RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO ATRIBUINDO VALOR ECONÔMICO AO BEM

Processo: Nº 1130359-51.2019.8.26.0100 - INVENTÁRIO
11ª Vara da Familia e Sucessões do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

***JOÃO TEODORO d'OLIM MAROTE, falecido no dia 14/11/2019. - CPF/MF 006.930.148-49 E ROSARIA SIRNA d'OLIM MAROTE, falecida no dia 02/04/2015 -* CPF/MF sob nº 227.717.508-05**
HERDEIROS: *GLAUCIA d'OLIM MAROTE FERRO,* CPF/MF sob nº *509.640.548-68,* INVENTARIANTE. **ROSANE D'OLIM MAROTE, CPF/MF** nº 129.611.968-84, ***AULO PERSIO d'OLIM MAROTE,*** *CPF/MF 087.525.998-76,* ***MARCIO VALÉRIO d'OLIM MAROTE,*** *CPF/MF nº 814.014.188-72,* ***PUBLIO CARLOS d'OLIM MAROTE - FALECIDO* no dia 19/03/2021,** *CPF/MF nº 530.967.038-68,* ***ESPÓLIO DE FULVIO NEVIO d'OLIM MAROTE, falecido no dia 09/03/2019, Inventariante nomeada nos autos do inventário nº 1001581-42.2019.8.26.0010, Sra. VALÉRIA CALÇADA d'OLIM MAROTE,*** *CPF/MF nº 093.748.888-74*

Objeto: Matricula n.º 56.565 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

APARTAMENTO NÚMERO 03, localizado no **3º andar** ou 4º pavimento do **Edifício Paineiras**, situado na Avenida **Angélica, nº 1.052**, no 11º subdistrito – Santa Cecília, o qual corresponde uma parte ideal de 65,2290m2 do terreno e 36,49m2 nas áreas de uso comum do edifício, encerrando uma área construída de 300,50m2, competindo-lhe **o direito ao uso exclusivo do espaço nº 6, localizado no abrigo para automóveis** existente no andar térreo do edifício. Contribuinte nº 020.095.0092-1.

- **Situado no coração de Santa Cecília/Higienópolis, eixo de alta demanda e valorização constante. Proximidade com o Shopping Pátio Higienópolis, Parque Buenos Aires e vasta rede de serviços.**

- Localização: Avenida Angélia 1052, apartamento 03 do Edificio Paineiras, Santa Cecilia – São Paulo

