Avaliação Mercadológica Imobiliária

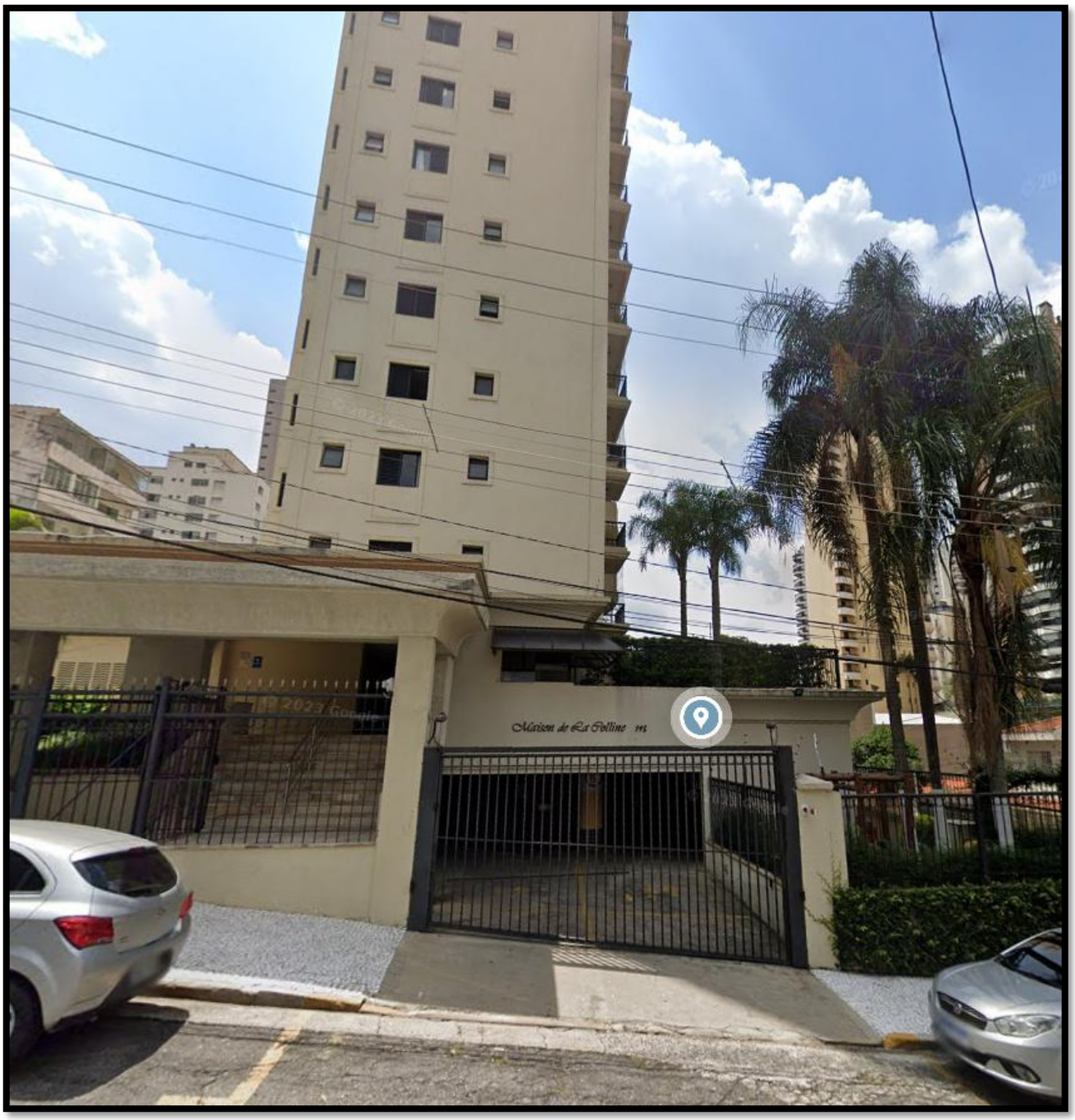
PROCESSO: 0011505-18.2019.8.26.0100

SOLICITANTE: Catiucia Alves Hessler Hönnicke (OAB 190388/SP)

DATA: 21 maio de 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CATIUCIA ALVES HESSLER HONNICKE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 10:07 , sob o número WJMJ25411929539
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011505-18.2019.8.26.0100 e código 7TiVZUbv.

(Via Google Maps)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CATIUCIA ALVES HESSLER HONNICKE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 10:07 , sob o número WJMJ25411929539
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011505-18.2019.8.26.0100 e código 7TiVZUbv.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 112.114 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 140 m² de área útil.

