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 Confecçao deste Documento.....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIDIA VALERIO MARZAGAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 17:41 , sob o número WJMJ24413285840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040046-66.2016.8.26.0100 e código qg2SQckc.

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 17/06/2024.

REF.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 94.531 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 0040046-66.2016.8.26.0100, em trâmite perante a 21ª Vara Cível - Foro Central Cível.**

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel que teve seus direitos penhorados 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 Luís Molina, nº 110 - Apartamento 121 - Condomínio Ville Cap Ferrat - Jardim Vila Mariana, São Paulo - SP - CEP: 04116-280.

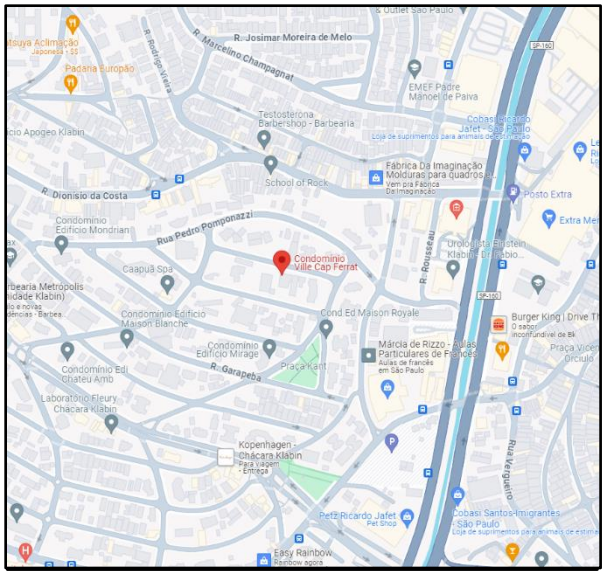
Dados de Registro: Matrícula nº 94.531 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Inscrição Municipal: 039.169.0052-8 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possuí 374,45m² de área privativa.

Descrição do bem: Um apartamento nº 121, localizado no 12º andar do Condomínio Ville Cap Ferrat, que tem sua entrada na Rua Luis Molina nº 110 na Vila Mariana em São Paulo, com área privativa de 374,450m² de área privativa, área comum de divisão não proporcional de 355,420m², nela incluído o direito de uso de 6 vagas cobertas de garagem, indeterminadas, com auxílio de manobrista e o direito de uso de 1 depósito, localizado no 2º subsolo, e a área total de 728,87m².

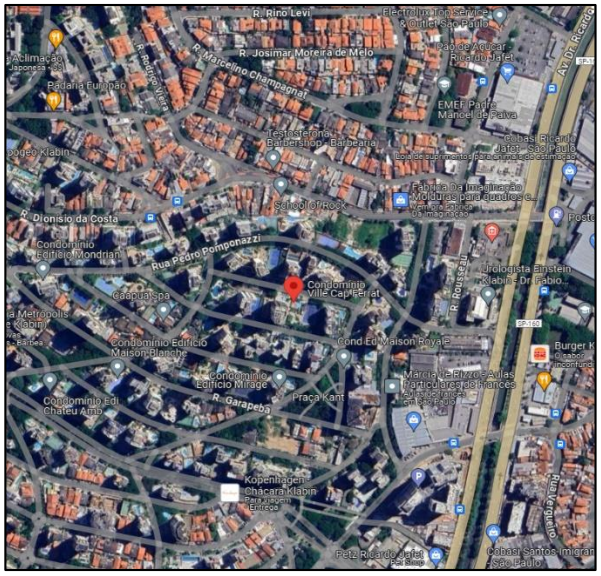
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIDIA VALERIO MARZAGAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 17:41 , sob o número WJMJ24413285840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040046-66.2016.8.26.0100 e código qg2SQckc.

