

# Relatório Comparativo de Imóvel

Aos cuidados do **Doutor Hermes Urebe Guimarães**.

## I. INFORMAÇÕES GERAIS

Relatório comparativo para aferição de valores médios no mercado imobiliário do imóvel matriculado sob o número **82.275** registrado perante o 10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do processo número **0008814-86.2023.8.26.0004** em trâmite na **4ª Vara Cível do Foro da Lapa**.

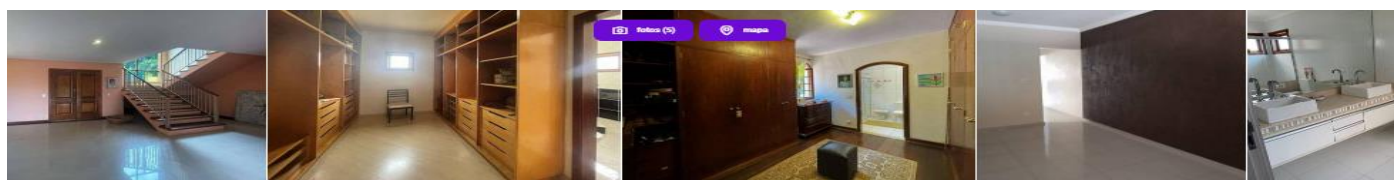
### a. Descrição do Imóvel:

*UMA CASA à Rua Spartaco nº 808, no 14º Subdistrito – Lapa, e o terreno medindo 4,37m de frente, por 25,80m da frente aos fundos, confrontando de um lado com o prédio nº 812, de outro lado com a entrada do prédio nº 804, e nos fundos com Luiz Zapia. Contribuinte: 023.081.0045-1. Conforme IPTU 2023, 113m² área terreno, 122m² área construída.*

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:



Casas à Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Oeste / Vila Romana / Rua Espártaco

**Casa com 3 Quartos à venda, 145m² - Vila Romana**

casa para comprar em  
Rua Espártaco, 876 - Vila Romana, São Paulo - SP

**R\$ 640.000** 📌 Preço abaixo do mercado  
condomínio não informado • IPTU R\$ 1.500

145 m² • 3 quartos • 2 vagas • 2 banheiros

[Favoritar](#) [Compartilhar anúncio](#)

⚠️ Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

Camila Damasceno Bispo

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar Casa, R\$ 640.000, Rua Espártaco, 876 - Vila Romana, São Paulo

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

[Enviar mensagem](#)

Após enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-romana-zona-oeste-sao-paulo-sp-145m2-id-2637645983/>

**IMÓVEL 2:**

Sobrados à Venda / SP / Sobrados à venda em São Paulo / Zona Oeste / Vila Romana / Rua Espértao

**Sobrado com 4 Quartos à venda, 190m² - Vila Romana**

sobrado para comprar em  
Rua Espértao - Vila Romana, São Paulo - SP

**R\$ 1.072.000**  
condomínio não informado - IPTU não informado

190 m² 4 quartos 1 vaga 3 banheiros

Favoritar Compartilhar anúncio

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
Reportar problema ou denunciar anúncio

SH Prime Imóveis  
Creci: 28618-J-SP

Envie uma mensagem

Nome  
Telefone  
Email

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar Casa, R\$ 1.072.000, Rua Espértao - Vila Romana, São Paulo - SP

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ativar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

Fale com o anunciante  
9... 111.4756-... ver telefone

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-vila-romana-zona-oeste-sao-paulo-sp-190m2-id-2622041136/>

**IMÓVEL 3:**

Sobrados à Venda / SP / Sobrados à venda em São Paulo / Zona Oeste / Vila Romana

**Sobrado com 4 Quartos à venda, 206m² - Vila Romana**

sobrado para comprar em  
Vila Romana, São Paulo - SP

**R\$ 1.090.000**  
condomínio não informado - IPTU R\$ 897

206 m² 4 quartos 3 vagas 3 banheiros

Favoritar Compartilhar anúncio

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
Reportar problema ou denunciar anúncio

Lopes Prime - Moema  
Creci: 29067-J-SP

Envie uma mensagem

Nome  
Telefone  
Email

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar Casa, R\$ 1.090.000, Vila Romana, São Paulo - SP, que encontrei

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ativar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

Fale com o anunciante  
9... 111.304-... ver telefone

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-vila-romana-zona-oeste-sao-paulo-sp-206m2-id-2643057578/>

<b>Processo nº:</b>	<b>0008814-86.2023.8.26.0004</b>	
<b>Cálculo Relatório Comparativo</b>		
<b>Valor do Imóvel</b>	<b>m²</b>	<b>Valor m²</b>
R\$ 640.000,00	145	R\$ 4.413,79
R\$ 1.072.000,00	190	R\$ 5.642,10
R\$ 1.090.000,00	206	R\$ 5.291,26
<b>Valor Médio Imóvel</b>	<b>Média m²</b>	<b>Valor Médio m²</b>
<b>R\$ 934.000,00</b>	<b>180,33</b>	<b>R\$ 5.115,71</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 leilado é de **R\$ 934.000,00 (R\$ 5.115,71 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 **122m<sup>2</sup>**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 624.116,62**.

