

[Download PDF](#)[Compartilhar link](#)

# Relatório de avaliação de imóvel

8 de Maio de 2025

Felipe Fietzen Collodoro

(11) 97997-4551

[felipe@pontohouse.com.br](mailto:felipe@pontohouse.com.br)

CRECI: 124853 - PF

## Solicitante

Orlando de Felipe

## Finalidade

Determinar o valor de mercado do imóvel para fins de compra e venda, auxiliando as partes envolvidas na negociação a estabelecer um preço justo e condizente com as condições do mercado imobiliário local. A avaliação segue os critérios estabelecidos na NBR 14.653 da ABNT, bem como as diretrizes do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), garantindo a utilização de metodologia adequada e imparcial.

## Características do imóvel

Endereço

Rua Luís Sérgio Guerreiro, 223 - São Paulo - São Paulo - Casa

|                |             |
|----------------|-------------|
| Tipo de imóvel | Casa Padrão |
| Área           | 185m²       |
| Quartos        | 3           |
| Suítes         | 1           |
| Banheiros      | 2           |
| Garagens       | 4           |

Fachada



Precificação final

R\$ 1.015.465,00

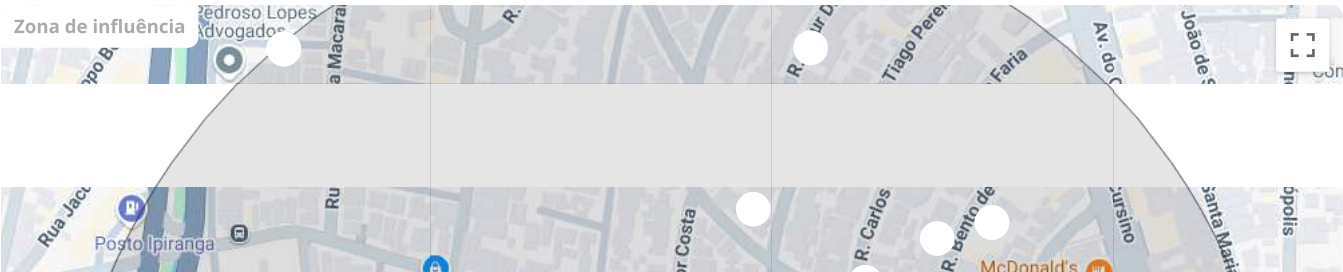
Valor do m² R\$ 5.489,00

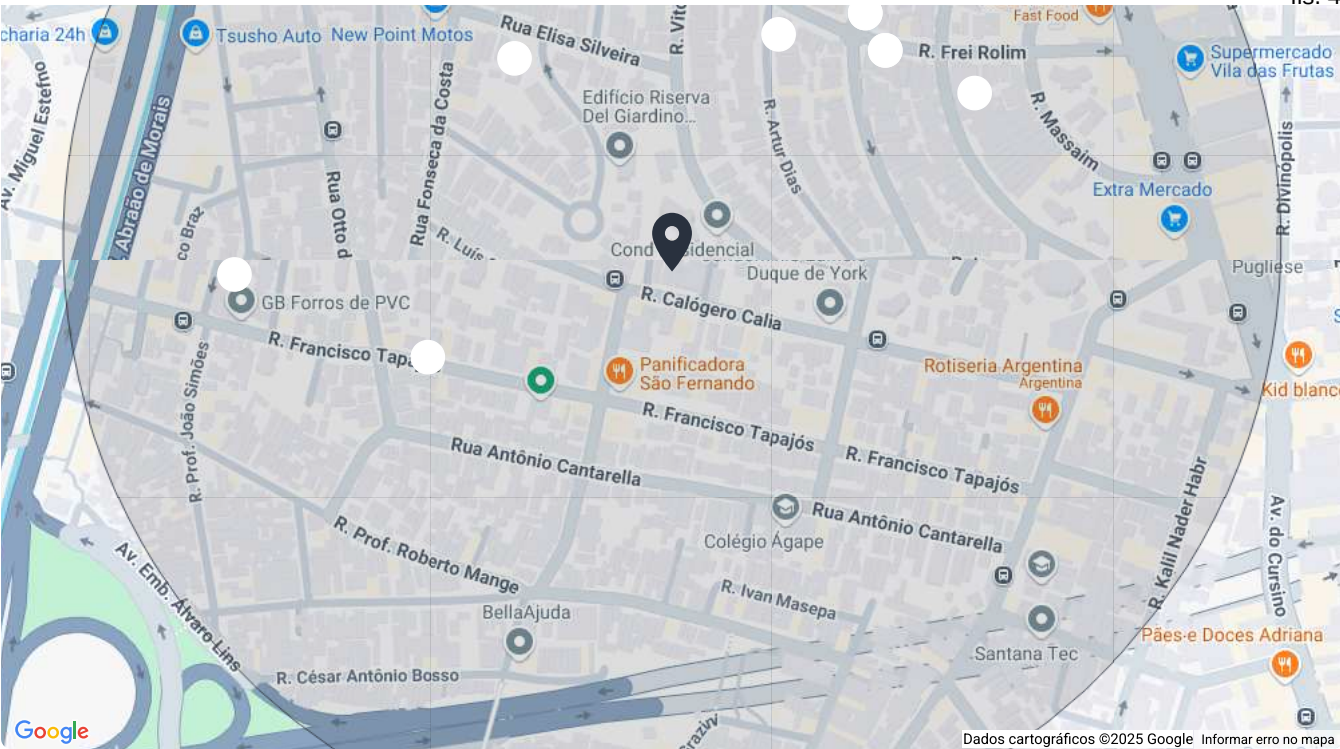
↑ Maior liquidez

Valor mínimo  
R\$ 942.319,15

↓ Menor liquidez

Valor máximo  
R\$ 1.151.723,40





Descrição da região

O principal ponto é que o mesmo esta bem Localizado, próximo a um dos principais vias e próximo ao metrô São Judas e Saúde.  
Próximo a comércio local como padaria, açougue, hortifrúti, mercadinho e rede OXXO.

Metodologia

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, calculado através da comparação com imóveis de características semelhantes que estão ou estiveram anunciados na região. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. Os elementos amostrais possuem seu valor de anúncio depreciado devido às margens de negociação e transação existentes no mercado.

