

# Relatório Comparativo de Imóvel

Aos cuidados do **Doutor Walter Calza Neto**.

## I. INFORMAÇÕES GERAIS

Relatório comparativo para aferição de valores médios no mercado imobiliário do imóvel matriculado sob o número **8.161** registrado perante o 1º Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, penhorado nos autos do processo número **0022025-32.2022.8.26.0100** em trâmite na **16ª Vara Cível do Foro Central**.

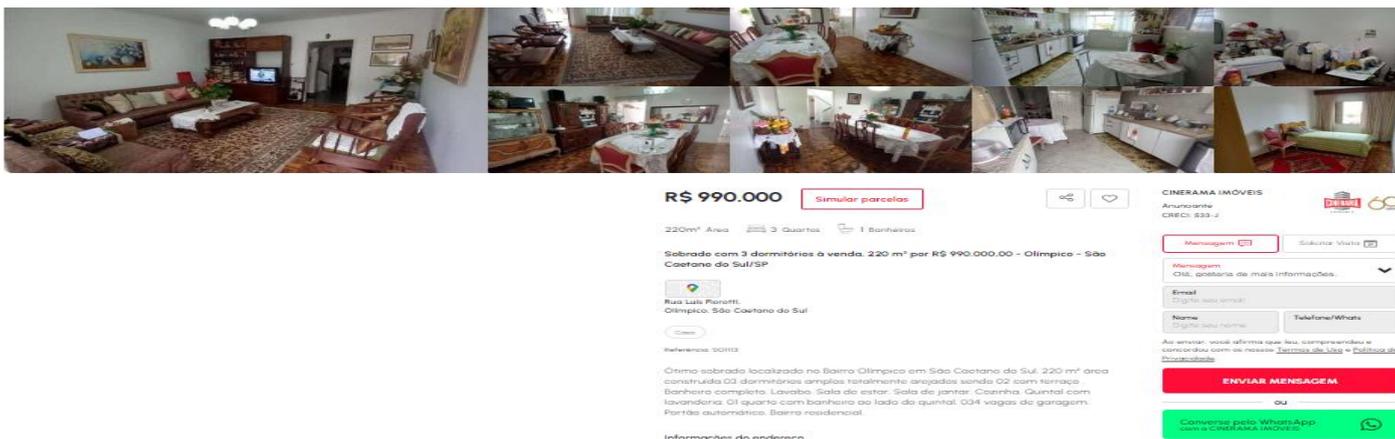
### a. Descrição do Imóvel:

*O PRÉDIO nº 20 da Rua Luiz Fiorotti, esquina da Rua Ribeirão Preto, nesta cidade, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária, medindo o terreno que é parte do lote 1 da quadra 73 da Vila Monte Alegre, vinte metros e noventa centímetros em curva, na confluência das ruas Luiz Fiorotti e Ribeirão Preto, dez metros e sete centímetros em reta ao longo da rua Luiz Fiorotti, vinte e dois metros de um lado, onde confina com o lote 1, de propriedade de Gisela Heinsfurter Schiersner e outros, tendo finalmente nos fundos a largura de sete metros e oitenta e cinco centímetros, onde confina com o lote 02, também de propriedade de Fisela Heinsfurrtter Schiersner e outros, com duzentos e dezesseis metros quadrados. Cadastro Municipal: 06.046.001.*

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, 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.

## II. PESQUISA COMPARATIVA DE IMÓVEIS COM CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES DA REGIÃO

### IMÓVEL 1:



**R\$ 990.000** Simular parcelas

220m² Área 3 Quartos 1 Banheiro

Sobrado com 3 dormitórios à venda, 220 m² por R\$ 990.000,00 - Olímpico - São Caetano do Sul/SP

Rua Luiz Fiorotti, Olímpico, São Caetano do Sul

Referência: 50113

Ótimo sobrado localizado no Bairro Olímpico em São Caetano do Sul, 220 m² área construída 03 dormitórios amplos totalmente equipados sendo 02 com terraço. Banheiro completo. Lavabo. Sala de estar. Sala de jantar. Cozinha. Quarto com lavanderia. 01 quarto com banheiro ao lado do quintal. 04 vagas de garagem. Portas automáticas. Bairro residencial.

Informações de endereço

CINERAMA IMÓVEIS Anunciante CRED: 933-2

Enviar Mensagem Salvar Vista

Mensagem: Olá, gostaria de mais informações.

