

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

Relatório de avaliação de imóvel

8 de Maio de 2025

Felipe Fietzen Collodoro

(11) 97997-4551

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

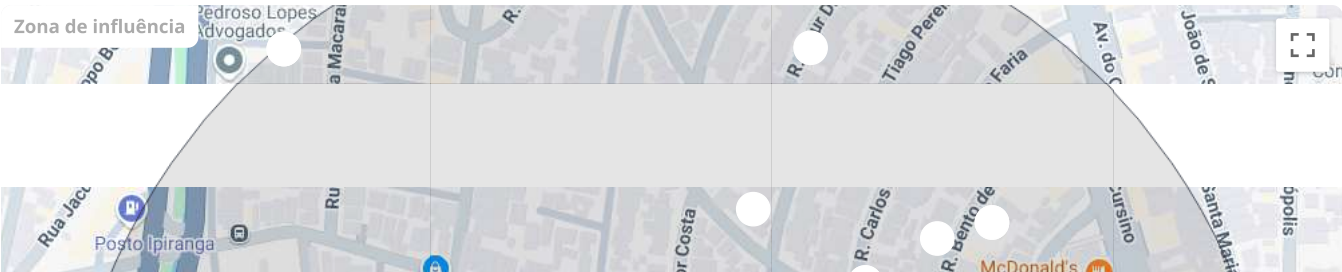
Valor do m² R\$ 5.489,00

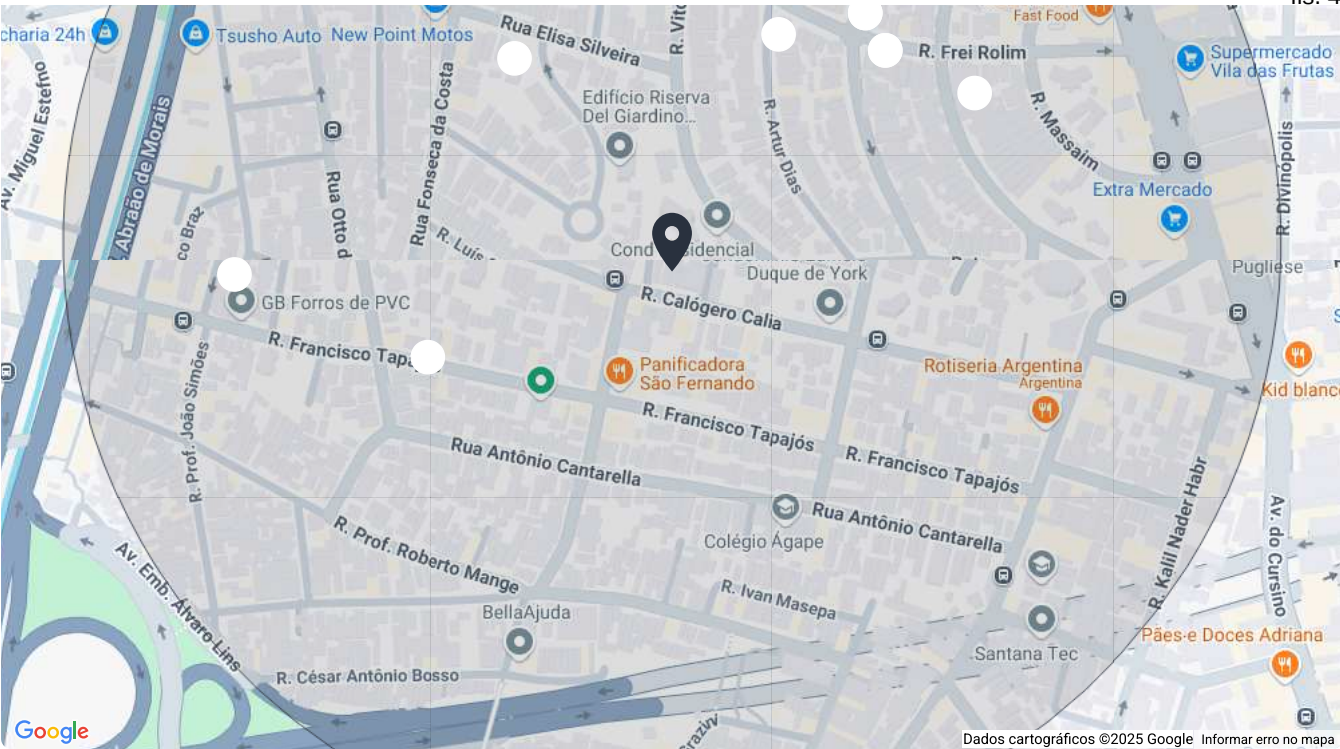
↑ Maior liquidez

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 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
	Link