Amostragem (20)

*A avaliação foi realizada com uma amostra de 240 anúncios imobiliários, abaixo foi listada parte da amostragem para conferência.*

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| Endereço       | Rua Artur Dias, 338<br>Cursino |
| Valor (R\$)    | R\$ 675.000,00                 |
| Valor/m² (R\$) | R\$ 4.500,00                   |
| Área (m²)      | 150m²                          |
| Quartos        | 2                              |
| Garagem        | 2                              |
| Data           | 07/05/2025                     |
|                | <a href="#">Link</a>           |

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| Endereço       | Rua Vitor Costa, 385<br>Cursino |
| Valor (R\$)    | <b>R\$ 845.000,00</b>           |
| Valor/m² (R\$) | R\$ 5.671,14                    |
| Área (m²)      | 149m²                           |
| Quartos        | 2                               |
| Garagem        | 2                               |
| Data           | 07/05/2025                      |
|                | <a href="#">Link</a>            |

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| Endereço       | Rua Frei Rolim, 111<br>Cursino |
| Valor (R\$)    | <b>R\$ 1.250.000,00</b>        |
| Valor/m² (R\$) | R\$ 5.681,82                   |
| Área (m²)      | 220m²                          |
| Quartos        | 3                              |
| Garagem        | 4                              |
| Data           | 07/05/2025                     |
|                | <a href="#">Link</a>           |