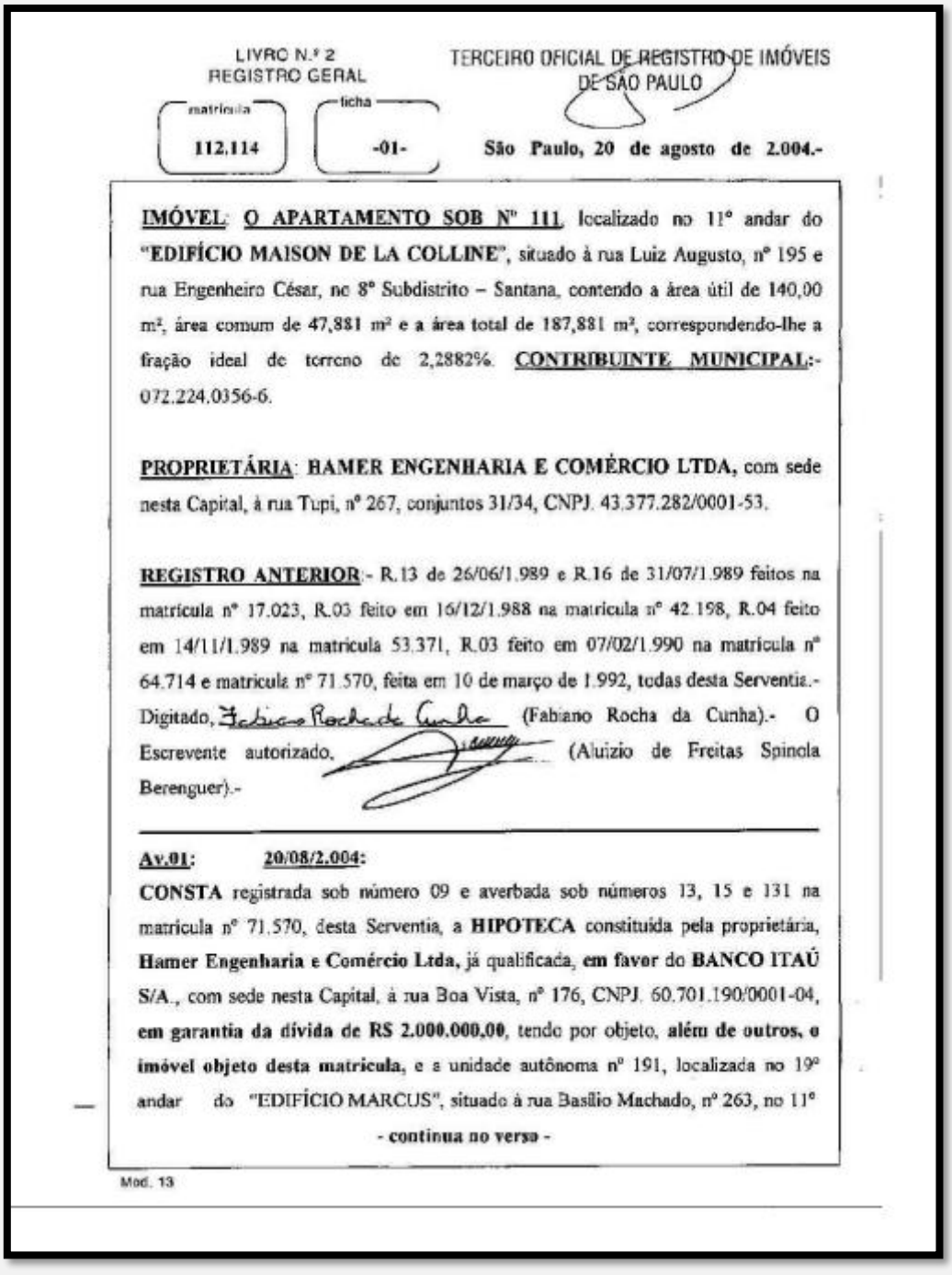
Descrição do Bem: Apartamento sob nº 111, localizado no 11º andar do "Edifício Maison dela Colline" com 140 m² de área útil, situado à Rua Luís Augusto, nº 195 - Santana, São Paulo – SP.

3 – Características da Região

O desenvolvimento imobiliário em Santana não se limita à quantidade, mas também à qualidade e diversidade dos empreendimentos. Observa-se a construção de imóveis que atendem a diferentes perfis, desde apartamentos compactos para jovens profissionais e estudantes até unidades maiores, ideais para famílias. Além disso, há um investimento em condomínios com infraestrutura completa, que incluem áreas de lazer, segurança 24 horas e espaços de convivência, agregando valor e conforto aos moradores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CATIUCIA ALVES HESSLER HONNICKE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 10:07 , sob o número WJMJ25411929539
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011505-18.2019.8.26.0100 e código 7TiVZUbv.