Endereço	Rua Vitor Costa, 385 Cursino
Valor (R\$)	R\$ 845.000,00
Valor/m² (R\$)	R\$ 5.671,14
Área (m²)	149m²
Quartos	2
Garagem	2
Data	07/05/2025
	Link

Endereço	Rua Frei Rolim, 111 Cursino
Valor (R\$)	R\$ 1.250.000,00
Valor/m² (R\$)	R\$ 5.681,82
Área (m²)	220m²
Quartos	3
Garagem	4
Data	07/05/2025
	Link

Endereço	Rua Joao Rugna, 63 Cursino
Valor (R\$)	R\$ 1.570.000,00
Valor/m² (R\$)	R\$ 6.796,54
Área (m²)	231m²
Quartos	5
Garagem	2
Data	07/05/2025
	Link

Endereço	Rua Carlos Tiago Pereira, 751 Cursino
Valor (R\$)	R\$ 1.280.000,00
Valor/m² (R\$)	R\$ 6.213,59
Área (m²)	206m²
Quartos	3
Garagem	2
Data	07/05/2025
	Link

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

[Link](#)

Endereço	Rua Frei Rolim, 131 Cursino
Valor (R\$)	R\$ 1.600.000,00
Valor/m² (R\$)	R\$ 8.602,15
Área (m²)	186m²
Quartos	4
Garagem	5
Data	07/05/2025
	Link

Endereço	Rua Frei Rolim, 111 Cursino
Valor (R\$)	R\$ 1.250.000,00
Valor/m² (R\$)	R\$ 5.681,82
Área (m²)	220m²
Quartos	3
Garagem	4
Data	07/05/2025
	Link

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

Endereço	Rua Joao Rugna, 63 Cursino
Valor (R\$)	R\$ 1.570.000,00
Valor/m² (R\$)	R\$ 6.796,54
Área (m²)	231m²
Quartos	5
Garagem	2
Data	07/05/2025
	Link

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

Data	07/05/2025
	Link

Endereço	Rua Carlos Tiago Pereira, 687 Cursino
Valor (R\$)	R\$ 790.000,00
Valor/m² (R\$)	R\$ 3.798,08
Área (m²)	208m²
Quartos	3
Garagem	2
Data	07/05/2025
	Link

Endereço	Rua Otto De Barros, 358 Cursino
Valor (R\$)	R\$ 730.000,00
Valor/m² (R\$)	R\$ 3.173,91
Área (m²)	230m²
Quartos	4
Garagem	2
Data	07/05/2025
	Link

Endereço	Rua Carlos Tiago Pereira, 687 Cursino
Valor (R\$)	R\$ 799.000,00
Valor/m² (R\$)	R\$ 5.256,58
Área (m²)	152m²
Quartos	4
Garagem	3
Data	06/05/2025
	Link

Endereço	Rua Frei Rolim, 511 Cursino
Valor (R\$)	R\$ 890.000,00
Valor/m² (R\$)	R\$ 6.846,15
Área (m²)	130m²
Quartos	2
Garagem	2
Data	06/05/2025
	Link

Endereço	Rua Tenente Manuel Tinoco Miraldo, 41 Cursino
Valor (R\$)	R\$ 1.050.000,00
Valor/m² (R\$)	R\$ 4.772,73
Área (m²)	220m²

Quartos	3
Garagem	2
Data	06/05/2025
Link	

Endereço	Rua Artur Dias, 288 Cursino
Valor (R\$)	R\$ 1.100.000,00
Valor/m² (R\$)	R\$ 6.832,30
Área (m²)	161m²
Quartos	2
Garagem	2
Data	06/05/2025
Link	

Endereço	Rua Artur Dias, 133 Cursino
Valor (R\$)	R\$ 1.380.000,00
Valor/m² (R\$)	R\$ 8.117,65
Área (m²)	170m²
Quartos	5
Garagem	4
Data	06/05/2025
Link	

Endereço	Rua Bento De Faria, 336 Cursino
Valor (R\$)	R\$ 1.600.000,00
Valor/m² (R\$)	R\$ 8.602,15
Área (m²)	186m²
Quartos	3
Garagem	5
Data	06/05/2025
Link	

Endereço	Rua Francisco Tapajós, 305 Cursino
Valor (R\$)	R\$ 690.000,00
Valor/m² (R\$)	R\$ 4.928,57
Área (m²)	140m²
Quartos	3
Garagem	1
Data	06/05/2025
Link	

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](#)