### 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 **82.275** perante o 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, solicitado pelo **Advogado Hermes Urebe Guimarães**, ora exequente do processo nº **0008814-86.2023.8.26.0004** em trâmite **4º Vara Cível do Foro da Lapa**.

➤ **IMÓVEL:**

*UMA CASA à Rua Spartaco nº 808, no 14º Subdistrito – Lapa, e o terreno medindo 4,37m de frente, por 25,80m da frente aos fundos, confrontando de um lado com o prédio nº 812, de outro lado com a entrada do prédio nº 804, e nos fundos com Luiz Zapia. Contribuinte: 023.081.0045-1. Conforme IPTU 2023, 113m² área terreno, 122m² área construída.*

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

#### IMÓVEL 1:



##### Vila Romana, São Paulo

Rua Espártaco

A casa está localizada no bairro Vila Romana com 145 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suite e 2 banheiros Possui espaço jardinado.Churrasqueira pa...

🏠 145 m² 🚗 3 🏠 2 🚗 2

**R\$ 640.000**

Cond. R\$ 0 | IPTU R\$ 1.500

💰 Preço abaixo do mercado

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-romana-zona-oeste-sao-paulo-sp-145m2-id-2637645983/>

#### IMÓVEL 2:



##### Vila Romana, São Paulo

Rua Espártaco

Sobrado excelente sendo: 1º Piso com amplo living para 2 ambientes, banheiros, copa e área de serviço. 2º Piso com 3 dormitórios e banheiro. Bem localizado ...

🏠 180 m² 🚗 3 🏠 2 🚗 2

**R\$ 700.000**

Cond. R\$ 0 | IPTU R\$ 133

💰 Preço abaixo do mercado

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-com-cozinha-vila-romana-zona-oeste-sao-paulo-sp-180m2-id-2589422077/>

**IMÓVEL 3:**


Vila Romana, São Paulo  
Rua Espártaco

Casa à venda na Vila Romana com 4 quartos, sendo 1 suite, sala, com 1 vaga de garagem. Localização excelente na vila romana, em rua tranquila e arborizada...

190 m<sup>2</sup> 4 3 1

R\$ 1.072.000

Telefone Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-vila-romana-zona-oeste-sao-paulo-sp-190m2-id-2622041136/>


**❖ 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\$ 804.000,00**. Podemos conferir que o valor médio do metro quadrado da região é de **R\$ 4.648,25m<sup>2</sup>**, tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de: **122m<sup>2</sup>**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 567.088,31**.

Processo nº:	0008814-86.2023.8.26.0004	
Cálculo Relatório Comparativo		
Valor do Imóvel	m <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>
R\$ 640.000,00	145	R\$ 4.413,79
R\$ 700.000,00	180	R\$ 3.888,88
R\$ 1.072.000,00	190	R\$ 5.642,10
Valor Médio Imóvel	Média m <sup>2</sup>	Valor Médio m <sup>2</sup>
<b>R\$ 804.000,00</b>	<b>171,66</b>	<b>R\$ 4.648,25</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. Hermes Urebe Guimarães.

## Relatório de Avaliação de Imóvel

### Imóvel ora avaliado:

UMA CASA à Rua Spartaco nº 808, no 14º Subdistrito – Lapa, e o terreno medindo 4,37m de frente, por 25,80m da frente aos fundos, confrontando de um lado com o prédio nº 812, de outro lado com a entrada do prédio nº 804, e nos fundos com Luiz Zapia. Contribuinte: 023.081.0045-1. Conforme IPTU 2023, 113m² área terreno, 122m² área construída. Matrícula 82.275 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

🚩 Processo número 0008814-86.2023.8.26.0004 em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro da Lapa.

### 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:

**R\$ 700.000** Simular parcelas

180m² Área 3 Quartos 2 Banheiros 2 Garagens

Casa com 3 quartos à venda na Rua Espártaco, --, Vila Romana, São Paulo. 180 m2 por R\$ 700.000

Rua Espártaco, --  
Vila Romana, São Paulo

Casa

Referência: 66815

Sobrado excelente sendo:

1o Piso com amplo living para 2 ambientes, banheiros, copa e área de serviço.

