

De: Tiago Ferreira Sant Ana – CRECI 152.661-F

Para: Dr. Marco Antonio Severino de Souza

Relatório de Avaliação de Imóvel

Imóvel ora avaliado A:

O APARTAMENTO nº 45 no 4º andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO na Rua Tumiaru, esquina da Rua Tutoia, nº 22, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, contribuinte nº 036.060.0118-5, possui a área construída de 57,52m², sendo 51,440m² de área útil e 6,12m² de área comum, cabendo-lhe a fração ideal de 4,25% no terreno. Matrícula 9.888 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

🚦 Processo número **1065697-73.2022.8.26.0100** 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:

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Tumiaru

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 465.000

CDD. AP0758

Condomínio Edifício Tumiaru • Rua Tumiaru, 22 - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

47m²

1 quarto

1 banheiro

Não informado

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Apartamento com 1 dormitório à venda, 47 m² por R\$ 465.000,00 - Vila Mariana - São Paulo/SP

APARTAMENTO NA VILA MARIANA DE 60 M² COM 01 DORMITÓRIO, 01 BANHEIRO, PRÓXIMO À ESTAÇÃO DE METRÔ PARAÍSO E ANA ROSA.

PRÉDIO ANTIGO, SEM VAGA, SEM ELEVADOR E SEM LAZER.

Localizado na Vila Mariana, próximo às estações de metrô das linhas azul e verde, Sesc Vila Mariana, Hospital da Luz, Hospital São Rafael, Colégio Bandeirantes, lanchonetes, mercados, bares, restaurantes, drogarias, Parque Ibirapuera, Museu da Arte Contemporânea e muito mais!

COMPRA

R\$ 465.000

Condomínio **R\$ 305**

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

FH Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 23](#) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-47m2-venda-RS465000-id-2567261615/>

IMÓVEL 2:

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Tumiaru

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 174 m² por R\$ 1.200.000

COD. REQ218832

Condomínio Edifício Tumiaru • Rua Tumiaru, 22 - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

174m² 3 quartos 3 banheiros Não informado [SOLICITAR](#)

[Simular Financiamento](#)

APARTAMENTO NA VILA MARIANA.
MEDIDA CORRETA 210 M2 - Prédio de apenas 04 andares e apartamento com 03 dormitórios, 03 banheiros e duas salas. A localização é bastante interessante: o imóvel fica a apenas 800 m do Conjunto Esportivo Constância Vaz Guimarães, 1 km do Parque do Ibirapuera, do Colégio Bandeirantes e do Sesc Vila Mariana, e 1,3 km do metrô Paraíso. A região é repleta de bares, restaurantes e comércio no geral. Vale a visita - presencial ou virtual*

[Metrô e trans próximos](#)

COMPRA
R\$ 1.200.000

Condomínio: **R\$ 1.200**
IPTU: **R\$ 550**

ANUNCIANTE
Carga LopesNet

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 22](#) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-174m2-venda-RS1200000-id-2648095580/>

IMÓVEL 3:

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Tumiaru

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 122 m² por R\$ 1.000.000

COD. JA32128

Condomínio Edifício Tumiaru • Rua Tumiaru, 22 - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

122m² 3 quartos 3 banheiros Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(9\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Apartamento à Venda no Paraíso, 1km do Parque Ibirapuera e 10 Min do Metrô. Apto amplo, Andar baixo Oportunidade ao lado do Parque Ibirapuera!

Apartamento com Sala ampla e bem iluminada, com 3 Dorms e 3 banheiros, lavabo e área de serviço. Localizado no andar térreo, próximo a todo comércio da região da rua Tutóia e pertinho do parque Ibirapuera.

Agende já sua visita!!!

Com a Nova São Paulo a compra do seu imóvel é mais segura. Oferecemos assessoria gratuita em financiamento imobiliário, orientando o cliente em todo o processo de negociação. Você pode agendar sua visita ou tirar dúvidas também pelo whatsapp. Confira nossos telefones.

COMPRA
R\$ 1.000.000

Condomínio: **R\$ 1.400**
IPTU: **R\$ 330**

ANUNCIANTE
IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 21](#) [VER TELEFONE](#)

Mais 2 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-122m2-venda-RS1000000-id-2634960156/>

Valor do Imóvel	m ²	Valor m ²
R\$ 465.000,00	47	R\$ 9.893,61
R\$ 1.200.000,00	174	R\$ 6.896,55
R\$ 1.000.000,00	122	R\$ 8.196,72
Valor Médio Imóvel	Média m ²	Valor Médio m ²
R\$ 888.333,33	114,33	R\$ 8.328,96

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\$ 888.333,33 (R\$ 8.328,96 por m²)**, com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de **51,44m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 428.441,70**.

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

Relatório Comparativo de Imóvel

Aos cuidados do **Doutor Marco Antonio**.