3 – Detalhamento Regional

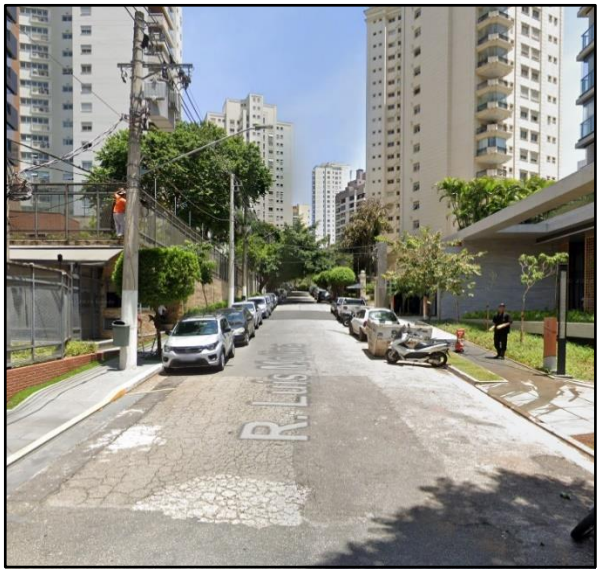
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



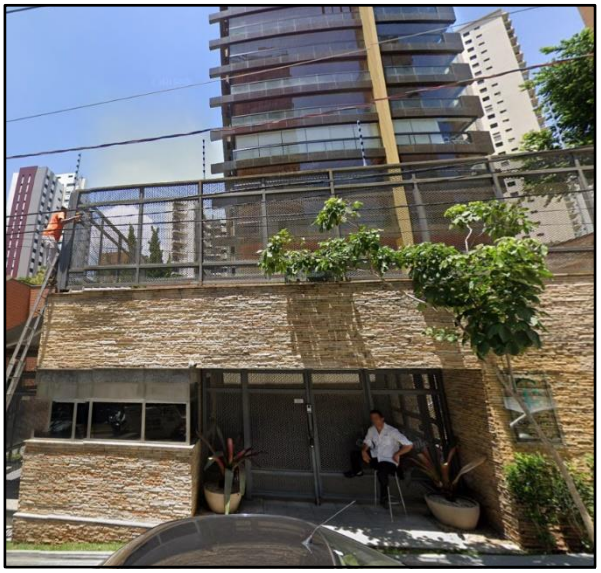
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

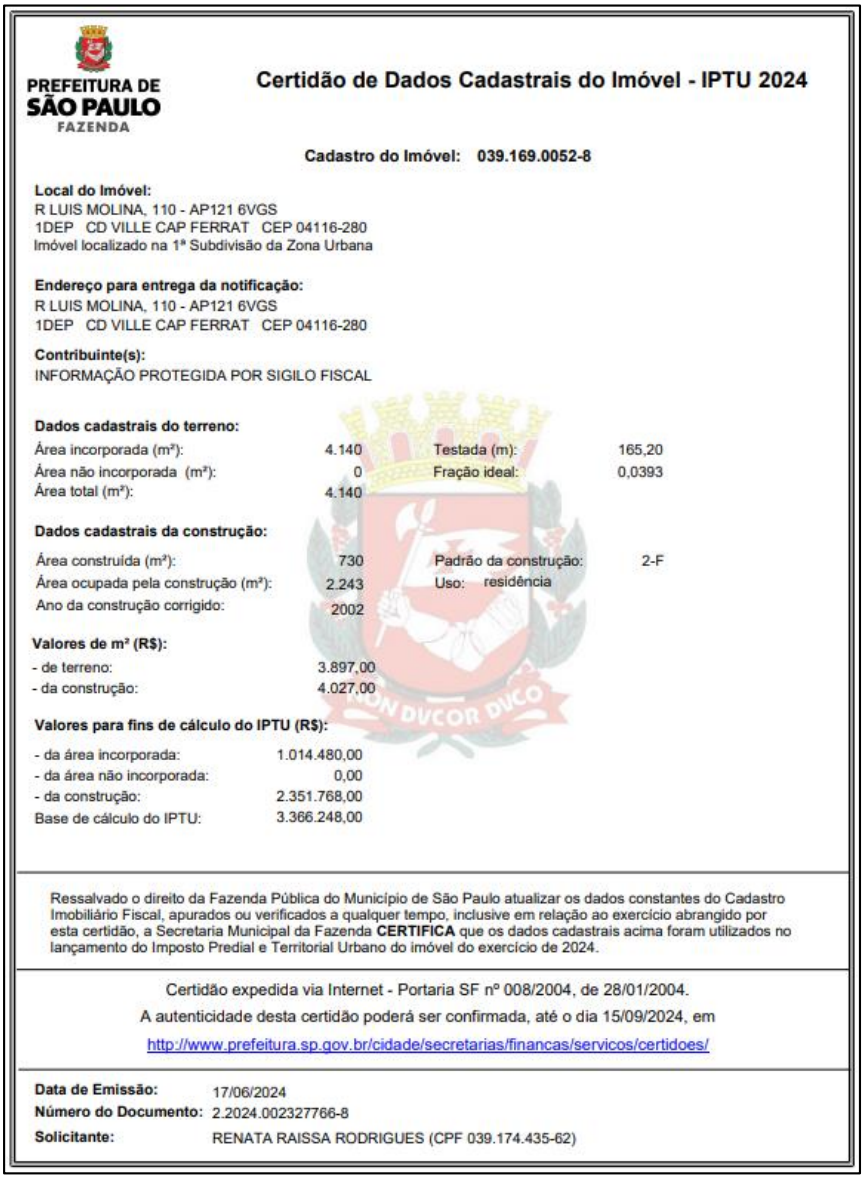
A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos,vida noturna e mobilidade urbana.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIDIA VALERIO MARZAGAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 17:41 , sob o número WJMJ24413285840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040046-66.2016.8.26.0100 e código qg2SQckc.