✓ **Fotos:**

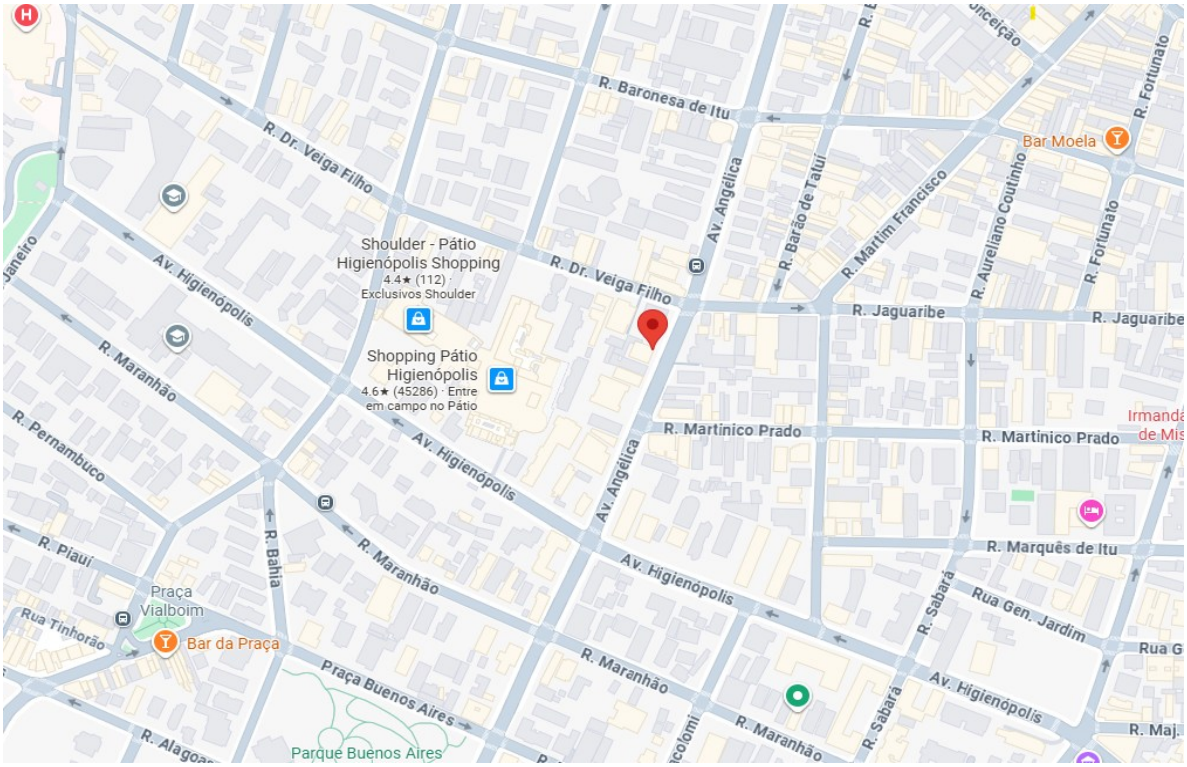






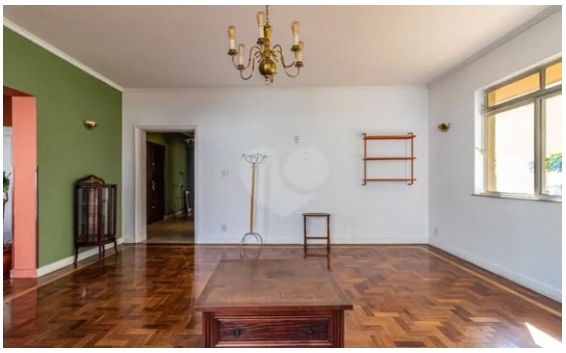


Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134
contato@picellileiloes.com.br | +55 (19) 3867-2810
www.picellileiloes.com.br



Fotos internas:

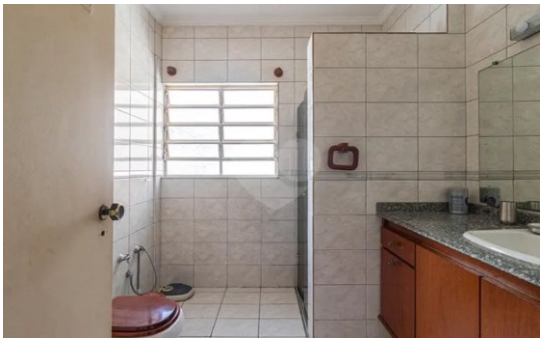
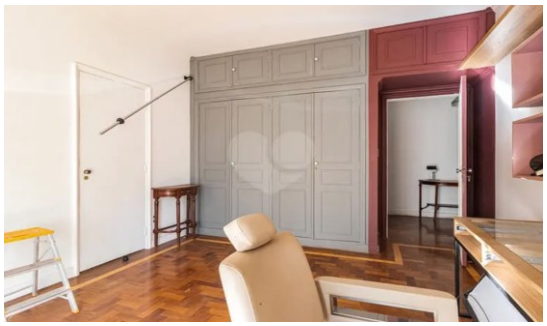
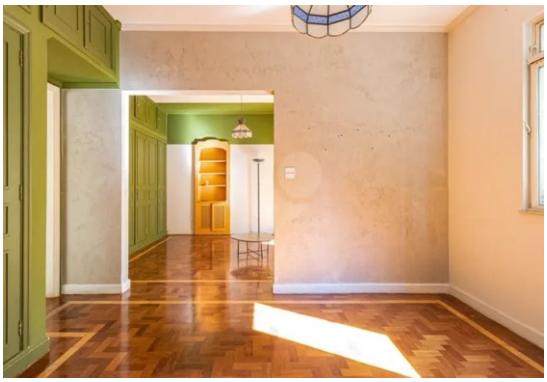