Email: Digite seu email

Nome: Digite seu nome Telefone/WhatsApp

Enviar Mensagem

ou

Converse pelo WhatsApp com o corretor

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-sp-sao-caetano-do-sul-olimpico-208m2-RS990000/id-15055189/>

**IMÓVEL 2:**



**R\$ 1.050.000** [Simular parcelas](#)

232m² Área 4 Quartos 2 Banheiros 2 Garagens

Casa à venda, 232 m² por R\$ 1.050.000,00 - Olímpico - São Caetano do Sul/SP

Rua Luis Fiorotti, 796  
Olímpico, São Caetano do Sul

Referência: CA0029

Casa com 2 quartos amplos, 1 Banheiro - Bairro Olímpico - São Caetano do Sul

São 232 m² de área construída  
7x30  
2 Dormitórios  
1 Banheiro  
Sala ampla  
Cozinha espaçosa

LN2 IMÓVEIS Anunciante

[Mensagem](#) [Solicitar Visita](#)

Mensagem: Olá, gostaria de mais informações.

Email: Digite seu email

Nome: Digite seu nome Telefone/WhatsApp: Digite seu telefone

Eu envio, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

**ENVIAR MENSAGEM**

ou

Converse pelo WhatsApp com a LN2 IMÓVEIS

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-caetano-do-sul-olimpico-210m2-RS1050000/id-14453631/>

**IMÓVEL 3:**



**R\$ 1.200.000** [Simular parcelas](#)

248m² Área IPTU: R\$ 1515 2 Quartos 1 Suíte 3 Banheiros 4 Garagens

Casa à venda, 248 m² por R\$ 1.200.000,00 - Olímpico - São Caetano do Sul/SP

Rua Luis Fiorotti, Olímpico, São Caetano do Sul

Referência: CA081

Confortável Casa Assobradada no bairro Olímpico em São Caetano do Sul, 248m² área construída, 02 dormitórios com planejados, sendo 01 suíte (espaço para construir 3o dormitório), ambos em piso de madeira, sala ampla com saída para varanda, excelente iluminação, copa grande, cozinha, banheiro social, área coberta com passagem para garagem, churrasqueira, lavanderia, garagem para 4 ou 5 carros e banheiro c/chuveiro. Placas de aquecimento solar para banheiro e cozinha +bailar aquecimento elétrico. Rua muito tranquila, próxima a comércio.

CINERAMA IMÓVEIS Anunciante CRED: 533 J

[Mensagem](#) [Solicitar Visita](#)

Mensagem: Olá, gostaria de mais informações.

Email: Digite seu email

Nome: Digite seu nome Telefone/WhatsApp: Digite seu telefone

Eu envio, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

**ENVIAR MENSAGEM**

ou

Converse pelo WhatsApp com a CINERAMA IMÓVEIS

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-caetano-do-sul-olimpico-203m2-RS1200000/id-15036175/>

<b>Processo nº:</b>	<b>0022025-32.2022.8.26.0100</b>	
<b>Cálculo Relatório Comparativo</b>		
<b>Valor do Imóvel</b>	<b>m²</b>	<b>Valor m²</b>
R\$ 990.000,00	220	R\$ 4.500,00
R\$ 1.050.000,00	232	R\$ 4.525,86
R\$ 1.200.000,00	248	R\$ 4.838,70
<b>Valor Médio Imóvel</b>	<b>Média m²</b>	<b>Valor Médio m²</b>
<b>R\$ 1.080.000,00</b>	<b>233,33</b>	<b>R\$ 4.621,52</b>

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base na área construída, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é de **R\$ 1.080.000,00 (R\$ 4.621,52 por m<sup>2</sup>)**. Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área construída de **216,00m<sup>2</sup>**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 998.248,32**.

### III. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por fim, uma vez fixado o valor de avaliação do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para melhor atendê-lo, visando o êxito no praxeamento do referido bem.



**EVA BOREZTEIN SPITZER**

**CRECI 65.872-F**

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avaliação do imóvel matriculado sob o nº **8.161** perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul/SP, solicitado pelo **Advogado Walter Calza Neto**, ora exequente do processo nº **0022025-32.2022.8.26.0100** em trâmite **16º Vara Cível do Foro Central**.

### ➤ IMÓVEL:

O **PRÉDIO** nº 20 da Rua Luiz Fiorotti, esquina da Rua Ribeirão Preto, nesta cidade, Comarca e 1º Circunscrição Imobiliária, medindo o terreno que é parte do lote 1 da quadra 73 da Vila Monte Alegre, vinte metros e noventa centímetros em curva, na confluência das ruas Luiz Fiorotti e Ribeirão Preto, dez metros e sete centímetros em reta ao longo da rua Luiz Fiorotti, vinte e dois metros de um lado, onde confina com o lote 1, de propriedade de Gisela Heinsfurter Schiersner e outros, tendo finalmente nos fundos a largura de sete metros e oitenta e cinco centímetros, onde confina com o lote 02, também de propriedade de Fisela Heinsfurrter Schiersner e outros, com duzentos e dezesseis metros quadrados. Cadastro Municipal: 06.046.001.