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: 039.169.0052-8

Local do Imóvel:
R LUIS MOLINA, 110 - AP121 6VGS
1DEP CD VILLE CAP FERRAT CEP 04116-280
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R LUIS MOLINA, 110 - AP121 6VGS
1DEP CD VILLE CAP FERRAT CEP 04116-280

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	4.140	Testada (m):	165,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0393
Área total (m²):	4.140		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	730	Padrão da construção:	2-F
Área ocupada pela construção (m²):	2.243	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2002		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	3.897,00
- da construção:	4.027,00

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

- da área incorporada:	1.014.480,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	2.351.768,00
Base de cálculo do IPTU:	3.366.248,00

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.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/09/2024, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 17/06/2024
Número do Documento: 2.2024.002327766-8
Solicitante: RENATA RAISSA RODRIGUES (CPF 039.174.435-62)

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIDIA VALERIO MARZAGAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 17:41 , sob o número WJMJ24413285840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040046-66.2016.8.26.0100 e código qg2SQckc.

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



https://www.quintoandar.com.br/imovel/893760384/comprar/apartamento-4-quartos-jardim-vila-mariana-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

Elemento comparativo nº 2



https://www.quintoandar.com.br/imovel/892839262/comprar/apartamento-4-quartos-jardim-vila-mariana-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

