

TORRES ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Processo número 0879593-76.1999.8.26.0100

Imóvel: Rua GIRASSOL nº 493 e 499 – Vila Madalena – São Paulo – SP.

1. Finalidade da Avaliação

O presente laudo tem como objetivo identificar o valor de mercado do imóvel acima descrito, para fins de referência em eventuais transações imobiliárias, respaldado em normas técnicas e legislação aplicável.

2. Fundamentação Legal e Técnica

- Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), Art. 19, §1º, que assegura fé pública à certidão da matrícula;
- Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), Art. 217, quanto à validade de documentos eletrônicos assinados digitalmente;
- NBR 14.653 (ABNT – Avaliação de Bens), que estabelece critérios técnicos para avaliação de imóveis urbanos;
- Resolução COFECI nº 1.066/2007, que dispõe sobre a emissão de parecer técnico de avaliação mercadológica por corretores de imóveis.

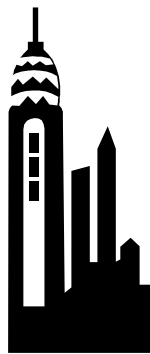
3. Metodologia Utilizada

O valor de mercado foi determinado através da metodologia comparativa direta de dados de mercado, considerando imóveis similares (casas e terrenos de padrão equivalente) localizados no bairro de Vila Madalena e região próxima.

4. Dados do Imóvel Avaliado

Descrição conforme matrícula nº 20.531 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo.

DUAS CASAS geminadas, localizadas nos fundos do terreno, à Rua GIRASSOL nº 493 e 499, no 39º subdistrito, Vila Madalena, e o terreno medindo 10 m de frente, por 55 m da frente aos fundos, confrontando de um lado com José de Tal, de outro lado e nos fundos com quem de direito.



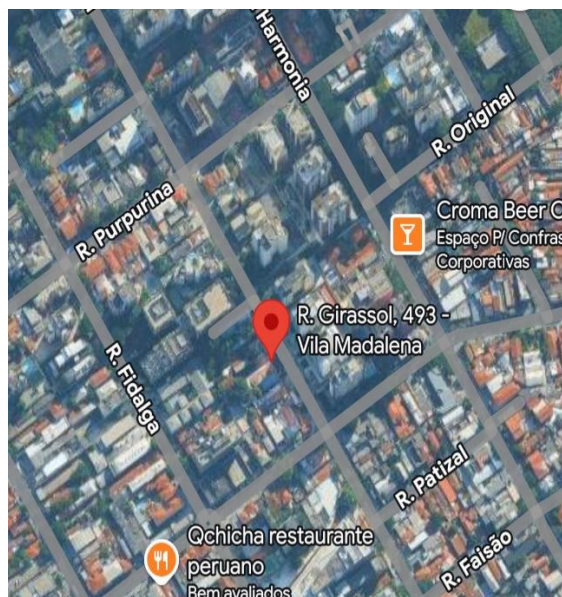
TORRES ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Foto da fachada e localização área do imóvel

Foto da fachada do imóvel



Foto aérea



5. Conclusão do Valor de Mercado

Após análise dos dados de mercado e comparação com imóveis de padrão equivalente, conclui-se que o valor de mercado estimado do imóvel objeto desta avaliação é de aproximadamente:

Média do valor do metro quadrado na região = R\$ 13.552,00

Valor final homogeneizado = R\$ 7.453.600,00 (sete milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil e seiscentos reais)

6. Considerações Finais

Este laudo foi elaborado de acordo com normas técnicas e legais, visando oferecer subsídio confiável para a tomada de decisões. O valor ora apurado representa uma estimativa de mercado sujeita às oscilações econômicas e imobiliárias.

São Paulo, 06/11/2025.

Edson Santos Torres
Corretor Avaliador – CRECISP 228.689

AV. 9 DE JULHO, 40 – CONJ. 13-F – BELA VISTA - SÃO PAULO– SP
CEP 01312-000 – FONE/FAX: 11982581081
WWW.TORRESASSESSORIA.COM.BR



Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Processo:

0879593-76.1999.8.26.0100

Registro Matrícula:

matrícula nº 20.531

Cartório:

10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Localização do imóvel:

Rua Girassol, nº 493 e 499 – Vila Madalena – São Paulo – SP. Cep.: 05433-001

Descrição:

São duas casas geminadas, localizadas nos fundos do terreno, à Rua Girassol, números 493 e 499, no 39º subdistrito, Vila Madalena. O terreno medindo 10 m de frente, por 55 m da frente aos fundos, confrontando de um lado com José de Tal, de outro lado e nos fundos com quem de direito.

