

(Doc.1)

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO



FACHADA IMÓVEL AVALIANDO – TERRENO COM DECLIVE

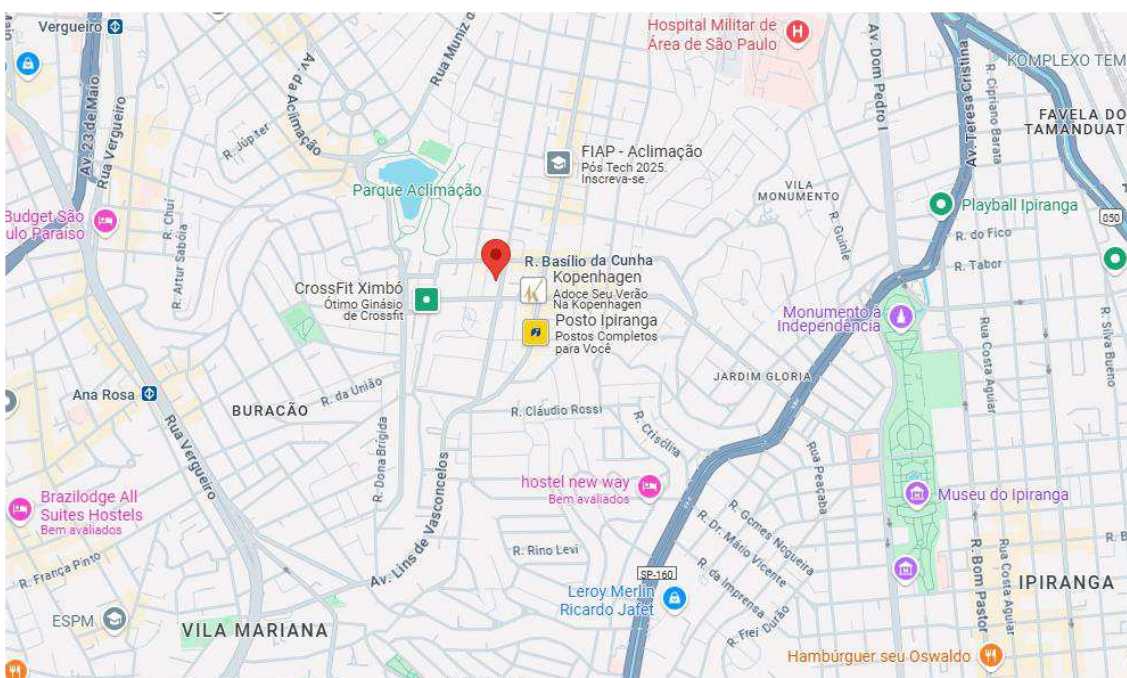


IMÓVEL AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO: Avenida Lacerda Franco, 1.696 – Cambuci – São Paulo / SP – CEP: 01536-001



Localização Aérea



Mapa da Localização

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O desenvolvimento deste trabalho teve como observação a pesquisa de elementos comparativos, considerando imóveis similares ao que será expropriado. Foram utilizados efetivamente os dados de 8 (oito) amostras, com características semelhantes na mesma região. As informações das amostras foram colhidas em sites especializados na venda de imóveis.