I. INFORMAÇÕES GERAIS

Relatório comparativo para aferição de valores médios no mercado imobiliário do imóvel matriculado sob o número **9888** registrado perante o 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, penhorado nos autos do processo número **1065697-73.2022.8.26.0100** em trâmite na **16ª Vara Cível do Foro Central**.

a. Descrição do Imóvel:

O APARTAMENTO nº 45 no 4º andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO na Rua Tumiaru, esquina da Rua Tutoia, nº 22, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, contribuinte nº 036.060.0118-5, possui a área construída de 57,52m², sendo 51,440m² de área útil e 6,12m² de área comum, cabendo-lhe a fração ideal de 4,25% no terreno.

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:



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Tumiaru

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 122 m² por R\$ 1.000.000

COD. JA32128

Condomínio Edifício Tumiaru • Rua Tumiaru, 22 - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

122m² • 3 quartos • 3 banheiros • Não informado

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(9\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA	R\$ 1.000.000
Condomínio	R\$ 1.400
IPTU	R\$ 330

ANUNCIANTE
IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-122m2-venda-RS1000000-id-2634960156/>

IMÓVEL 2:


Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Tumiaru

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 130 m² por R\$ 880.000

COD. AP0757

Condomínio Edifício Tumiaru • Rua Tumiaru, 22 - Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

130m² 3 quartos 2 banheiros Não informado

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 880.000

Condomínio R\$ 460
IPTU R\$ 200

ANUNCIANTE
FH Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-130m2-venda-RS880000-id-2567264277/>

IMÓVEL 3:


Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 450.000

COD. RE0537579

Vila Mariana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

47m² 1 quarto 1 banheiro 1 suite Não informado

[Simular Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 450.000

Condomínio R\$ 207
IPTU R\$ 63

ANUNCIANTE
LOPES ELITE

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-47m2-venda-RS450000-id-2538797701/>

Processo nº:	1065697-73.2022.8.26.0100	
<u>Cálculo Relatório Comparativo</u>		
Valor do Imóvel	m²	Valor m²
R\$ 1.000.000,00	122	R\$ 8.196,72
R\$ 880.000,00	130	R\$ 6.769,23
R\$ 450.000,00	47	R\$ 9.574,46
Valor Médio Imóvel	Média m²	Valor Médio m²
R\$ 776.666,66	99,66	R\$ 8.180,13

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\$ 776.666,66 (R\$ 8.180,13 por m²)**. Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área construída de **51,44m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 420.785,88**.

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 BORESSTEIN SPITZER

CRECI 65.872-F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avaliação do imóvel matriculado sob o nº **9.888** perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, solicitado pelo **Advogado Marco Antonio Severino de Souza**, ora exequente do processo nº **1065697-73.2022.8.26.0100** em trâmite **16ª Vara Cível do Foro Central**.

➤ **IMÓVEL:**

O APARTAMENTO nº 45 no 4º andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO na Rua Tumiaru, esquina da Rua Tutoia, nº 22, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, contribuinte nº 036.060.0118-5, possui a área construída de 57,52m², sendo 51,440m² de área útil e 6,12m² de área comum, cabendo-lhe a fração ideal de 4,25% no terreno.

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

IMÓVEL 1:



Vila Mariana, São Paulo - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 47m²

47 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

R\$ 450.000

Condomínio: R\$ 207

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-47m2-venda-RS450000-id-2538797701/>

IMÓVEL 2:



Rua Tumiaru, 22 - Vila Mariana, São Paulo - SP

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 130m²

130 m² 3 Quartos 2 Banheiros -- Vaga

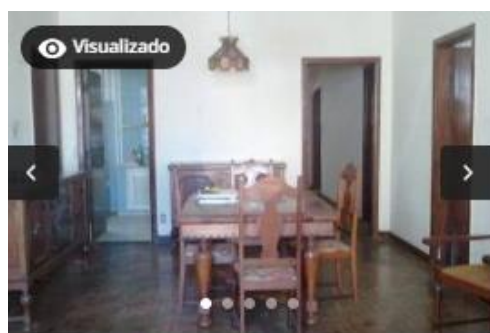
Mobiliado Varanda Aceita animais Área de serviço Cozinha

R\$ 880.000

Condomínio: R\$ 460

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-130m2-venda-RS880000-id-2567264277/>

IMÓVEL 3:

Rua Tumiaru, 22 - Vila Mariana, São Paulo - SP

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 174m²

174 m² 3 Quartos 3 Banheiros -- Vaga

R\$ 1.200.000

Condomínio: R\$ 1.200

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-174m2-venda-RS1200000-id-2648095580/>

❖ **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\$ 843.333,33**. Podemos conferir que o valor médio do metro quadrado da região é de **R\$ 7.746,74**, tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de: **51,44m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 398.492,30**.

Processo nº:	1065697-73.2022.8.26.0100	
<u>Cálculo Relatório Comparativo</u>		
Valor do Imóvel	m²	Valor m²
R\$ 450.000,00	47	R\$ 9.574,46
R\$ 880.000,00	130	R\$ 6.769,23
R\$ 1.200.000,00	174	R\$ 6.896,55
Valor Médio Imóvel	Média m²	Valor Médio m²
R\$ 843.333,33	117	R\$ 7.746,74

❖ **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