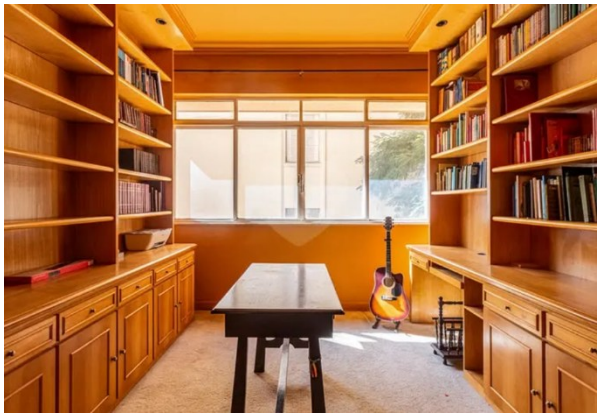
Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134
contato@picellileiloes.com.br | +55 (19) 3867-2810
www.picellileiloes.com.br





Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134
contato@picellileiloes.com.br | +55 (19) 3867-2810
www.picellileiloes.com.br





Apartamento com 04 quartos, sendo uma suíte, dois banheiros, com armarios embutidos, dependência de empregada, lavabo,com muito espaço e iluminados, com direito a uso de uma vaga de garagem

- ✓ **Dados da Prefeitura**

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	020	095	0092	1 * ?	Data	01/07/2026

SQL	Valor	Endereço
020.095.0092.1	1.512.332,00	AV ANGELICA, 01052 AP 3 VAGA 6 01228-100

Pesquisar Limpar Voltar

PREFEITURA DE SÃO PAULO

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
020.095.0092-1	2026	01	01/01/2026

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV ANGELICA, 1052 - AP 3 VAGA 6
CEP 01228-100
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV ANGELICA, 1052 - AP 3 VAGA 6
CEP 01228-100

Contribuinte(s):
CPF 006.930.148-49 ESPOLIO DE JOAO TEODORO D OLIM MAROTE

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	770
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	770
Testada (m):	22,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	301
Área ocupada pela construção (m²):	400
Ano da construção corrigido:	1956
Padrão da construção:	2-D
Uso:	residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

AREAS (M2)		VALOR M2		FATORES					BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUÍDA 301	x	CONSTRUÇÃO 3.798,00	x	OBSOLESC 0,2000				=	CONSTRUÇÃO 228.640,00	x	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 770	x	TERRENO 18.596,00	x	PROFUND 1,0000	x TIPO TERR 1,0000	x CONDOMIN 1,1000	x FRAÇÃO IDEAL 0,0815	=	TERR INCORPORADO 1.283.692,00	x	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	x	TERRENO	x	PROFUND	x TIPO TERR	x CONDOMIN	x FRAÇÃO IDEAL	=	TERR NÃO INCORPORADO	x	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO		ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO		IMPOSTO CALCULADO		FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		IMPOSTO A PAGAR	
1.512.332,00	x	0,010	+ 3.061,66	=	18.184,98	x	1,000000	+ -7.290,68	=	10.894,30	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)		ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO		IMPOSTO CALCULADO		FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		IMPOSTO A PAGAR	
	x		+	=		x		+	=	0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
10.894,30	-	0,00	+	0,00	=	10.894,30	10/02/2026