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Endereço       | Rua Joao Rugna, 63<br>Cursino |
| Valor (R\$)    | <b>R\$ 1.570.000,00</b>       |
| Valor/m² (R\$) | R\$ 6.796,54                  |
| Área (m²)      | 231m²                         |
| Quartos        | 5                             |
| Garagem        | 2                             |
| Data           | 07/05/2025                    |
|                | <a href="#">Link</a>          |

|                |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| Endereço       | Rua Carlos Tiago Pereira, 751<br>Cursino |
| Valor (R\$)    | <b>R\$ 1.280.000,00</b>                  |
| Valor/m² (R\$) | R\$ 6.213,59                             |
| Área (m²)      | 206m²                                    |
| Quartos        | 3                                        |
| Garagem        | 2                                        |
| Data           | 07/05/2025                               |
|                | <a href="#">Link</a>                     |

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| Endereço       | Rua Frei Rolim, 455<br>Cursino |
| Valor (R\$)    | <b>R\$ 1.180.000,00</b>        |
| Valor/m² (R\$) | R\$ 7.866,67                   |
| Área (m²)      | 150m²                          |
| Quartos        | 3                              |
| Garagem        | 3                              |
| Data           | 07/05/2025                     |

[Link](#)

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| Endereço       | Rua Frei Rolim, 131<br>Cursino |
| Valor (R\$)    | <b>R\$ 1.600.000,00</b>        |
| Valor/m² (R\$) | R\$ 8.602,15                   |
| Área (m²)      | 186m²                          |
| Quartos        | 4                              |
| Garagem        | 5                              |
| Data           | 07/05/2025                     |
|                | <a href="#">Link</a>           |

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| Endereço       | Rua Frei Rolim, 111<br>Cursino |
| Valor (R\$)    | <b>R\$ 1.250.000,00</b>        |
| Valor/m² (R\$) | R\$ 5.681,82                   |
| Área (m²)      | 220m²                          |
| Quartos        | 3                              |
| Garagem        | 4                              |
| Data           | 07/05/2025                     |
|                | <a href="#">Link</a>           |

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| Endereço       | Rua Frei Rolim, 455<br>Cursino |
| Valor (R\$)    | <b>R\$ 1.180.000,00</b>        |
| Valor/m² (R\$) | R\$ 7.866,67                   |
| Área (m²)      | 150m²                          |
| Quartos        | 3                              |
| Garagem        | 3                              |
| Data           | 07/05/2025                     |
|                | <a href="#">Link</a>           |

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Endereço       | Rua Joao Rugna, 63<br>Cursino |
| Valor (R\$)    | <b>R\$ 1.570.000,00</b>       |
| Valor/m² (R\$) | R\$ 6.796,54                  |
| Área (m²)      | 231m²                         |
| Quartos        | 5                             |
| Garagem        | 2                             |
| Data           | 07/05/2025                    |
|                | <a href="#">Link</a>          |

|                |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| Endereço       | Rua Carlos Tiago Pereira, 751<br>Cursino |
| Valor (R\$)    | <b>R\$ 1.280.000,00</b>                  |
| Valor/m² (R\$) | R\$ 6.213,59                             |
| Área (m²)      | 206m²                                    |
| Quartos        | 3                                        |
| Garagem        | 2                                        |



|      |                      |
|------|----------------------|
| Data | 07/05/2025           |
|      | <a href="#">Link</a> |

|                |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| Endereço       | Rua Carlos Tiago Pereira, 687<br>Cursino |
| Valor (R\$)    | <b>R\$ 790.000,00</b>                    |
| Valor/m² (R\$) | R\$ 3.798,08                             |
| Área (m²)      | 208m²                                    |
| Quartos        | 3                                        |
| Garagem        | 2                                        |
| Data           | 07/05/2025                               |
|                | <a href="#">Link</a>                     |