Elemento comparativo nº 3

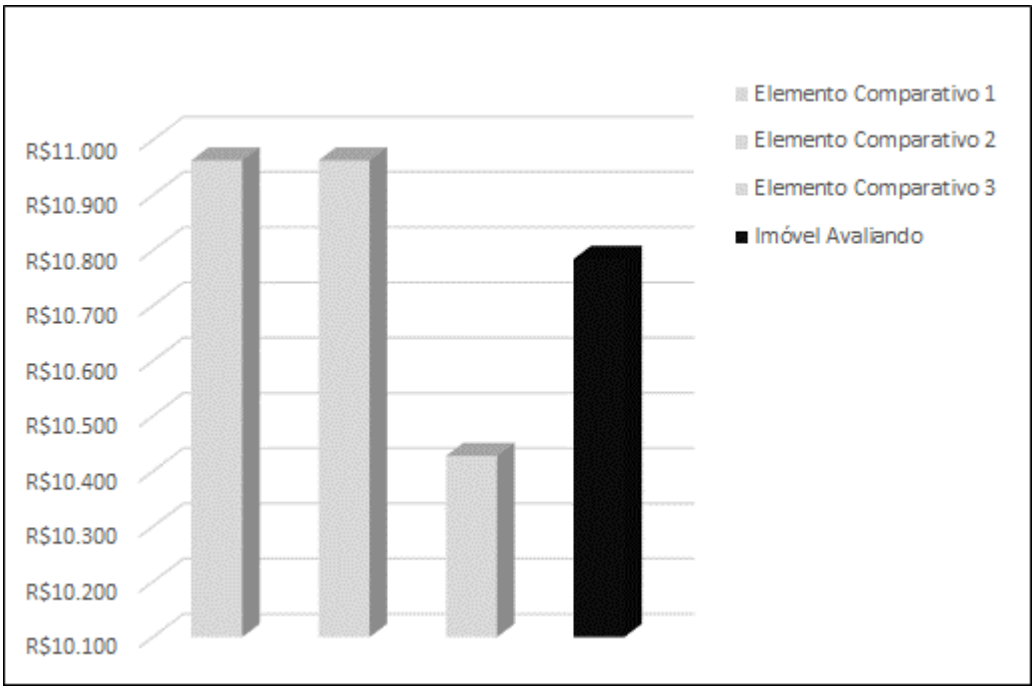


https://www.quintoandar.com.br/imovel/894202877/comprar/apartamento-5-quartos-jardim-vila-mariana-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIDIA VALERIO MARZAGAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 17:41 , sob o número WJMJ24413285840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040046-66.2016.8.26.0100 e código qg2SQckc.

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$ 10.962,57** (dez mil, novecentos e sessenta e dois Reais e cinquenta e sete centavos).

- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R$ 10.962,57** (dez mil, novecentos e sessenta e dois Reais e cinquenta e sete centavos).

- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R$ 10.427,81** (dez mil, quatrocentos e vinte e sete Reais e oitenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R$ 10.784,31 (dez mil, setecentos e oitenta e quatro Reais e trinta e um 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIDIA VALERIO MARZAGAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 17:41 , sob o número WJMJ24413285840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040046-66.2016.8.26.0100 e código qg2SQckc.

5.5 – Valor do Imóvel

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

(374,45m² de área privativa x R$ 10.784,31)
=
R$ 4.038.186,27

(quatro milhões, trinta e oito mil, cento e oitenta e seis Reais e vinte e sete centavos)

Junho 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$ 10.784,31,** de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R$ 4.038.186,27.**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIDIA VALERIO MARZAGAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/06/2024 às 17:41 , sob o número WJMJ24413285840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040046-66.2016.8.26.0100 e código qg2SQckc.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
21ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 905 e 913, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6165, São Paulo-SP - E-mail: sp21cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0040046-66.2016.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos**
Exequente:	**Condomínio Edifício Ville Cap Ferrat**
Executado:	**Ji Hong Kim**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Carolina de Mattos Bertoldo**

Vistos.

1) Oportunizado às partes que se manifestassem e apresentassem eventual avaliação própria (fls. 494), nos termos do art. 871 do CPC, o exequente apresentou laudo particular de avaliação do imóvel penhorado, com atribuição do valor de R$ 4.038.186,27 (fls. 560/567). Regularmente intimado (fls. 642), o executado permaneceu inerte quanto ao valor atribuído ao bem.

Assim, inexistindo controvérsia quanto ao valor do bem a justificar a realização de avaliação judicial, **homologo a avaliação do imóvel constante do laudo particular apresentado pelo exequente.**

Prosseguindo-se na expropriação do bem, intime-se o exequente para que indique leiloeiro devidamente habilitado, no prazo de 15 dias.

2) No mais, em cumprimento ao v. Acórdão de fls. 583/588, proceda-se à realização da pesquisa de informações pelo sistema SNIPER.

3) Por fim, para apreciação do pedido de levantamento formulado às fls. 663, deve o exequente, no prazo de 15 dias, providenciar a juntada do formulário MLE devidamente preenchido.

Intime-se.

São Paulo, 19 de agosto de 2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Maria Carolina de Mattos Bertoldo, liberado nos autos em 20/08/2026 às 10:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040046-66.2016.8.26.0100 e código KBQVoiWz.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 4.038.186,27
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Junho/2024 a Outubro/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	852 dias	1,101739
Percentual correspondente	852 dias	10,173899 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 4.449.027,27
Sub Total	(=)	R$ 4.449.027,27
Valor total	**(=)**	**R$ 4.449.027,27**

Retornar Imprimir