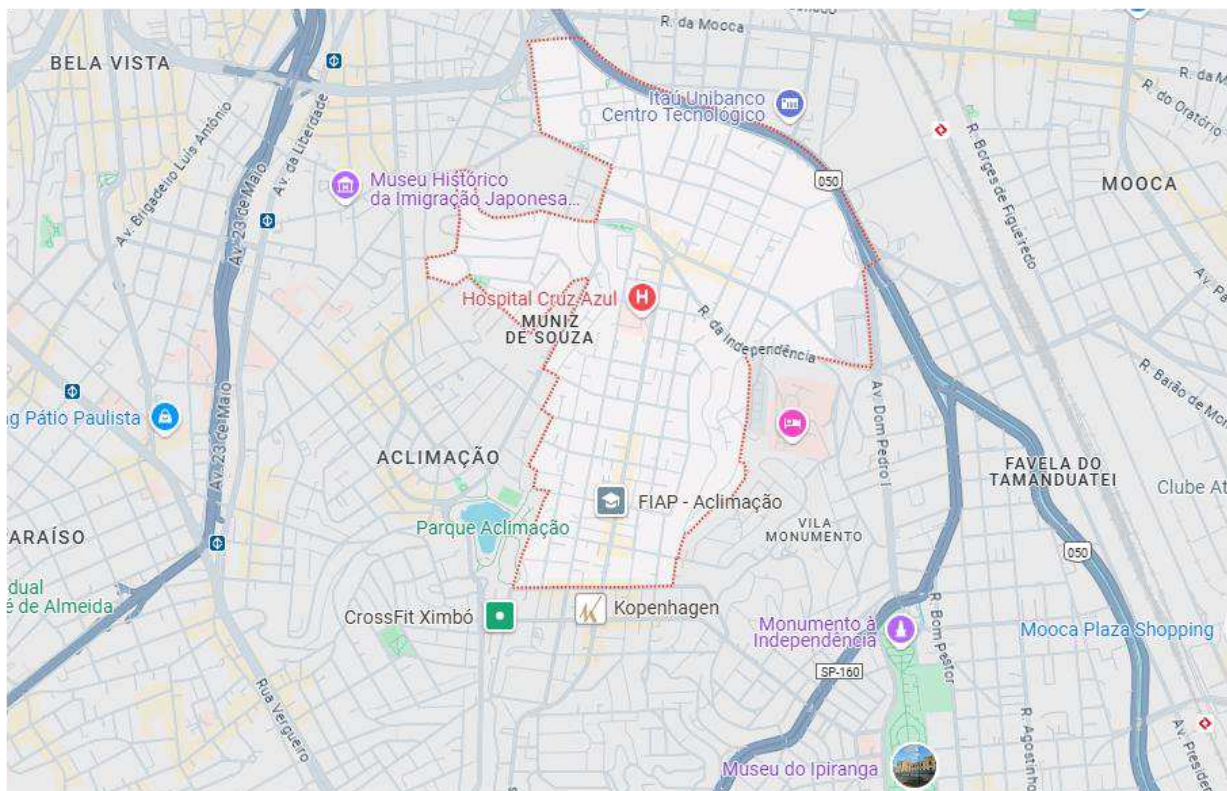
COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: é comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, apartamentos escritórios, armazéns entre outros, sempre que houver dados semelhantes suficientes ao avaliando.

Cadastro Prefeitura

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
Cadastro do Imóvel: 034.067.0010-1			
Local do Imóvel: AV LACERDA FRANCO, 1696 CEP 01536-001 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV LACERDA FRANCO, 1696 CEP 01536-001			
Contribuinte(s): CPF 087.929.148-61 NILCE GONCALVES DE OLIVEIRA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	210	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	210		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	70	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	70	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1959		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.605,00		
- da construção:	2.721,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	757.050,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	38.094,00		
Base de cálculo do IPTU:	795.144,00		
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 09/01/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	11/10/2024		
Número do Documento:	2.2024.004273989-2		
Solicitante:	FLAVIA QUEIROZ COUTO (CPF 268.665.838-02)		

UM PRÉDIO À AVENIDA LACERDA FRANCO Nº 1.696, no 37º Subdistrito-Aclimação e seu terreno constituído pelo lote 52 da quadra 58, medindo 7,00m de frente para a Avenida Lacerda Franco, por 30,00m da frente aos fundos, onde tem a mesma largura da frente, formando a área total de 210,00m², confinando no seu lado direito com o lote 53, no seu lado esquerdo com o lote 51 e pelos fundos com os lotes 38 e 39 de Emma Schneider Krausse. Matrícula 134.919 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Contribuinte nº 034.067.0010-1.


BAIRRO



Com várias opções de lojas, alimentação e lazer, as unidades de comércio/serviços do bairro se concentram no eixo do Largo do Cambuci, que passou por uma revitalização no ano de 2022. Em 2022, foi anunciada a construção de um shopping center com rooftop. Com investimento de 300 milhões do grupo Partage, o empreendimento localizado na Avenida do Estado deve contar com 250 lojas.¹

Fonte: Wikipedia - [https://pt.wikipedia.org/wiki/Cambuci_\(bairro_de_S%C3%A3o_Paulo\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Cambuci_(bairro_de_S%C3%A3o_Paulo))

AMOSTRAS – PESQUISA DE MERCADO



R\$ 870.000

R\$ 450 Condomínio

Avenida Lacerda Franco
Aclimação, São Paulo

95 m² tot. 2 quartos 4 ban. 1 vaga

Sobre o imóvel: Oportunidade! Casa à venda com 2 quartos e 4 banheiros no total. O imóvel fica localizado na Avenida Lacerda Franco no bairro Jardins em S...

marc Destaque

Agendar visita no QuintoAndar

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-aclimacao-2-quartos-95-m-sao-3005492352.html>



R\$ 730.000

Avenida Lacerda Franco, 1229 - Cambuci
Cambuci, São Paulo


80 m² tot. 2 quartos 2 ban.

Casa à venda localizado na Avenida Lacerda Franco, no bairro Cambuci em São Paulo. Este imóvel conta com área construída de 80m², oferecendo 2 quartos ...