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Endereço       | Rua Otto De Barros, 358<br>Cursino |
| Valor (R\$)    | <b>R\$ 730.000,00</b>              |
| Valor/m² (R\$) | R\$ 3.173,91                       |
| Área (m²)      | 230m²                              |
| Quartos        | 4                                  |
| Garagem        | 2                                  |
| Data           | 07/05/2025                         |
|                | <a href="#">Link</a>               |

|                |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| Endereço       | Rua Carlos Tiago Pereira, 687<br>Cursino |
| Valor (R\$)    | <b>R\$ 799.000,00</b>                    |
| Valor/m² (R\$) | R\$ 5.256,58                             |
| Área (m²)      | 152m²                                    |
| Quartos        | 4                                        |
| Garagem        | 3                                        |
| Data           | 06/05/2025                               |
|                | <a href="#">Link</a>                     |

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| Endereço       | Rua Frei Rolim, 511<br>Cursino |
| Valor (R\$)    | <b>R\$ 890.000,00</b>          |
| Valor/m² (R\$) | R\$ 6.846,15                   |
| Área (m²)      | 130m²                          |
| Quartos        | 2                              |
| Garagem        | 2                              |
| Data           | 06/05/2025                     |
|                | <a href="#">Link</a>           |

|                |                                                  |
|----------------|--------------------------------------------------|
| Endereço       | Rua Tenente Manuel Tinoco Miraldo, 41<br>Cursino |
| Valor (R\$)    | <b>R\$ 1.050.000,00</b>                          |
| Valor/m² (R\$) | R\$ 4.772,73                                     |
| Área (m²)      | 220m²                                            |

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Quartos              | 3          |
| Garagem              | 2          |
| Data                 | 06/05/2025 |
| <a href="#">Link</a> |            |

|                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| Endereço             | Rua Artur Dias, 288<br>Cursino |
| Valor (R\$)          | <b>R\$ 1.100.000,00</b>        |
| Valor/m² (R\$)       | R\$ 6.832,30                   |
| Área (m²)            | 161m²                          |
| Quartos              | 2                              |
| Garagem              | 2                              |
| Data                 | 06/05/2025                     |
| <a href="#">Link</a> |                                |

|                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| Endereço             | Rua Artur Dias, 133<br>Cursino |
| Valor (R\$)          | <b>R\$ 1.380.000,00</b>        |
| Valor/m² (R\$)       | R\$ 8.117,65                   |
| Área (m²)            | 170m²                          |
| Quartos              | 5                              |
| Garagem              | 4                              |
| Data                 | 06/05/2025                     |
| <a href="#">Link</a> |                                |

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Endereço             | Rua Bento De Faria, 336<br>Cursino |
| Valor (R\$)          | <b>R\$ 1.600.000,00</b>            |
| Valor/m² (R\$)       | R\$ 8.602,15                       |
| Área (m²)            | 186m²                              |
| Quartos              | 3                                  |
| Garagem              | 5                                  |
| Data                 | 06/05/2025                         |
| <a href="#">Link</a> |                                    |

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Endereço             | Rua Francisco Tapajós, 305<br>Cursino |
| Valor (R\$)          | <b>R\$ 690.000,00</b>                 |
| Valor/m² (R\$)       | R\$ 4.928,57                          |
| Área (m²)            | 140m²                                 |
| Quartos              | 3                                     |
| Garagem              | 1                                     |
| Data                 | 06/05/2025                            |
| <a href="#">Link</a> |                                       |

Imagens do imóvel





Certidão de matrícula

[9c591bab35c44743b1412fd739711886.pdf](#)

Documentos diversos

[CertidaoDadosCad \(81\).pdf](#)

[Foto 2.PNG](#)

[Foto 4.PNG](#)

[Valor venal 2025.PNG](#)

[Foto 5.PNG](#)



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - RUA LUIS SERGIO  
GUERREIRO, 223 - SAÚDE**

**Este laudo serve para avaliar o imóvel acima descrito a pedido do Sr. Orlando de Felipe.**

## PRIMEIRAS CONSIDERAÇÕES:

Minha análise preliminar é que se trata de uma casa térrea com garagem para 4 carros, a casa tem a metragem de 185 metros quadrados e o ano de construção é de 1978.