Fundamentação: Pesquisas: Órgãos públicos, consultas georeferenciais, mapas digitais, subsidiando preliminarmente, o valor de mercado para o IA (Imóvel Avaliando). Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”,

Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11 985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260



Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260

Resolução COFECI 1066/2007, Artigo 3º da Lei 6.530/78 e conciliado com a ABNT NBR 14.653-1.

Conclusão: Considerando imóveis semelhantes, localização, características da região, infraestrutura e serviços públicos disponível. As áreas pesquisadas e mencionadas são meramente enunciativas e dados cadastrais atualizados localizados nos órgãos públicos. O interessado deverá verificar suas condições, quando for possível a visita, antes das datas designadas para as alienações necessárias, portanto estimo valor de venda do IA (Imóvel Avaliando) em:

R\$7.366.071,42

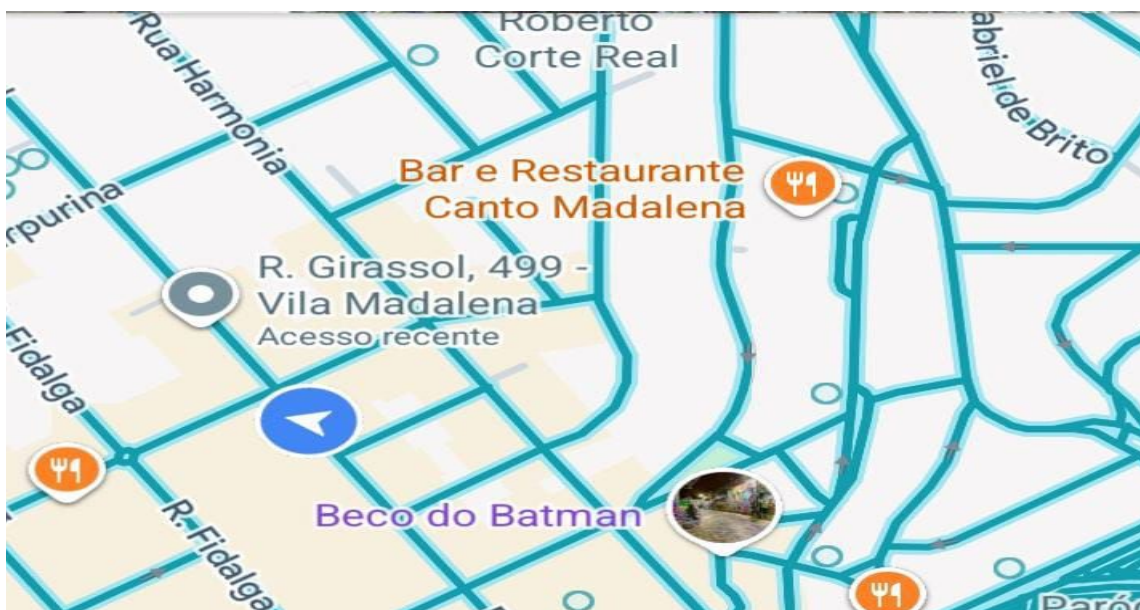
Relatório Fotográfico

FOTO DA FACHADA E MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11 985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260



Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260



Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11 985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260

Laudo de Avaliação Imobiliária

Eduardo Oliveira

Corretor Avaliador de Imóveis - CRECISP 120.681 F

Processo: 0879593-76.1999.8.26.0100

Laudo de Avaliação Mercadológica

Data: 07 de novembro de 2025

Propósito da Avaliação

Este laudo tem como finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel, servindo como referência para eventuais negociações imobiliárias. A avaliação foi conduzida com base em normas técnicas e na legislação vigente, como a NBR 14.653 da ABNT, que estabelece os critérios para a avaliação de imóveis urbanos.