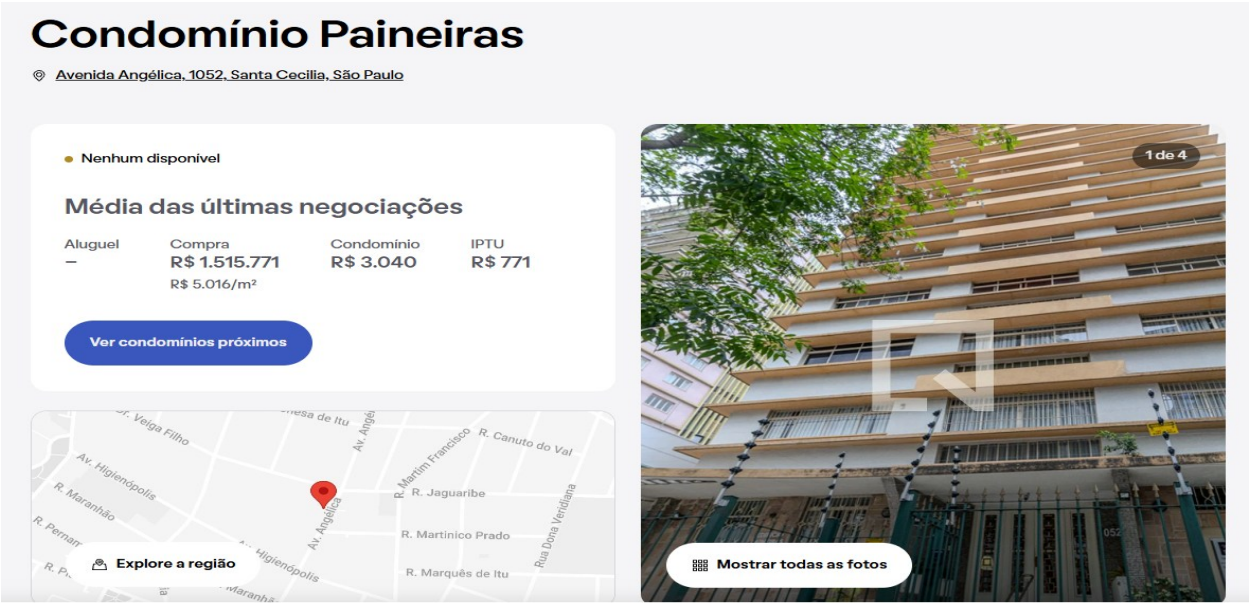
Data de Emissão: 01/07/2026
Número do Documento: 1.2026.001839833-1
Solicitante: GEORGIA FELIX ROSATTO FERREIRA DE SOUZA (CPF 297.118.678-42)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 29/09/2026, em www.prefeitura.sp.gov.br

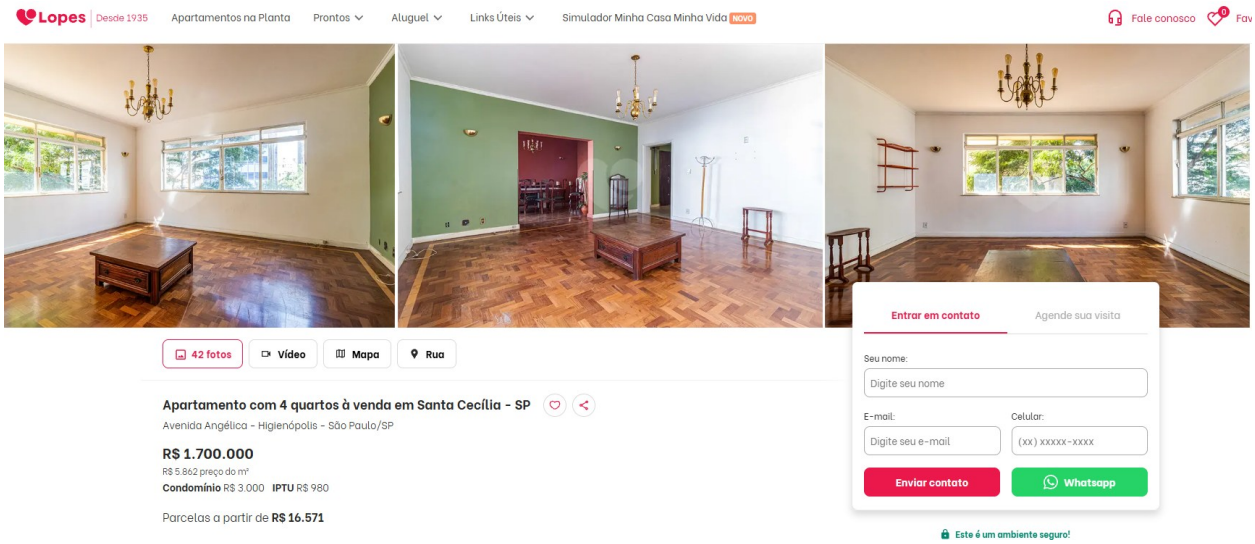
Pesquisa de Mercado

Metodo: Pesquisa de mercado é realizado com base em imóveis semelhantes na região, desprezando o fator de oferta, de modo aferir preço médio com base no artigo 871 inciso IV do Código de Processo Civil.

