

Processo 1091688-85.2021

Autor: (Representante) Belmira Guimbra Coelho

Réu: Francisco Almeida Lopes e outro

Mandado: 100.2024/008503-4

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

O imóvel avaliando corresponde a um sobrado, que se localiza na Rua Doutor Cristiano Altenfelder Silva, 232, Vila Carrão – CEP 03448-010, matriculado no 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital sob o nº 32.956, medindo 5,00 metros de frente por 27 metros aos fundos, encerrando a área de 135 metros quadrados. O imóvel possui uma sala bem grande para dois ambientes, com pintura boa e com teto rebaixado por sanca de gesso com um arco dividindo os dois ambientes, contendo um revestimento na parede da sala de jantar. Na sala de jantar contém janelas de ferro e grades trabalhadas com pintura boa, viradas para o corredor lateral do imóvel e escadas de granito para acesso ao andar superior. Cozinha muito espaçosa com piso de porcelanato e azulejos até o teto. Um lavabo com piso frio no andar térreo com azulejos até o teto. Lavanderia coberta por laje e com piso frio. Um depósito pequeno do tamanho do lavabo no andar de cima, com acesso pela área de serviço.

No andar de cima possui duas suítes e um quarto, pintura conservada, banheiros com piso frio e azulejos até o teto. Sacada bem ampla coberta com telhas de plástico, contendo piso frio e grades altas de ferro trabalhado.

Garagem para um carro, com piso frio e revestimento de pedra madeira (ou similar), portão de ferro pintado, com parte de baixo contendo pontos de ferrugem. Janela que dá acesso à sala, confeccionada em alumínio e vidro com grades do mesmo material e a porta de entrada para a sala confeccionada em alumínio e vidro.

DA REGIÃO

O imóvel se localiza numa rua bastante residencial, próximo do Terminal de Ônibus Vila Carrão, é travessa da Av. Dezenove de Janeiro e da Av. Aricanduva, possui escolas bem próximas e um vasto comércio nas imediações. O Shopping Center Aricanduva dista a 3,6 km e a UBS/AMA da Rua Doutor Jaci Barbosa, nº 280 fica a 300 metros de distância. A região possui pavimentação boa e iluminação pública. O bairro possui uma variedade de restaurantes, e tanto o Hipermercado Carrefour quanto o Supermercado Sonda ficam a 2 km do endereço.

DA AVALIAÇÃO

Consultando as imobiliárias da região, encontra-se imóveis similares, dentro da metragem construída entre os valores de R\$ 600.000,00 a R\$ 700.000,00.

Na Imobiliária Viva Real constam os seguintes imóveis:

Rua Dr. Cristiano Altenfelder Silva, 157 – Cod. CA 00171 = R\$ 620.000,00 – sobrado com 3 quartos, 3 banheiros, uma suíte, sendo um quarto com varanda, lavanderia e despensa, duas vagas de garagem, com área construída de 125 m2.

Rua Taguató, 72 – Cod. TAG 72ZL = R\$ 680.000,00 – sobrado novo com 3 quartos, 3 banheiros, uma suíte, cozinha aberta integrada com área externa, lavabo, área de serviço, duas vagas de garagem, área de 130 m2.

Rua Henrique Xavier, 100 – Cod. 387462 = R\$ 729.260,00 – sobrado com 3 quartos, 3 banheiros, uma suíte, duas vagas de garagem, área de 125 m2.

Existem muitos imóveis à venda na Vila Carrão, mas torna-se difícil encontrar um com as mesmas características do imóvel avaliando, pois este possui todo o terreno construído coberto por laje, sala e cozinha muito ampla, quartos grandes, sendo duas suítes. A única desvantagem é o fato de ter apenas uma vaga de garagem.

Desta forma, observando os imóveis acima elencados têm-se que o preço médio do metro quadrado varia de R\$ 4.960,00 (primeiro imóvel), R\$ 5.230,00 (segundo imóvel) e R\$ 5.834,08 (terceiro imóvel).

Conforme publicação por parte da ZL Imóvel, o preço do metro quadrado para casas na Vila Carrão no ano de 2024 varia de R\$ 4.690,00 a R\$ 4.870,00. Assim sendo, o imóvel avaliando poderia obter um valor de mercado de até R\$ 657.450,00 = 135 m2 x 4.870,00.

Levando em conta as características do imóvel avaliando e as informações obtidas, **AVALIO POR ESTIMATIVA** o imóvel avaliando em aproximadamente **R\$ 657.450,00** (Seiscentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e cinquenta reais), **RESSALTANDO PORÉM**, a ausência de conhecimentos técnicos e parâmetros comparativos para uma Avaliação precisa.

E para constar, lavrei o presente Auto, que vai devidamente assinado.

São Paulo, 22 de Abril de 2024.



Magali de Fátima Cotta

Oficial de Justiça

Matrícula 316.861



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 657.450,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Abril/2024 a Março/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	699 dias	1,088779
Percentual correspondente	699 dias	8,877933 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 715.817,97
Sub Total	(=)	R\$ 715.817,97
Valor total	(=)	R\$ 715.817,97

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	657.450,00
Data inicial	01/04/2024
Data final	01/03/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	659.882,56
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	662.918,01
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	664.575,30
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	666.303,19
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	667.569,16
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	668.437,00
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	672.046,55
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	676.213,24
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	678.512,36
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	679.258,73
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	687.613,61
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	692.014,34
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	694.990,00
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	697.491,96
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	699.305,44
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	701.613,15
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	700.630,89
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	703.993,92
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	705.261,11

01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	706.671,63
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	708.438,31
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	709.855,19
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	715.817,97
	Acréscimos de juro, multa e honorários		
Sub Total		(=)	R\$ 715.817,97
Valor total		(=)	R\$ 715.817,97

[Retornar](#) [Imprimir](#)