### ❖ PESQUISA NO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA AFERIR O VALOR MÉDIO DE IMÓVEIS SEMELHANTES

#### IMÓVEL 1:



Rua Luis Fiorotti  
Olimpico, São Caetano do Sul

Sobrado com 3 dormitórios à venda, 214 m² por R\$ 990.000,00 - olimpico - são caetano do sul/sp

214m²   3 Quartos   2 Banheiros   3 Garagens

🔗   📌

**R\$ 990.000**

**CONTATAR**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-caetano-do-sul-olimpico-214m2-RS990000/id-9618647/>

#### IMÓVEL 2:



Rua Luis Fiorotti  
Olimpico, São Caetano do Sul

Sobrado com 3 dormitórios à venda, 220 m² por R\$ 990.000,00 - olimpico - são caetano do sul/sp

220m²   3 Quartos   1 Banheiro

🔗   📌

**R\$ 990.000**

**CONTATAR**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-sp-sao-caetano-do-sul-olimpico-208m2-RS990000/id-15055189/>

**IMÓVEL 3:**


Rua Luis Fiorotti  
Olimpico, São Caetano do Sul

R\$ 700.000

Olimpico scs - duas casas independentes -  
r\$700.000,00

161m<sup>2</sup> 3 Quartos 3 Banheiros 1 Garagem

**CONTATAR**

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-caetano-do-sul-olimpico-161m2-RS700000/id-16674920/>

**❖ CÁLCULO**

Haja vista da pesquisa feita com base na metragem e localização do imóvel, conclui-se que o valor médio de imóveis semelhantes ao imóvel penhora nos autos do processo em apreço é de **R\$ 893.333,33**. Podemos conferir que o valor médio do metro quadrado da região é de **R\$ 4.491,32m<sup>2</sup>**, tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de: **216,00m<sup>2</sup>**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 970.126,55**.

Processo nº:	0022025-32.2022.8.26.0100	
<b>Cálculo Relatório Comparativo</b>		
<b>Valor do Imóvel</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Valor m<sup>2</sup></b>
R\$ 990.000,00	214	R\$ 4.626,16
R\$ 990.000,00	220	R\$ 4.500,00
R\$ 700.000,00	161	R\$ 4.347,82
<b>Valor Médio Imóvel</b>	<b>Média m<sup>2</sup></b>	<b>Valor Médio m<sup>2</sup></b>
<b><u>R\$ 893.333,33</u></b>	<b><u>198,33</u></b>	<b><u>R\$ 4.491,32</u></b>

**❖ CONCLUSÃO**

Concluimos para fins objetivos, que o valor médio do imóvel em apreço encontra-se no mercado com o preço alhures. Colocamo-nos a disposição para seguir com demais avaliações solicitada por V.Sas.

  
**LARISSA HONORIO NUNES**  
**CRECI. 235.242**

**De: Tiago Ferreira Sant Ana – CRECI 152.661-F**

**Para: Dr. Walter Calza Neto.**

## Relatório de Avaliação de Imóvel

**Imóvel ora avaliado:**

O PRÉDIO nº 20 da Rua Luiz Fiorotti, esquina da Rua Ribeirão Preto, nesta cidade, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária, medindo o terreno que é parte do lote 1 da quadra 73 da Vila Monte Alegre, vinte metros e noventa centímetros em curva, na confluência das ruas Luiz Fiorotti e Ribeirão Preto, dez metros e sete centímetros em reta ao longo da rua Luiz Fiorotti, vinte e dois metros de um lado, onde confina com o lote 1, de propriedade de Gisela Heinsfurter Schiersner e outros, tendo finalmente nos fundos a largura de sete metros e oitenta e cinco centímetros, onde confina com o lote 02, também de propriedade de Fisela Heinsfurtter Schiersner e outros, com duzentos e dezesseis metros quadrados. Cadastro Municipal: 06.046.001. Matrícula 8.161 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul/SP.

🚦 Processo número **0022025-32.2022.8.26.0100** em trâmite na **16ª Vara Cível do Foro Central**.

### 1. Comparativo de Imóveis

Os parâmetros utilizados na pesquisa abaixo foram feitos com base nas características semelhantes ao imóvel penhorado nos autos do processo supra.

