

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Gold Leilões – Especialista em Leilões de Imóveis e Catalogação de bens móveis/imóveis.

PARA: FABIANO LOURENÇO DA SILVA.

Att. Doutor Fabiano Lourenço da Silva.

DATA: 19/11/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 41.219 – Perante o 16º Ofício de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0000559-14.2024.8.26.0099, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Central Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo-SP.

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, para a data base de outubro.

2 – OBJETO DE ESTUDO

Localização do Imóvel: Rua Valença do Minho, 112 - antigo 08 Jd Ipanema Itaquera CEP 03583-040.

Dados do Imóvel:

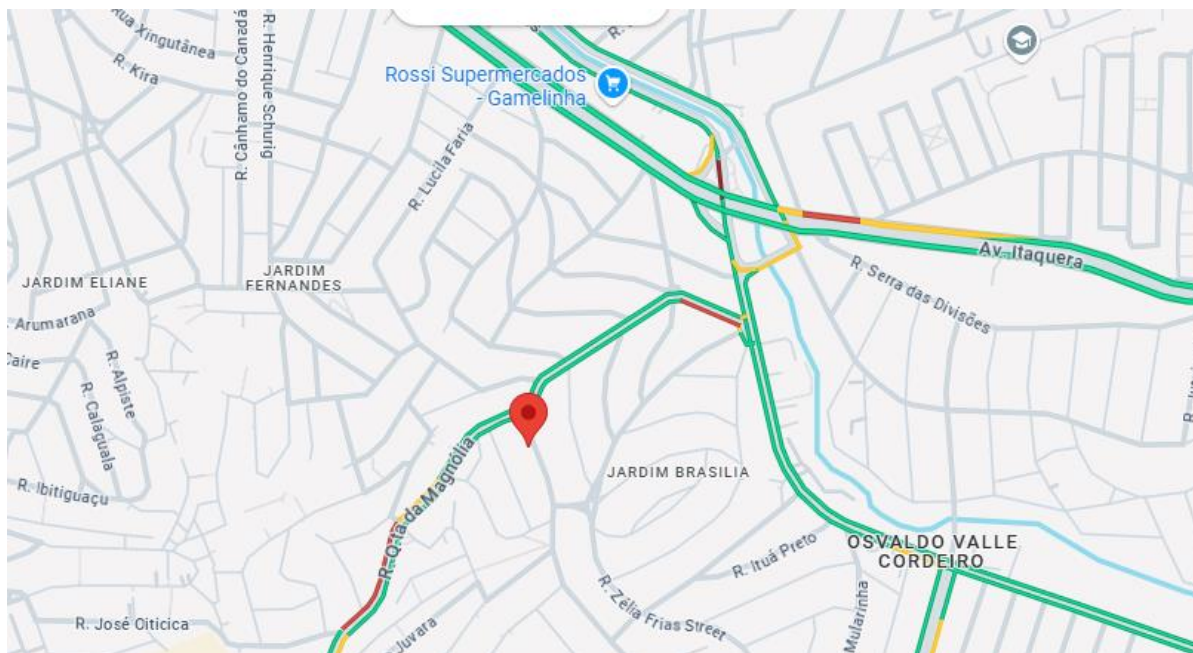
matricula	lote	
41.219	1	São Paulo, 05 de janeiro---de 1982

IMÓVEL: - UMA CASA, à Rua Valença do Minho, nº 8, antiga Rua Dois, no 382 Subdistrito-Vila Matilde, e seu terreno constituído pelo lote 8 da quadra 27 do Jardim Ipanema, medindo - 10,01m de frente formada por dois segmentos, sendo um em linha reta de 5,27m e outro em linha curva de 4,74m, 25,12m - do lado direito de quem da frente olha o terreno, 25,00m do lado esquerdo e 10,00m nos fundos, confrontando pela frente com a citada rua, no lado direito com o lote 7, no lado esquerdo com o lote 9 e nos fundos com o lote 33, encerrando a área de 250,30m2.