Fixador

WhatsApp Contatar

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-2-dormitorios-80-m-em-cambuci-3004135995.html>



R\$ 870.000

R\$ 350 Condomínio

Avenida Lacerda Franco 1326
Aclimação, São Paulo

400 m² tot. 2 quartos 3 ban. 1 vaga

Sobrado a venda em condomínio fechado, com um total de 10 casas, à Rua Lacerda Franco, na Aclimação  Os sobrados foram projetados em 3 p...

WhatsApp Contatar

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-95-m-por-r\\$-870.000-00-aclimacao-2999412902.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-95-m-por-r$-870.000-00-aclimacao-2999412902.html)



Rua Dom Duarte Leopoldo - Cambuci, São Paulo - SP

Casa com 2 Quartos à Venda, 70m²

70 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Próximo a transporte pú... Próximo a hospitais Próximo a escola Perto de vias de acesso

Aceita animais

R\$ 580.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS580000-id-2617506869/>



Rua Ubá - Cambuci, São Paulo - SP

Casa com 2 Quartos à Venda, 99m²99 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

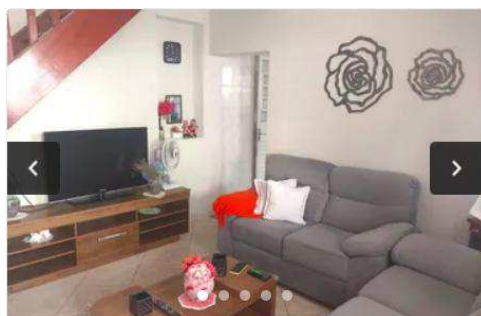
Garagem

R\$ 510.000 Preço abaixo do mercado

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-99m2-venda-RS510000-id-2762702825/>



Cambuci, São Paulo - SP

Casa com 2 Quartos à Venda, 100m²100 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

R\$ 530.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS530000-id-2676961139/>



Rua Paulo Orozimbo, 45 - Cambuci, São Paulo - SP

Casa com 2 Quartos à Venda, 70m²70 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Área de serviço Cozinha

R\$ 500.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS500000-id-2724061110/>



Casa para comprar:

Cambuci, São Paulo

Avenida Lacerda Franco

100 m² 2 3 1

R\$ 570.000

IPTU R\$ 1.790

Telefone

Mensagem

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-2-quartos-com-hall-de-entrada-cambuci-zona-sul-sao-paulo-sp-100m2-id-2741407444/>

PLANILHA CÁLCULOS M²

ENDEREÇO / AMOSTRAS COLETADAS	CONDOMÍNIO	VALOR	ÁREA ÚTIL	VALOR M ²
1 Avenida Lacerda Franco	450,00	R\$ 870.000,00	95	R\$ 9.157,89
2 Avenida Lacerda Franco, 1229	X	R\$ 730.000,00	80	R\$ 9.125,00
3 Avenida Lacerda Franco, 1326	350,00	R\$ 870.000,00	95	R\$ 9.157,89
4 Rua Dom Duarte Leopoldo	Sobrado Vila	R\$ 580.000,00	70	R\$ 8.285,71
5 Rua Ubá	X	R\$ 510.000,00	99	R\$ 5.151,52
6 Sem endereço (Cambuci)	X	R\$ 530.000,00	100	R\$ 5.300,00
7 Rua Paulo Orozimbo, 45	X	R\$ 500.000,00	70	R\$ 7.142,86
8 Avenida Lacerda Franco, 33	X	R\$ 570.000,00	100	R\$ 5.700,00
MÉDIA PESQUISA MERCADO (= Valor Total / Qte. de amostras)				R\$ 59.020,87

RESULTADO MÉDIA M²	R\$ 7.377,61
--------------------------------------	---------------------

Imóvel Avaliando 79m² R\$ 582.831,19

ARREDONDANDO
R\$ 582.832,00

CONCLUSÃO

Casa Térrea: Avenida Lacerda Franco, 1.696 – Cambuci – São Paulo / SP

(Avaliação – Pesquisa de Mercado)
R\$ 582.832,00 (janeiro/2025)

São Paulo, 22 de janeiro de 2025.


 IMPACTO LEILÕES

RELATÓRIO IMÓVELWEB**(Baseado em anúncios comparativos ao imóvel avaliando e anunciado no portal)****Comparativo**

📅 Dados dos últimos 30 dias

Anúncio médio

Imovéis Casa 2 Quartos em Venda em Cambuci

Métricas	Anúncio médio	Meu anúncio
Preço	R\$ 722.088	R\$ 909.065
Preço x m2 ?	R\$ 5.659	R\$ 6.291

Média m² imóveis similares anunciados no portal – R\$ 5.659,00