**IMÓVEL 1:**

The screenshot shows a real estate listing on the website 'chavesnao.com.br'. The main heading is 'R\$ 660.000' with a 'Simular parcelas' button. Below this, it lists '165m² Área', '2 Quartos', '1 Suite', '2 Banheiros', and '1 Garagens'. The location is 'Sobrado à venda no bairro Olímpico - São Caetano do Sul/SP'. The address is 'Rua Luis Fiorotti, -- Olímpica, São Caetano do Sul'. There is a 'Casa' button and a reference number '1131'. The listing code is 'CÓDIGO DO IMÓVEL: 1131'. A description mentions 'Duas casas no mesmo terreno no Bairro Olímpico em São Caetano do Sul.' and lists 'Casa 1:' with '2 quartos' and 'Sala'. On the right side, there is a contact form for 'TAURUS IMÓVEIS' with fields for 'Mensagem', 'Email', 'Nome', and 'Telefone/Whats'. A red 'ENVIAR MENSAGEM' button is at the bottom of the form, along with a green WhatsApp chat button.

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-caetano-do-sul-olimpico-165m2-RS660000/id-12934573/>

**IMÓVEL 2:**

**R\$ 700.000** Simular parcelas

161m² Área 3 Quartos 3 Banheiros 1 Garagens

**Olimpico scs - duas casas independentes - r\$700.000,00**

Rua Luis Fiorotti, Olimpico, São Caetano do Sul

Casa

Referência: CA3321-SO

**DUAS CASAS COM ENTRADAS INDEPENDENTES - EXCELENTE LOCALIZAÇÃO - PRÓXIMO AV. KENNEDY**

ÁREA DE TERRENO = 161M² (5 X 32,20)

- A 1ª Casa  
Tem Garagem para 1 automóvel - Portão social e o portão da garagem automático  
2 quartos - 1 sala - 2 banheiros completos, sendo 1 dentro e 1 no quintal  
1 quintal grande com churrasqueira, pia e Jardim - 1 cozinha americana

**CIAS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**

Anunciante  
CRECI: 139515

Mensagem Solicitar Visita

**Mensagem**  
Olá, gostaria de mais informações.

**Email**  
Digite seu email

**Nome**  
Digite seu nome

**Telefone/Whats**

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

**ENVIAR MENSAGEM**

ou

Converse pelo WhatsApp com a CIAS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-caetano-do-sul-olimpico-161m2-RS700000/id-16674920/>

**IMÓVEL 3:**

**R\$ 990.000** Simular parcelas

220m² Área 3 Quartos 1 Banheiros

**Sobrado com 3 dormitórios à venda, 220 m² por R\$ 990.000,00 - Olimpico - São Caetano do Sul/SP**

Rua Luis Fiorotti, Olimpico, São Caetano do Sul

Casa

Referência: SO1113

Ótimo sobrado localizado no Bairro Olimpico em São Caetano do Sul, 220 m² área construída, 03 dormitórios amplos totalmente arejados sendo 02 com terraço. Banheiro completo. Lavabo. Sala de estar. Sala de jantar. Cozinha. Quintal com lavanderia. 01 quarto com banheiro ao lado do quintal. 034 vagas de garagem. Portão automático. Bairro residencial.

Informações do endereço

**CINERAMA IMÓVEIS**

Anunciante  
CRECI: 533-J

Mensagem Solicitar Visita

**Mensagem**  
Olá, gostaria de mais informações.

**Email**  
Digite seu email

**Nome**  
Digite seu nome

**Telefone/Whats**

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

**ENVIAR MENSAGEM**

ou

Converse pelo WhatsApp com a CINERAMA IMÓVEIS

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-sp-sao-caetano-do-sul-olimpico-208m2-RS990000/id-15055189/>

Valor do Imóvel	m²	Valor m²
R\$ 660.000,00	165	R\$ 4.000,00
R\$ 700.000,00	161	R\$ 4.347,82
R\$ 990.000,00	220	R\$ 4.500,00
<b>Valor Médio Imóvel</b>	<b>Média m²</b>	<b>Valor Médio m²</b>
<b>R\$ 783.333,33</b>	<b>182</b>	<b>R\$ 4.282,60</b>

## 2. Conclusão

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base na área útil, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leilado é de **R\$ 783.333,33 (R\$ 4.282,60 por m<sup>2</sup>)**, com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de **216,00m<sup>2</sup>**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 925.043,03**.

Por fim, uma vez fixado o valor de avaliação do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para melhor atendê-lo, visando o êxito no praxeamento do referido bem.



---

**Tiago Ferreira Sant Ana**

**CRECI 152.661-F**