2o Piso com 3 dormitórios e banheiro.

ZIMMERMANN IMÓVEIS  
Anunciante Gold  
CRECI: 15319-J  
No portal desde fevereiro de 2021

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**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-romana-100m2-RS700000/id-4330516/>

**IMÓVEL 2:**

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-romana-250m2-RS1072000/id-8608528/>

**IMÓVEL 3:**

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-romana-RS1090000/id-13698484/>

Valor do Imóvel	m²	Valor m²
R\$ 700.000,00	180	R\$ 3.888,88
R\$ 1.072.000,00	190	R\$ 5.642,10
R\$ 1.090.000,00	206	R\$ 5.291,26
<b>Valor Médio Imóvel</b>	<b>Média m²</b>	<b>Valor Médio m²</b>
<b>R\$ 954.000,00</b>	<b>192</b>	<b>R\$ 4.940,74</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\$ 954.000,00 (R\$ 4.940,74 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 **122,00m<sup>2</sup>**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 602.770,28**.

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**



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula

82275

ficha

1

São Paulo, 25. ABR. 1995

Imóvel: UMA CASA à Rua SPARTACO nº 808, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 4,37 m de frente, por 25,80 m da frente aos fundos, confrontando de um lado com o prédio nº 812, de outro lado com a entrada do prédio nº 804, e nos fundos com Luiz Zapia.

Proprietário: STEFANO TIRONE, casado, proprietário, domiciliado nesta Capital à Rua Conselheiro Brotero nº 209.

Registro anterior: Transcrição 14.178 de 12 de maio de 1947 deste Cartório. (matrícula aberta de ofício).

A Oficial substituta:

*Heloisa Gandolfo Loureiro*  
Heloisa Maria Gandolfo Loureiro

\* \* \*

82275

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO

MENU

ANUNCIAR



36 fotos

Início / Venda / ... / Rua Espártaco

### Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 150 m<sup>2</sup> por R\$ 1.270.000

Rua Espártaco - Vila Romana, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. S893996022

150m<sup>2</sup>

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA

R\$  
**1.270.000**

[Preço abaixo do mercado](#)

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 11

ANUNCIANTE

QuintoAndar

Vendas



[Quero visitar](#)

[Quero mais](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

Valores:

- Valor de venda: R\$ 1270000
- Condomínio: R\$ 0
- IPTU: R\$ 11

Que tal agendar uma visita?

Entre em contato pelo formulário. Você receberá uma mensagem por e-mail e WhatsApp com os próximos passos.

Seu imóvel sem burocracia

O QuintoAndar revolucionou o jeito de alugar e comprar imóveis: rápido, fácil, online, sem fiador e o melhor, sem burocracia. Conheça esse e outros imóveis no site do QuintoAndar. CRECI-SP J24.344

Ler mais

### Metrôs e trens próximos

Casas próximas da Estação Lapa (linha 8)

Casas próximas da Estação Água Branca

Casas próximas da Estação Lapa (linha 7)



### Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma simulação

**Simular**

**Financiamento**

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

**Entendi**

## Navegue pela região



Fale agora com o anunciante

[VER TELEFONE](#)

Olá, tenho interesse neste imóvel: Casa, 150m², 2 quartos, Rua Espártaco - Vila Romana, São Paulo - SP, Venda, R\$ 1270000. Aguardo o contato. Obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar, aceitar os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares

**ENVIAR**

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

**Entendi**

### Encontre outros imóveis similares

<p><b>R\$ 1.180.000</b></p> <p>160 m<sup>2</sup> 3 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga</p> <p>Casa com 3 Quartos à Venda, 160m<sup>2</sup> Rua Tavares Bastos, 1047 - Perdizes, São...</p> <p><a href="#">VER TODOS OS DETALHES</a></p>	<p><b>R\$ 1.200.000</b></p> <p>145 m<sup>2</sup> 3 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga</p> <p>Casa com 3 Quartos à Venda, 145m<sup>2</sup> Rua Raul Pompéia - Vila Pompéia, São ...</p> <p><a href="#">VER TODOS OS DETALHES</a></p>	<p><b>R\$ 1.300.000</b></p> <p>150 m<sup>2</sup> 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga</p> <p>Casa com 2 Quartos à Venda, 150m<sup>2</sup> Rua Espártaco - Vila Romana, São Paulo, SP</p> <p><a href="#">VER TODOS OS DETALHES</a></p>
--	---	---