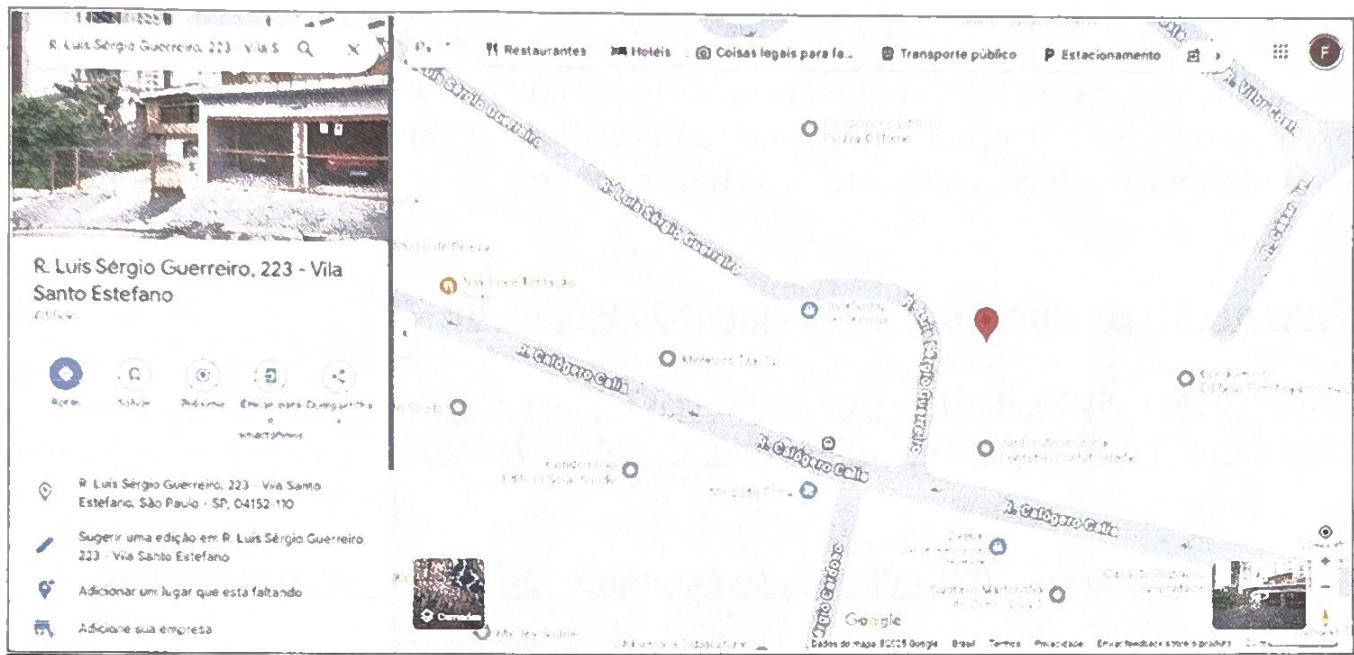
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	280	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	280		

Dados cadastrais da construção:

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

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.706,00
- da construção:	2.040,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- 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)**.

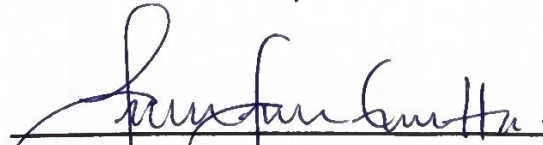
Dessa forma, minha avaliação do imóvel é que o mesmo tem valor de mercado de **R\$1.024.530,00 (um milhão vinte e quatro mil quinhentos e trinta reais)**.

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

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



NON DOLOR DUCO

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 185	X 2.040,00	X DESOLESC 0,4400	= CONSTRUÇÃO 186.056,00	X ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 280	X 2.706,00	X PROFUND 1,0000	= TERR INCORPORADO 757.680,00	X ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X TERRENO	X PROFUND	= TERR NÃO INCORPORADO	X ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

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

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	- VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO 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

E de acordo com as características apresentadas de localização, zoneamento (**ZM – Zona Mista**), dimensão do terreno (**280m²**), dimensão da construção (**185m²**), 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 (NOVECIENTOS E OITENTA E UM MIL, SETECENTOS E CINQUENTA REAIS)**, para pagamento à vista.

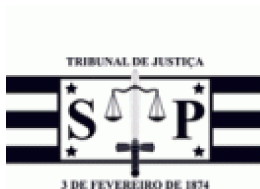
	metragem	preço por m ²	total
terreno	280 m ²	R\$ 2.350,00	R\$ 658.000,00
construção	185 m ²	R\$ 1.750,00	R\$ 323.750,00
	TOTAL		R\$ 981.750,00

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