

AValiação

1. Síntese

O presente trabalho objetiva a avaliação de um apartamento de nº 124, localizado no 12º andar ou 16º pavimento, integrante do “Condomínio Márcia Helena”, situado à Rua Bartira, nº 525 - Bairro Perdizes - São Paulo/SP - CEP 05509-000.

2. Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



3. Área do Imóvel

O imóvel possui 127,5995m² de área privativa, 24,1148m² de área comum e 151,7143m² de área total.

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.

INÓFICIL: APARTAMENTO nº 124, localizado no 12º andar ou 16º pavimento do "EDIFÍCIO MARCIA HELENA", situado na rua Bertira nº 525, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área útil de 127,5995m²., mais a área de 24,1148m²., correspondente a coisas de uso e propriedade comum, totalizando 151,7143m²., que corresponde no terreno a uma fração ideal de 22,95362m²., ou seja, 1,41559%.

Figura 1 - matrícula

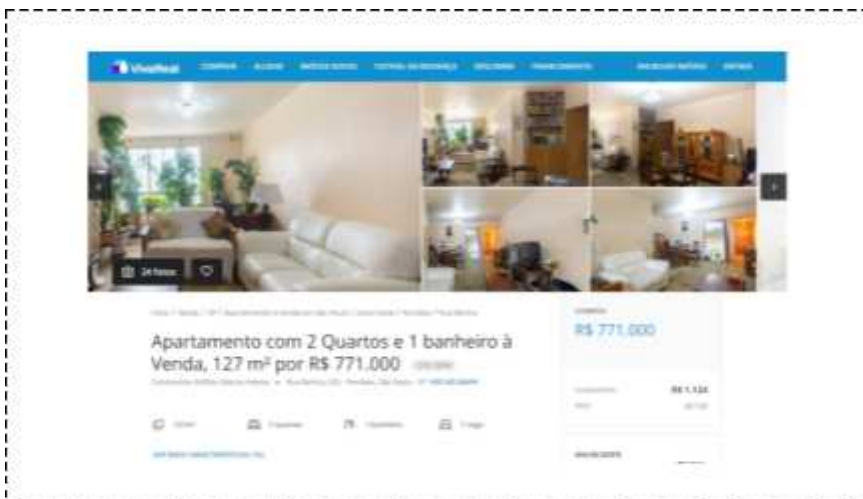
4. Relatório fotográfico.



André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
 E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
 Celular: (12) 99766-7207.



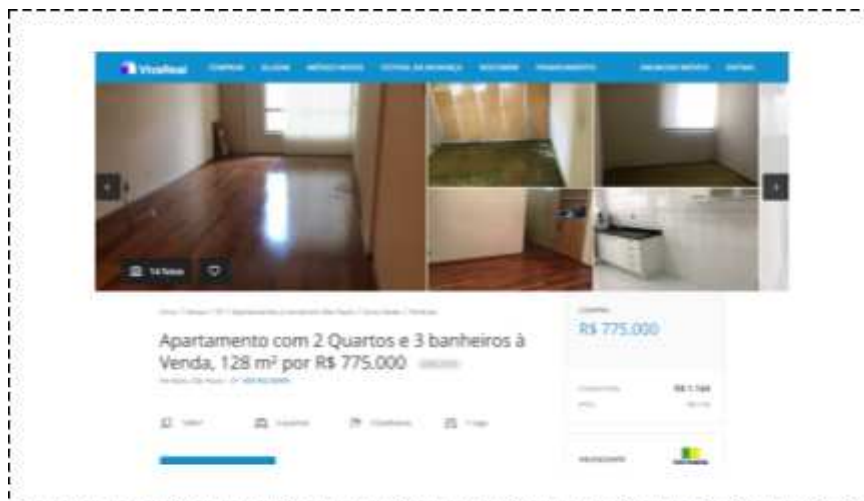
5. Elementos comparativos.
5.1 Anexo de apartamento.



Elemento Comparativo 1

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "André Ferreira Gonçalves".

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.