Possui 01 sala, 03 dormitórios, 02 banheiros, 01 edícula com banheiro, possui quintal na frente e quintal nos fundos com árvore frutífera.

Não pude adentrar no imóvel para efetuar uma avaliação mais aprofundada, pois o mesmo encontra-se ocupado e não obtive autorização para efetuar tal serviço.

**DA LOCALIZAÇÃO:**

O imóvel encontra-se situado na RUA LUIS SERGIO GUERREIRO, 223 – SAÚDE uma localização privilegiada próximo a Avenida Ricardo Jafet, Avenida do Cursino, próximo ao Shopping Plaza Sul, além da localização destes pontos principais, possui muitos comércios na redondeza, sem contar que a rua fica próxima corredores de ônibus e esta a 2 Km de distância de 2 estações de metrô a Estação São Judas e a Estação Saúde.





## CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

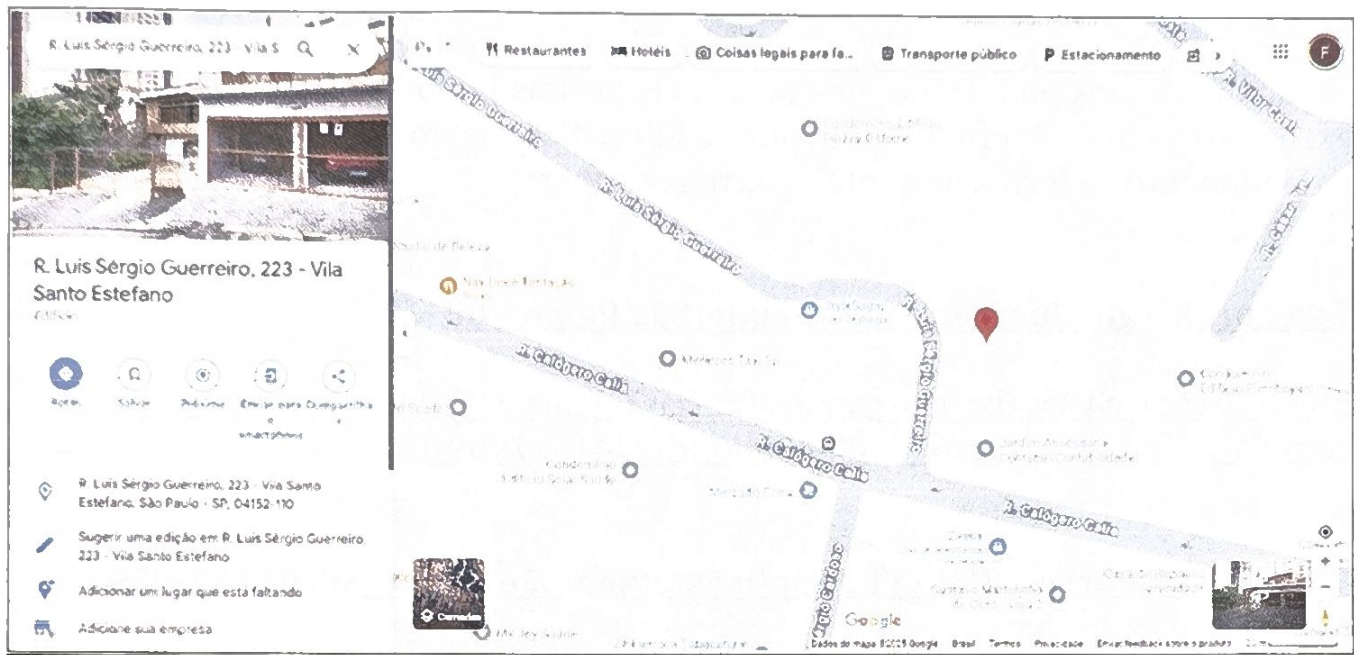
Prejudicada a análise no detalhe interno, pois conforme mencionado não foi possível entrar no mesmo.