Informações do Imóvel:

- **Endereço:** Rua Girassol nº 493 e nº 499 Vila Madalena- São Paulo/SP
- **Matrícula:** A descrição do imóvel consta na matrícula nº 20.531 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. A certidão da matrícula possui fé pública, conforme a Lei de Registros Públicos.
- **Área útil:** 550m²

Foto da fachada e localização área do imóvel

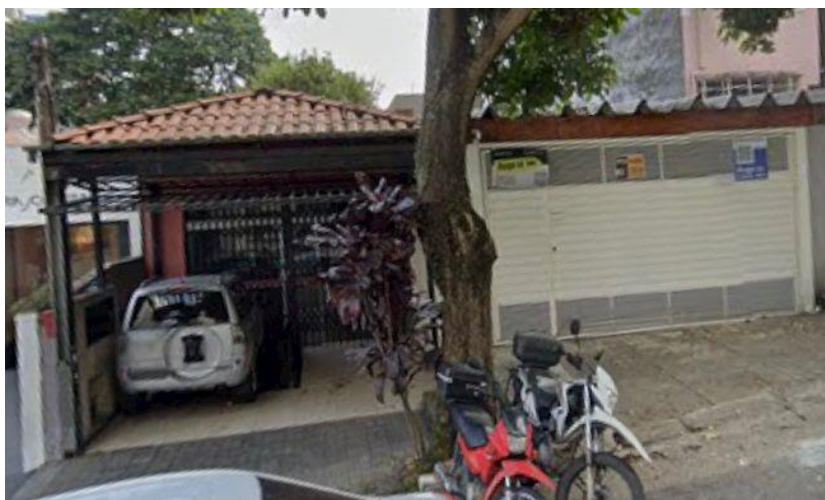


Foto da fachada do imóvel



Foto aérea

Metodologia de Avaliação

A avaliação utilizou a metodologia comparativa direta, analisando dados de mercado de imóveis similares, como casas no bairro e em áreas próximas. O valor final foi obtido através da média do valor do metro quadrado na região, que é de aproximadamente R\$ 13.850,00 (treze mil oitocentos e cinquenta reais).

Valor de Mercado

Com base na análise e comparação com o mercado local, o valor de mercado estimado para o imóvel é de **R\$ 7.617.500,00 (sete milhões seiscentos e dezessete mil e quinhentos reais).**

Observações Finais

O valor aqui apresentado é uma estimativa e pode sofrer variações devido às oscilações do mercado imobiliário e da economia. Este documento foi elaborado para fornecer um apoio confiável na tomada de decisões.

Eduardo Oliveira

Eduardo Oliveira

Corretor Avaliador de Imóveis - CRECISP 120.681 F

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****23ª VARA CÍVEL****Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Em 16 de janeiro de 2026, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central, Dr. MARCOS DUQUE GADELHO JUNIOR. Eu, Alex Canavesi Monteiro, Assistente Judiciário.

DECISÃO

Processo Digital nº: **0879593-76.1999.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Requerente: **Condomínio Edifício Morada Eduardo Prado**
Requerido: **Célia Teresinha Ferreira**

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). MARCOS DUQUE GADELHO JUNIOR**

Vistos.

1. Fls. 1544/1545: Indefiro o pedido de alienação do imóvel, pois a executada não detém propriedade plena, mas apenas direitos hereditários, cuja partilha ainda não foi realizada. A penhora recai sobre tais direitos, que poderão ser levados à alienação judicial, nos termos do art. 879 do CPC, observando-se a preferência dos demais herdeiros (art. 843 do CPC).

2. Contudo, embora a constrição recaia sobre direitos hereditários, a avaliação do imóvel é necessária para fixar parâmetro econômico, pois tais direitos guardam relação direta com o valor do bem que integra o acervo hereditário.

2.1. Assim, homologo o valor de avaliação do imóvel de matrícula nº 121.927 do 7º CRI de São Paulo/SP em R\$ 7.480.000,00, correspondente à média arredondada das avaliações constantes às fls. 1546/1552.

3. Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento, no prazo de 15 dias, indicando se pretende seguir com a alienação judicial dos direitos hereditários penhorados.

4. Após, venham conclusos.

Intime-se.

São Paulo, 16 de janeiro de 2026.

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