Elemento Comparativo 2

6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, o valor do imóvel é:

R\$700.000,00 (setecentos mil reais).

7. Encerramento

Encerro este laudo, vindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 14 de março de 2024.

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Unidade autônoma nº 124.

Endereço: R. Bartira, 525.

CEP: 05509-000.

Distrito: Perdizes.

Cidade: São Paulo.

Estado: São Paulo.

Área privativa: 127m².

MATRÍCULA:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 02 de julho de 84	
50.984	01		
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº 124, localizado no 12º andar ou 16º pavimento do "EDIFÍCIO MARCIA HELENA", situado na rua Bartira nº 525, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área útil de 127,5995m²., mais a área de 24,1148m²., correspondente a --- coisas de uso e propriedade comum, totalizando 151,7143m²., que corresponde no terreno a uma fração ideal de 22,95362m²., ou seja, 1,41559%.</p>			

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:



METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$712.000,00 (SETECENTOS E DOZE MIL REAIS).

João Antunes

13 DE MARÇO DE 2024.

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

juca@diagonalimoveis.com.br

Tel.: (11) 3782-6060

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 13 de março de 2024.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 50.984 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Processo nº 1076663-32.2021.8.26.0100.

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 50.984 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Localização: Rua Bartira, nº 525 - São Paulo/SP.

Área descritiva: APARTAMENTO nº 124, localizado no 12º andar ou 16º pavimento do "EDIFÍCIO MARCIA HELENA", situado na rua Bartira nº 525, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área útil de 127,5995m²., mais a área de 24,1148 m²., correspondente a coisas de uso e propriedade comum, totalizando 151,7143 m², que corresponde no terreno a uma fração ideal de 22,95362 m², ou seja, 1,41559%.

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o "fator oferta" 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).

CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

A região em que o imóvel se encontra está próximo de padarias, bares, restaurantes, escolas, faculdade e dentre outros.

VALOR DO IMÓVEL

R\$723.095,78 (setecentos e vinte e três mil e noventa e cinco reais e setenta e oito centavos).



Caio Godoy Moreira

CAIO GODOY MOREIRA – CRECI/SP 204458-F
 CELULAR 11 99944-2053

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-sp-128m2-id-2538269874/	R\$ 775.000,00	0,9	R\$ 697.500,00	128	R\$ 5.449,22
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-sp-130m2-id-2548487492/	R\$ 850.000,00	0,9	R\$ 765.000,00	130	R\$ 5.884,62
			média de venda do m²		R\$ 5.666,92

Área Privativa 157,5995m² x 5.666,92\$/m² = R\$723.095,78

Valor de avaliação: R\$723.095,78



visualizado

R\$ 775.000

condomínio R\$ 1.164 • IPTU R\$ 150

APARTAMENTO 02 DORMITÓRIOS VENDE PRDIZES COM 128 M² (11) 9.5778.1936 • ÁREA ÚTIL 128... [mais](#)

Perdizes, São Paulo

🏠 128 m² 🛏️ 2 🚗 1 🚿 3

Telefone Mensagem



R\$ 850.000

condomínio R\$ 1.574 • IPTU R\$ 200

Apartamento em andar alto, com 127m², 2 dormitórios, 3 banheiros, sala ampla com muita... [mais](#)

Rua Bartira, Perdizes

🏠 128 m² 🛏️ 2 🚗 1 🚿 3

Telefone Mensagem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

44ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - sala nº 1415/1417, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1076663-32.2021.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia Helena**
 Executado: **Maria Lúcia Schemberg e outro**

Prioridade Idoso
 Tramitação prioritária
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CESAR AUGUSTO VIEIRA MACEDO**

Vistos.

Ausente impugnação, homologo a média das avaliações trazidas, em R\$ 889.165,79.

Nomeio como leiloeira Smart – Gestor Judicial, indicada pelo exequente.

Deverá o exequente contatar a gestora para designação de datas para as praças e para as providências de praxe.

Com a designação, intimem-se as partes para ciência das data.

Intime-se.

São Paulo, 22 de maio de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**