o m² = R\$ 1.897.748,53(Hum milhão oitocentos e noventa e sete mil, setecentos e quarenta e oito reais e cinquenta e três centavos) , considerando que o imóvel se encontra em rua fechada podemos acrescentar 10 % ao valor , sendo nossa avaliação **R\$ 2.087.523,38.(dois milhões oitenta e sete mil, quinhentos e vinte três reais e trinta e oito centavos)**

Luiz Mario Tagliaferro CRECI 192056

Avaliação comercial de imóvel

Esta avaliação é feita por comparação de imóveis semelhantes, no bairro em questão, índices de mercado fornecido por sites de anúncio e ferramentas de comparação.

Objeto: imóvel, rua Joaquim José da Cruz Secco, 190 - Barro Branco (Zona Norte), São Paulo - SP, CEP 02345-030. Dados de Registro: Matrícula nº 40.286 - 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 070.311.0017-8 .

Descrição: Imóvel com 3 suítes, vagas para 4 veículos, 5 banheiros como área construída no IPTU de 311 m² em um terreno de 360 m², em rua fechada com segurança 24 horas. Atualmente habitado em perfeito estado de uso necessitando de reforma por desgaste natural.

Características do bairro: bairro residencial, próximo a mercados, farmácia, delegacia, escolas, parques, padaria, transporte viário etc., com linhas de acesso ao metro.

- Abaixo anúncios de imóveis no bairro em rua fechada:



Casa para Venda - Tucuruvi,
3 Quartos, 470 m² - São Paulo

Rua Gabriel Quadros
Tucuruvi, São Paulo/SP

470m² 3 4 6

R\$ 2.750.000
Condomínio R\$ 678



Casa com 4 quartos à venda na Rua Gabriel Quadros,
50, Barro Branco (Zona Norte), São Paulo, 360 m2 por...

Rua Gabriel Quadros, 50
Barro Branco (Zona Norte), São Paulo/SP

360m² 4 4 3

R\$ 2.375.000
Iptu: R\$ 1.356

Piscina



31

R\$ 2.500.000

R\$ 550 Condomínio

JOAQUIM JOSE DA CRUZ SECCO

Barro Branco (Zona Norte), São Paulo

400 m² tot. 3 quartos 6 ban. 5 vagas

Sobrado alto padrão Venda - 400 metros construídos, avarandado único dono, local privilegiado pela fauna e flora, vez ou ...

Destaque

Contatar

- Avaliação da ZN:

[Home](#) |
 [Financiamento](#) |
 [Notícias](#) |
 [Parcerias para Corretores](#) |
 [Vagas para Corretores](#) |
 [CON](#)



O Portal de Imóveis da
Zona Norte de São Paulo




[COMPRAR](#) |
 [ALUGAR](#) |
 [IMÓVEIS NOVOS](#) |
 [IMOBILIÁRIAS](#) |
 [O QUE PROCURA?](#) |
 [OFEREA SEU IMÓVEL](#) |
 [ANUNCIE](#)

Ferramenta de avaliação de imóveis

Menu Principal / [Sair](#) - [Restrito para Imobiliárias](#)

Telefone Suporte: (11) 3791-5358

Telefone Financeiro: 08514-5679

Auxílio e corretor na avaliação imobiliária:

Finalidade:

Venda

Região:

Zona Norte

Bairro:

Barro Branco (Zona Norte)

Tipo:

Casa / Sobrado

Vagas(X):

4 Vagas

Gerar avaliação

Avaliação referencial em 02/08/2025

BARRO BRANCO (ZONA NORTE) - SÃO PAULO Casa / Sobrado 4 Vagas

Valor referencial: **R\$ 5.161,43**

Valor máximo anunciado: R\$ 9.430,19 (265 m²) [Visualizar](#)

Valor mínimo anunciado: R\$ 1.777,78 (360 m²) [Visualizar](#)

Calcule o valor referencial do imóvel que irá avaliar:

Área m² [Calcular](#)

[Lista completa dos anúncios publicados](#)

