

Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 0001414-06.2023.8.26.0009

SOLICITANTE: Moisés Gomes de Azevedo
(OAB 425411/SP)

DATA: 11 de julho de 2025

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 199.805 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 168 m² de área total.

Descrição do Bem: Um terreno, contendo 168 m² de área total, situado à R. São João do Oriente, 100 - Jardim Paraguaçu, São Paulo - SP. Lançado sob nº de contribuinte: 149.334.0010-4.

3 – Características da Região

A presença de **áreas verdes e de lazer**, embora não em grande escala, como parques, oferece espaços para recreação e contato com a natureza, contribuindo para o bem-estar físico e mental dos habitantes. A combinação desses fatores – educação, transporte e lazer – faz do Jardim Paraguaçu um bairro que oferece uma base sólida para seus residentes na dinâmica metropolitana de São Paulo. A **oferta de comércio e serviços** também é um ponto forte do Jardim Paraguaçu. A região conta com um vasto comércio local, incluindo supermercados, padarias, farmácias e outros estabelecimentos que atendem às necessidades diárias da população. A proximidade com centros comerciais e a Avenida Mateo Bei, um importante via de comércio em São Mateus, amplia ainda mais as opções de consumo e lazer, proporcionando conveniência aos moradores.

4 – Documentos do Bem

Dados de Integração IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano Fechar painel

Atributo	Valor
Setor	149
Quadra	334
Lote	0010
Situação	ATIVO
Dígito SQL	4
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R S JOAO DO ORIENTE
Número da Porta	0
Tipo de Uso	Terreno
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	168
Área construída	0

1 de 1

Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL . CNM 142935.2.0199805-48

matrícula **199.805** ficha **01** **São Paulo, 04 de maio de 2012**

IMÓVEL: Um terreno, situado na Rua São João do Oriente, no **26º Subdistrito - Vila Prudente**, medindo 8,80m, de frente, por 20,00m, da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 8,00m, encerrando a área de 168,00m², confinando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua com imóvel de propriedade de Benedito Antonio Silva, do lado esquerdo com imóvel de propriedade de Paulo Oliveira e fundos com imóvel de propriedade de Manoel Negro Vidal, localizado a 88,30m, do início do chanfro com o Caminho de Servidão.

PROPRIETÁRIO: **MANOELA DE BRITO SILVA**, RG nº 14.474.124-6-SSP-SP, brasileira, do lar, casada sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com **JULIO GOMES DA SILVA**, inscritos em conjunto no CPF nº 024.791.028-74, domiciliado na Cidade de Campinas, neste Estado.

REGISTRO ANTERIOR: R-1 da matrícula nº 47.770, feito aos 30 de setembro de 1.980, no 9º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

CONTRIBUINTE: 149.334.0010-4.

O SUBSTITUTO,

AV-1/M-199.805 em 04 de maio de 2012
PROTOCOLO OFICIAL nº 524.842 (QUALIFICAÇÃO PESSOAL).
 Da escritura pública lavrada aos 24 de fevereiro de 2012, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Pinhalzinho - SP, livro 0116, folhas 018/020, da certidão de casamento, expedida em 20 de abril de 2012, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 19º Subdistrito-Perdizes desta Capital; e da certidão de casamento, expedida em 30 de março de 2012, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede Município e Comarca de Bragança Paulista, SP, verifica-se que: **1)** conforme sentença datada de 1º de Julho de 1987, expedida nos autos nº 1415/85, processados perante o MMº Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial e Corregedoria Permanente da Comarca de Bragança Paulista, deste Estado, transitado em julgado, foi decretado o **DIVÓRCIO de MANOELA DE BRITO SILVA, e JULIO GOMES DA SILVA**, voltando a mulher a assinar o nome de solteira ou seja: **MANOELA DE BRITO**; e **2) MANOELA DE BRITO**, contraiu matrimônio aos 10 de dezembro de 1988, sob o regime da separação obrigatória de bens, nos termos do artigo 258, parágrafo único nº II

continua no verso

GTP - Mod. 1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X3W33-46NED-J7ORZ-B2WDB>


5 – Valor de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-jardim-paraguacu-236m2-RS360000/id-8287373/	<p>R\$ 1.400,00</p>
	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-dona-sinha-111m2-RS350000/id-31641718/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br--venda_maxcon&origin=galleryOverlay	<p>R\$ 2.190,00</p>

6 – Precificação do Imóvel

Dados de Mercado	
Média do Valor de m ² do mercado:	R\$ 1.795,00
Média do mercado:	R\$ 355.000,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 300.500,00
Valor de Avaliação Final	
<p>R\$ 300.500,00</p>	
<p>(Trezentos mil e Quinhentos reais)</p>	

São Paulo, 30 de junho de 2025


 Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
 CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que O imóvel em questão se constitui de um terreno que abrange uma área total de 168 metros quadrados. Sua localização é na Rua São João do Oriente, número 100, no bairro Jardim Paraguaçu, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O registro do contribuinte associado a esta propriedade é o de número 149.334.0010-4. Está avaliado em R\$ 310.000,00 (Trezentos e Dez mil reais).

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor consiste aproximadamente em R\$ 1.800,00 o m2/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob n° 199.805 de matrícula junto 6° CRI de São Paulo

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-jardim-paraguacu-236m2-RS360000/id-8287373/>

30 de junho de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 315.000,00 (Trezentos e Quinze mil reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que se trata de um terreno com extensão total de 168 m², localizado no endereço Rua São João do Oriente, 100, Jardim Paraguaçu, em São Paulo, SP. Este bem está cadastrado sob o número de contribuinte 149.334.0010-4. Devidamente cadastrado na matrícula nº 199.805 junto ao 6º CRI de São Paulo –Está avaliado em R\$ 315.000,00 (Trezentos e Quinze mil reais).

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 1.800,00/m²

Vale ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-jardim-paraguacu-236m2-RS360000/id-8287373/>

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-dona-sinha-111m2-RS350000/id-31641718/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br--venda_maxcon&origin=galleryOverlay



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F