A análise feita pelo lado de fora do imóvel, posso constatar que o mesmo esta com desgastes naturais do tempo e que demanda de uma reforma de modernização. Posso constatar que o estado dele é regular.

## FOTOS







**CONSIDERAÇÕES GERAIS:**

O principal ponto é que o mesmo esta bem localizado, próximo a um dos principais vias e próximo ao metrô São Judas e Saúde.

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação. Pintura necessitando de pequenos reparos, piso externo em bom estado.

**IPTU**



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025**

Cadastro do Imóvel: 048.436.0002-4

Local do Imóvel:  
R LUIS SERGIO GUERREIRO, 223  
SAUDE CEP 04152-110  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R LUIS SERGIO GUERREIRO, 223  
SAUDE CEP 04152-110

Contribuinte(s):  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

|                                                    |            |                       |            |
|----------------------------------------------------|------------|-----------------------|------------|
| <b>Dados cadastrais do terreno:</b>                |            |                       |            |
| Área incorporada (m²):                             | 280        | Testada (m):          | 10,00      |
| Área não incorporada (m²):                         | 0          | Fração ideal:         | 1,0000     |
| Área total (m²):                                   | 280        |                       |            |
| <b>Dados cadastrais da construção:</b>             |            |                       |            |
| Área construída (m²):                              | 185        | Padrão da construção: | 1-C        |
| Área ocupada pela construção (m²):                 | 185        | Uso:                  | residência |
| Ano da construção corrigido:                       | 1978       |                       |            |
| <b>Valores de m² (R\$):</b>                        |            |                       |            |
| - de terreno:                                      | 2.706,00   |                       |            |
| - da construção:                                   | 2.040,00   |                       |            |
| <b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b> |            |                       |            |
| - da área incorporada:                             | 767.680,00 |                       |            |
| - da área não incorporada:                         | 0,00       |                       |            |
| - da construção:                                   | 166.056,00 |                       |            |
| Base de cálculo do IPTU:                           | 923.736,00 |                       |            |



**VALOR DE AVALIAÇÃO**

Fiz uma análise de mercado, consultando imóveis similares na região que estão sendo divulgados na internet nos principais portais imobiliários. Abaixo, listarei 5 exemplares que fizeram com que a precificação fosse realizada no meu entendimento de forma bastante assertiva, a saber:

**Rua Luís Sérgio Guerreiro, 98 - Saúde, São Paulo - SP**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-141m2-venda-RS840000-id-2741527909/>

**Rua Otto de Barros, 292 - Vila Santo Estefano, São Paulo - SP, 04152-050**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cursino-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-176m2-venda-RS750000-id-2800765924/>

**R. Carlos Tiago Pereira, 687 - Cursino, São Paulo - SP, 04150-080**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-da-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-152m2-venda-RS799000-id-2783458844/>

Procurei buscar casas na mesma região, sendo que 1 é na mesma rua, as características muito similares para que assim a avaliação seja a mais fidedigna possível. Levando essa metodologia, o valor do metro quadrado apurado foi de **R\$5.538,00 (cinco mil quinhentos e trinta e oito reais)**.

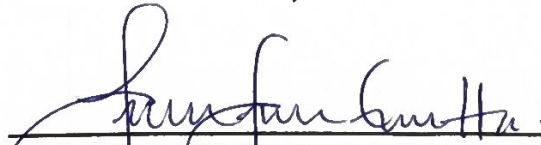
Dessa forma, minha avaliação do imóvel é que o mesmo tem valor de mercado de **R\$1.024.530,00 (um milhão vinte e quatro mil quinhentos e trinta reais)**.

**Esta avaliação tem caráter informativo e pode sofrer variações de mercado e/ou método de avaliação.**

**É o que cumpro avaliar e declarar.**

**São Paulo, 07 de Maio de 2025**

**Atenciosamente,**

  
**PRISCILA FRIETZEN COLLODORO**  
**CRECI nº 124.967-F**

## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

São Paulo, 7 de maio de 2025.