Avaliação em Bairro(X) Próximo(X):

Água Fria R\$ 5.070,04 R\$ 23.666,67 (30 m²) Ver R\$ 2.191,79 (219 m²) Ver Acessar Lista	Jardim Leonor Mendes de R\$ 4.976,49 R\$ 11.983,33 (120 m²) Ver R\$ 1.579,90 (304 m²) Ver Acessar Lista	Reserva Nova Cantareira R\$ 890,00 (prejudicado) R\$ 890,00 (1000 m²) Ver R\$ 890,00 (1000 m²) Ver Acessar Lista
Palmas do Tremembé R\$ 4.735,72 R\$ 12.105,26 (190 m²) Ver R\$ 2.225,81 (310 m²) Ver Acessar Lista	Tucuruvi R\$ 5.206,96 R\$ 32.000,00 (30 m²) Ver R\$ 2.067,66 (280 m²) Ver Acessar Lista	Jardim França R\$ 5.782,03 R\$ 15.000,00 (120 m²) Ver R\$ 2.565,44 (720 m²) Ver Acessar Lista
Vila Nova Mazzai R\$ 3.891,44 R\$ 12.000,00 (250 m²) Ver R\$ 461,54 (260 m²) Ver Acessar Lista	Jardim Kharakhian R\$ 4.885,21 R\$ 9.840,45 (254 m²) Ver R\$ 2.571,43 (320 m²) Ver Acessar Lista	Parque Palmas do Tremembé R\$ 4.512,86 R\$ 6.272,25 (191 m²) Ver R\$ 2.650,00 (360 m²) Ver Acessar Lista

(prejudicado): Foram avaliadas poucas ofertas para uma análise detalhada e confiável.

* Os valores declinados servem como uma referência de mercado para avaliação imobiliária, não servindo como laudo judicial ou pericial. Toda a análise tem como base as ofertas publicadas nos portais do Grupo SP Imóvel na data supracitada.









Zn Imóvel - Portal do Grupo SP Imóvel
 <http://www.znimovel.com.br/> - Todos os direitos reservados

- IPTU:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 070.311.0017-8			
Local do Imóvel: R JOAQUIM JOSE DA CRUZ SECCO, 190 JD LEONOR M DE BARROS TUCURUVI CEP 02345-030 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R JOAQUIM JOSE DA CRUZ SECCO, 190 JD LEONOR M DE BARROS TUCURUVI CEP 02345-030			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área Incorporada (m²):	360	Testada (m):	12,00
Área não Incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	360		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	311	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	110	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1983		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.194,00		
- da construção:	2.277,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área Incorporada:	789.840,00		
- da área não Incorporada:	0,00		
- da construção:	368.237,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.158.077,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 31/10/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 02/08/2025 Número do Documento: 2.2025.004105805-1 Solicitante: ANTONIO SERGIO DE OLIVEIRA (CPF 100.178.178-38)			

- Localização:



- Valores

Referencia rede lopes e site	Valor m²	
RO 1048162	6.944,44	
RO 862691	5.446,81	
RO 729138	6.852,25	
Barro Branco site ZN	5.161,43	
	24.404,93	6.101,23

- Valor venal referência



Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	070	311	0017	8 * ?	Data	04/08/2025
--	-----	-----	------	-------	------	------------

SQL	Valor	Endereço
070.311.0017.8	1.489.598,00	R JOAQUIM JOSE DA CRUZ SECCO, 00190 JD LEONOR M DE BARROS 02345-030

- CONCLUSÃO

Como demonstrado acima com área de 311 m² a um valor médio de R\$ 6.101,23 o m² = R\$ 1.897.748,53(Hum milhão oitocentos e noventa e sete mil, setecentos e quarenta e oito reais e cinquenta e três centavos) , considerando que o imóvel se encontra em rua fechada podemos acrescentar 10 % ao valor , sendo nossa avaliação **R\$ 2.087.523,38.(dois milhões oitenta e sete mil, quinhentos e vinte três reais e trinta e oito centavos)**

Luiz Mario Tagliaferro CRECI 192056