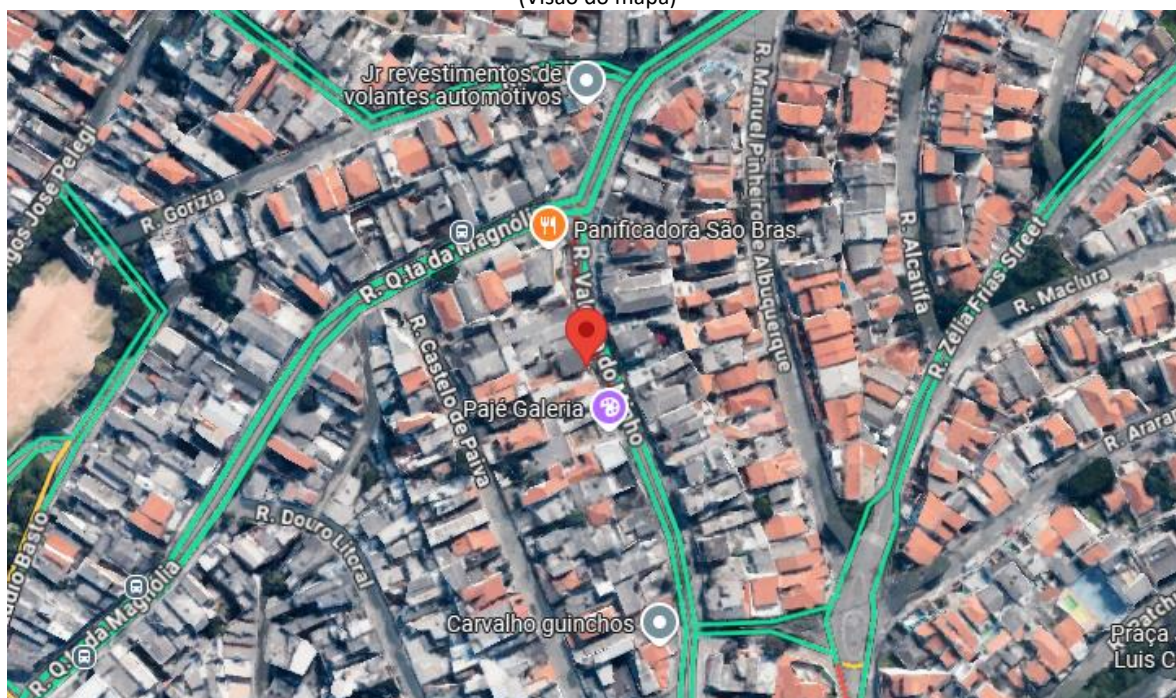
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Valença do Minho, 112 - antigo 08 - Jardim Ipanema - Itaquera CEP 03583-040.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2024):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)

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: 147.092.0008-3

Local do Imóvel:
R VALENCA DO MINHO, 112 - ANTIGO 08
JD IPANEMA - ITAQUERA - CEP 03583-040
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R VALENCA DO MINHO, 112 - ANTIGO 08
JD IPANEMA - ITAQUERA - CEP 03583-040

Contribuinte(s):
CPF 561.179.068-20 GILTON BERNARDO BERGER

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	251	Testada (m):	10,01
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	251		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	210	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	96	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1987		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.075,00
- da construção:	1.521,00

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

- da área incorporada:	269.825,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	191.646,00
Base de cálculo do IPTU:	461.471,00

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 2024.

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 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.

5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



Jardim Brasília (Zona Leste), São Paulo

Casa Para Renda - próximo ao shopping Aricanduva 2 Casas Mais Salão
Comercial - Terreno 10x30 casa térrea com 3 Dormitórios , 2 banheiros - varan...

250 m² 3 2 4

R\$ 670.000
Cond. R\$ 0 | IPTU R\$ 177

Telefone Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-brasil-ia-zona-leste-zona-leste-sao-paulo-sp-250m2-id-2653758667/>

Elemento comparativo nº 2



Jardim Brasília (Zona Leste), São Paulo

Ótima casa para renda: 2 casas mais salão comercial, totalizando 233 m² de AC.
Casa da frente térrea com 3 dormitórios sala ampla, cozinha ampla, 2 banheiro...