Prezado Senhor

**ORLANDO DE FELIPPE**

Pelo presente instrumento, eu **GERALDO ALVES FERREIRA**, corretor de Imóveis, devidamente inscrito no **CRECI SP** sob o nº **017.070-4**, venho por meio desta formalização atender em resposta a vossa solicitação de "vistoria externa e avaliação" de imóvel, considerando as diretrizes do CRECI, que compete ao corretor de imóveis à formular pareceres técnicos de avaliação imobiliária.

Trata-se de um imóvel situado na **RUA LUÍS SÉRGIO GUERREIRO, Nº 223**, bairro Jardim da Saúde, 21º Subdistrito desta Capital, CEP 04152-110, cadastrado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo sob o Contribuinte nº **048.436.0002-4**, cadastrado perante o 14º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital sob a Matrícula nº **24.536**, cujo terreno mede 10 metros de frente para a referida rua, por 28 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de **280m²**. Trata-se de uma casa térrea, com 3 dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, sala, jardim de inverno, copa, cozinha, lavanderia, edícula com quarto e wc para empregada, quintal nos fundos, e garagem para 4 veículos (2 cobertos e 2 descobertos).





Segue abaixo, a cópia da certidão da matrícula do imóvel, do 14º Cartório de Registro de Imóveis, onde consta a metragem e confrontações do imóvel, e a cópia da 2ª via da Capa do IPTU do ano de 2025 emitida pela PMSP.

**14º Registro de Imóveis**

FEDERAÇÃO DO BRASIL  
14º RI 00917040

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula 24.536 ficha 1

14.º 14.º RISP CNM 111211.2.0024536-69 MÓVEIS

São Paulo, 20 de outubro de 19 78

**IMÓVEL:-** Rua Lui Sergio Guerreiro, nº 223, antiga rua Projeta-  
da B, ou rua Particular B, na Saúde, 21º Subdistrito.-

**LM PREDIO E RESPECTIVO TERRENO,** distante 36,00ms., da esqui-  
na da rua Luiz Sergio Guerreiro, com a rua Monções, medindo -  
10,00ms., de frente, por 28,00ms., de frente aos fundos, de -  
ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente,  
encerrando a área de 280,00ms2, medidas essas toças aproxi-  
madas, confinando em ambos os lados e fundos com área remanes-  
cente de Marcio Prudente Correa e sua mulher, e outros.-

**CONTRIBUINTE:-** 048.395.0032-0.-





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)**

| CADASTRO DO IMÓVEL | EXERCÍCIO | NL | DATA DO FATO GERADOR |
|--------------------|-----------|----|----------------------|
| 048.436.0002-4     | 2025      | 01 | 01/01/2025           |

Situação: Ativa

Local do Imóvel:  
R LUIS SERGIO GUERREIRO, 223  
SAUDE CEP 04152-110  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R LUIS SERGIO GUERREIRO, 223  
SAUDE CEP 04152-110

Contribuinte(s):  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:  
ISENTO DE IMPOSTOS  
DECLARACAO ACEITA - LEI 11614/94 E IN. SF/SUREM 14/09

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²): 280  
Área não incorporada (m²): 0  
Área total (m²): 280  
Testada (m): 10,00

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²): 185  
Área ocupada pela construção (m²): 185  
Ano da construção corrigido: 1978  
Padrão da construção: 1-C  
Uso: residência

**Demonstrativo de cálculo:**

**BASES DE CÁLCULO (R\$):**

| ÁREAS (M2)            | VALOR M2 | FATORES                                          | BASE DE CÁLCULO                | FATOR                      |
|-----------------------|----------|--------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| CONSTRUÇÃO<br>185     | 2.040,00 | DESOLESC<br>0,4400                               | CONSTRUÇÃO<br>186.056,00       | ESPECIAL<br>1,000000 = (A) |
| TERRENO INCORP<br>280 | 2.706,00 | PROFUND<br>1,0000                                | TERR INCORPORADO<br>757.680,00 | ESPECIAL<br>1,000000 = (B) |
| TERRENO NÃO INCORP    |          | PROFUND<br>TIPO TERR<br>CONDOMIN<br>FRAÇÃO IDEAL | TERR NÃO INCORPORADO           | ESPECIAL<br>= (C)          |

**CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):**

| BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO | ALÍQUOTA | DESCONTO/ACRÉSCIMO | IMPOSTO CALCULADO | FAT ESPEC | DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS | IMPOSTO A PAGAR |       |
|--------------------------------------|----------|--------------------|-------------------|-----------|---------------------|-----------------|-------|
| 923.736,00                           | 0,010    | 671,20             | 9.908,56          | 1,000000  | -9.908,56           | 0,00            | = (D) |

**CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):**

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

**VALOR A PAGAR (R\$):**

| TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E) | VALOR COMPENSADO E/OU CÉDITO DA NF ELETRÔNICA | ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA | TOTAL A PAGAR   | DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO |
|------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------|
| 0,00                         | 0,00                                          | 0,00                  | NADA DEVE PAGAR | Não há                             |

Data de Emissão: 07/05/2025  
Número do Documento: 1.2025.001164676-4  
Solicitante: KLEBER ANACLETO FERREIRA (CPF 128.611.328-84)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 05/08/2025, em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)



E de acordo com as características apresentadas de localização, zoneamento **(ZM – Zona Mista)**, dimensão do terreno **(280m<sup>2</sup>)**, dimensão da construção **(185m<sup>2</sup>)**, topografia **(plana)**, ano de construção corrigido pelo PMSP **(1978)**, sugere que o valor de mercado para eventual venda do respectivo imóvel, seja no valor de **R\$ 981.750,00 (NOVECENTOS E OITENTA E UM MIL, SETECENTOS E CINQUENTA REAIS)**, para pagamento à vista.

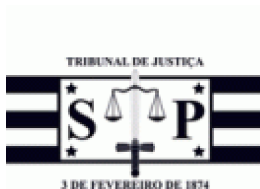
|            | metragem           | preço por m <sup>2</sup> | total                 |
|------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| terreno    | 280 m <sup>2</sup> | R\$ 2.350,00             | R\$ 658.000,00        |
| construção | 185 m <sup>2</sup> | R\$ 1.750,00             | R\$ 323.750,00        |
|            | <b>TOTAL</b>       |                          | <b>R\$ 981.750,00</b> |

O presente foi elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado, em pesquisa de preços de transações e de ofertas do mercado imobiliário na região, para um imóvel com a documentação regularizada, e com as informações do imóvel disponíveis no momento e da vistoria externa, sendo que seu conteúdo será válido somente por um período limitado, merecendo revisões periódicas, motivadas pelas condições do mercado imobiliário.

Atenciosamente.



**GERALDO ALVES FERREIRA**  
CRECI SP - 017.070-4



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL III - JABAQUARA**  
**6ª VARA CÍVEL**  
Rua Afonso Celso, nº 1065, . - Vila Mariana  
CEP: 04119-061 - São Paulo - SP  
E-mail: jabaquara6cv@tjsp.jus.br

### CONCLUSÃO

Processo nº: **0007405-15.2022.8.26.0003**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
Exequente: **Orlando de Felipe**  
Executado: **Ana Rosa de Felipe Gouveia e outro**

Juíza de Direito: Dra. MICHELLE FABIOLA DITTERT PUPULIM

Vistos.

À míngua de críticas, aprovo a avaliação pela média dos três laudos de imobiliárias distintas juntadas pelo exequente às fls.432/450, resultando no valor de R\$1.007.248,33, observando-se que a penhora recaiu sobre a fração ideal de 51,66% do imóvel.

Int.

São Paulo, 25 de junho de 2025.

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