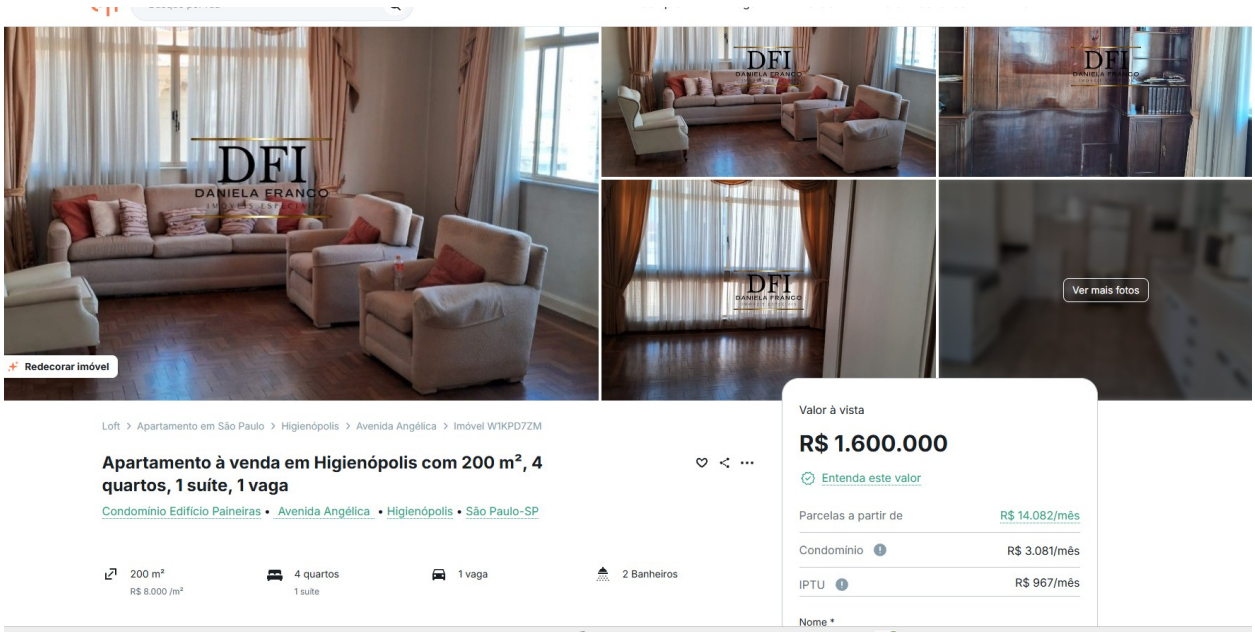
Ofertas disponibilizadas em portais de venda:



Consulta: https://www.quintoandar.com.br/condominio/paineiras-santa-cecilia-sao-paulo-7kg3sm1qp2



Consulta: https://www.lopes.com.br/imovel/REO1077719/venda-apartamento-4-quartos-sao-paulo-santa-cecilia?listFrom=condom%C3%ADnios&listPosition=1



Consulta: https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-angelica-higienopolis-sao-paulo-4-quartos-200m2/w1kpd7zm?tipoTransacao=venda

Temos:

- ✓ Preço médio da região com base nos anúnicios acima: R$ 1.605.257,00
- ✓ Desprezando o fator oferta também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10% teremos o valor de R$ 1.444.731,30
- ✓ Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional, de 6%, valores estes embutidos na oferta temos resultado final de **R$ 1.358.047,42**

Valor final: R$ 1.358.047,72 considerando a unidade e a vaga de garagem

Conclusão:

A análise comparativa realizada, conclui que o valor médio de mercado é de R$ 1.358.047,72 (um milhão trezentos e cinquenta e oito mil e quarenta e sete centavos), relatório este realizado para dispensa da pericia, utilizando a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, inciso IV do CPC.

Por fim, após a homologação do valor em epígrafe, colocamo-nos a disposição para o presseguimento da expropriação nos termos do entendimento do Magistrado.

Jaguariuna, 2 de julho de 2026

Picelli Leilões
Gestora Boutique de Leilões