233 m² 5 4

R\$ 640.000
Cond. R\$ 0 | IPTU R\$ 1.752

Telefone Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-jardim-brasil-ia-zona-leste-zona-leste-sao-paulo-sp-233m2-id-2568265789/>

Elemento comparativo nº 3



Jardim Brasília (Zona Leste), São Paulo

Imperdível! Investimento com Renda Garantida! Renda Mensal: R\$ 4.461,00 (todos os imóveis estão alugados) Imóvel para Renda Localização: Jardim...

250 m² 4 3

R\$ 650.000

Telefone Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-jardim-brasil-za-l-este-sao-paulo-sp-250m2-id-2757971029/>

Elemento comparativo nº 4



Rua Zélia Frias Street

Jardim Brasília (Zona Leste), São Paulo

R\$ 1.090.000

Casa para venda em são paulo. jardim brasil- (zona leste), 3 dormitórios, 2 banheiros, 3 vagas

550m² 3 Quartos 2 Banheiros 3 Garagens

CONTATAR

<https://www.chavesnamao.com.br/casas/sp-sao-paulo/bairros/rua-valenca-do-minho/1-quarto/>

Elemento comparativo nº 5



Jardim Brasília (Zona Leste), São Paulo

Rua Valença do Minho

CODIGO IMÓVEL SO0784 SOBRADO PARA REFORMA - JARDIM BRASILIA - Z/L Imóvel com acabamento em reboco e contra piso em ponto para finalização....

280 m² 6 3 2

R\$ 500.000

Preço abaixo do mercado

Telefone Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-6-quartos-jardim-brasil-za-l-este-sao-paulo-sp-280m2-id-2651539972/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.680,00** (quatro mil, seiscentos e oitenta reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.746,78** (dois mil, setecentos e quarenta e seis reais e setenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.600,00** (dois mil e seiscentos reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 1.981,81** (um mil, novecentos e oitenta e um reais e oitenta e um centavos).

- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 1.785,71** (um mil, setecentos e oitenta e cinco reais e setenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.358,86 (dois mil, trezentos e cinquenta e oito reais e oitenta e seis centavos)**.

5.3 – VALOR DO IMÓVEL

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

$$(250,30\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.358,86) =$$

R\$ 590.422,65
(Quinhentos e noventa mil, quatrocentos e vinte e dois reais e sessenta e cinco centavos)
novembro 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\$ 2.358,86**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 590.422,65 (NOVEMBRO/2024)**.

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



Atenciosamente,
Gold Leilões – Especialista em Leilões de Imóveis e Catalogação de bens móveis/imóveis.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA****FORO DE BRAGANÇA PAULISTA****1ª VARA CÍVEL**

Avenida dos Imigrantes, 1501, s/nº, Jardim América - CEP 12902-000,

Fone: (11) 3404-5830, Bragança Paulista-SP - E-mail:

upj1a4cvbraganca@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0000559-14.2024.8.26.0099**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**
Exequente: **Fabiano Lourenço da Silva e outro**
Executado: **Gilton Bernardo Berger Junior e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

I) Fls. 527/536. A penhora incidiu sobre a cota parte do herdeiro no imóvel, que é delimitada pelas regras da sucessão, o que permite a aplicação de percentual.

A avaliação foi feita pela parte exequente e houve julgamento sobre a impugnação a fls. 435/436, a afastando.

Além disto, houve a plena ciência sobre os valores e julgamento, o que mostra a preclusão da oportunidade de questionar novamente este ponto.

A limitação da adjudicação ao crédito será analisada após a decisão sobre o pedido com os cálculos.

A impugnante não tem legitimidade para pedir compensação porque não é credora nem devedora das partes.

Indefiro a condenação por litigância de má-fé porque a mera improcedência não acarreta a aplicação imediata daquelas penalidades.

II) Para a análise do pedido de adjudicação, deve a parte exequente apresentar os valores atualizados do débito e do imóvel.

Com a juntada, vista às partes.

Intime-se.

Bragança Paulista, 17 de dezembro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**