### Encontre outros imóveis similares

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

<p><b>Em construção</b></p> <p><b>R\$ 2.404.800</b></p> <p>144-180 m<sup>2</sup> 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas</p> <p>Casa - Cube Higienópolis Rua Doutor Veiga Filho, 323 - Santa Ce...</p> <p><a href="#">VER TODOS OS DETALHES</a></p>	<p><b>Em construção</b></p> <p><b>R\$ 2.404.800</b></p> <p>144-180 m<sup>2</sup> 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas</p> <p>Cube Higienópolis Rua Doutor Veiga Filho, 323 - Santa Ce...</p> <p><a href="#">VER TODOS OS DETALHES</a></p>	<p><b>Pronto para morar</b></p> <p><b>R\$ 795.000</b></p> <p>160 m<sup>2</sup> 3 Quartos 4 2 Vagas</p> <p>Sobrados novos Pirit Rua Francisco Ursaia</p> <p><a href="#">VER TODOS OS DET</a></p>
---	--	---

PUBLICIDADE

## Outros tipos de imóveis à venda

[Imóveis à venda em São Paulo](#)

[Apartamentos à venda em São Paulo](#)

[Sobrados à venda em São Paulo](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

entre diretamente em contato com **QuintoAndar Vendas** para obter informações mais detalhadas.

[Reportar problemas no anúncio](#) [Ler mais](#)

Encontre imóveis

**Comprar**

**Alugar**

**Imóveis Novos**

**Descobrir**

**Dúvidas sobre como usar o Viva Real**

**Mapa do site**

Institucional

**Sobre nós**

**Quer trabalhar conosco?**

Mais produtos

**Blog**

**Viva Corretor**

**Simulador de Financiamento de Imóveis**

Anunciante

**Anunciar imóveis**

**Dúvidas frequentes dos Anunciantes**

Social

Aplicativos

Uma empresa

Copyright © 2023 OLX Brasil. Todos os direitos reservados.

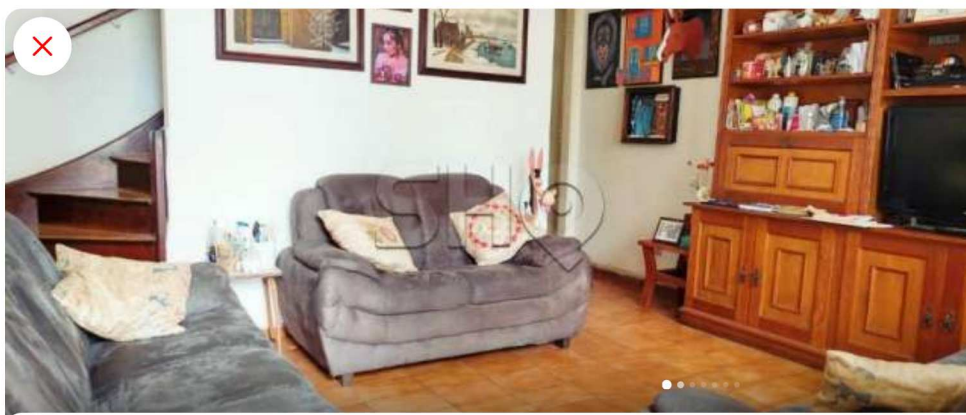
[TERMOS DE USO](#)

[POLÍTICA DE PRIVACIDADE](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

**Entendi**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS PEREIRA CAPELLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:38, sob o número WLAP23702344667. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008814-86.2023.8.26.0004 e código JijT3Qm9.



R\$ 1.400.000

Simular parcelas



Sobrado na Vila Romana com 2 dormitórios

Rua Espártaco, --  
Vila Romana, São Paulo

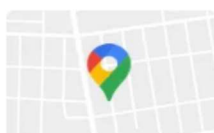
Casa

Referência: SH106844

Sobrado com excelente localização em rua tranquila. Com dois dormitórios, dois banheiros, despensa, dependência de serviço, quintal com pé de uva e varias outras frutas, edícula e uma vaga. PRÓXIMO A COLÉGIOS, MERCADOS, ACADEMIAS E RESTAURANTES Sh Prime Imóveis, imobiliária desde 2007 ajudando famílias a encontrarem sua casa nova, de forma prática e segura.

(link removido)

Informações do endereço



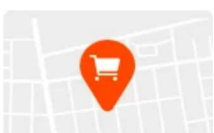
Ver no Mapa

Conheça o entorno da Rua Espártaco, --



Street View

Dê uma volta na vizinhança



Mercados

Mercados na região do Vila Romana



Farmacias

Farmácias na região do Vila Romana



Academia

Academias na região do Vila Romana



Alimentação

Restaurantes e cafés na região do Vila Romana

SH PRIME IMÓVEIS

Anunciante

CRECI: 25618



Mensagem

Solicitar Visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações.

Email

Digite seu email

Nome

Digite seu nome

Telefone/Whats