4 – Documentos do Bem



LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula 112.114 | ficha -01- | **São Paulo, 20 de agosto de 2.004.-**

IMÓVEL: **O APARTAMENTO SOB Nº 111**, localizado no 11º andar do **"EDIFÍCIO MAISON DE LA COLLINE"**, situado à rua Luiz Augusto, nº 195 e rua Engenheiro César, no 8º Subdistrito – Santana, contendo a área útil de 140,00 m², área comum de 47,881 m² e a área total de 187,881 m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 2,2882%. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL**:- 072.224.0356-6.

PROPRIETÁRIA: **HAMER ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA,** com sede nesta Capital, à rua Tupi, nº 267, conjuntos 31/34, CNPJ. 43.377.282/0001-53.

REGISTRO ANTERIOR:- R.13 de 26/06/1.989 e R.16 de 31/07/1.989 feitos na matrícula nº 17.023, R.03 feito em 16/12/1.988 na matrícula nº 42.198, R.04 feito em 14/11/1.989 na matrícula 53.371, R.03 feito em 07/02/1.990 na matrícula nº 64.714 e matrícula nº 71.570, feita em 10 de março de 1.992, todas desta Serventia.- Digitado, Fabiano Rocha da Cunha (Fabiano Rocha da Cunha).- O Escrevente autorizado, (Aluizio de Freitas Spinola Berenguer).-

---

Av.01: 20/08/2.004:

CONSTA registrada sob número 09 e averbada sob números 13, 15 e 131 na matrícula nº 71.570, desta Serventia, a **HIPOTECA** constituída pela proprietária, **Hamer Engenharia e Comércio Ltda,** já qualificada, **em favor** do **BANCO ITAÚ S/A.**, com sede nesta Capital, à rua Boa Vista, nº 176, CNPJ. 60.701.190/0001-04, **em garantia da dívida de RS 2.000.000,00**, tendo por objeto, **além de outros, o imóvel objeto desta matrícula,** a unidade autônoma nº 191, localizada no 19º andar do "EDIFÍCIO MARCUS", situado à rua Basílio Machado, nº 263, no 11º

- continua no verso -

Mod. 13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CATIUCIA ALVES HESSLER HONNICKE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 10:07 , sob o número WJMJ25411929539
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011505-18.2019.8.26.0100 e código 7TiVZUbv.

5 – Valor de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-146m2-venda-RS890000-id-2744636902/?source=ranking%2Crp	R$ 7.140,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-RS1000000-id-2568585760/?source=ranking%2Crp	R$ 6.300,00

6 – Precificação do Imóvel

Dados de Mercado	
Média do Valor de m² do mercado:	R$ 6.720,00
Média do mercado:	R$ 945.000,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R$ 930.000,00

Valor de Avaliação Final
R$ 930.000,00
(Novecentos e Trinta Mil Reais)

São Paulo, 21 de maio de 2025

Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CATIUCIA ALVES HESSLER HONNICKE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 10:07 , sob o número WJMJ25411929539
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011505-18.2019.8.26.0100 e código 7TiVZUbv.

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que a unidade autônoma caracterizada como apartamento de número 111, situado no décimo primeiro pavimento do Edifício Maison dela Colline, apresenta uma generosa área útil de 140 m². Localizado em um dos endereços mais tradicionais e valorizados da Zona Norte de São Paulo, o imóvel encontra-se na Rua Luís Augusto, número 195, no bairro de Santana. Está avaliado em R$ 940.000,00 (Novecentos e Quarenta Mil Reais).

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor consiste aproximadamente em R$ 6.714,00 o m2/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob n° 112.114 de matrícula junto 3º CRI de São Paulo

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-142m2-venda-RS960000-id-2785871716/?source=ranking%2Crp

21 de maio de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CATIUCIA ALVES HESSLER HONNICKE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 10:07 , sob o número WJMJ25411929539
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011505-18.2019.8.26.0100 e código 7TiVZUbv.

Avaliação Imobiliária: R$ 950.000,00 (Novecentos e Cinquenta Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que uma unidade residencial singular, tipificada com uma área útil de 140 m², o apartamento 111 do Edifício Maison dela Colline, posicionado no décimo primeiro andar, o imóvel desfruta. O edifício, que se localiza na Rua Luís Augusto, número 195, em Santana, São Paulo – SP e devidamente cadastrado na matrícula nº 112.114 junto ao 3º CRI de São Paulo – Está avaliado em R$ 950.000,00 (Novecentos e Cinquenta Mil Reais).

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R$ 6.700,00 (Seis Mil e Setecentos Reais)/m2

Vale ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-146m2-venda-RS890000-id-2744636902/?source=ranking%2Crp

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-RS1000000-id-2568585760/?source=ranking%2Crp



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CATIUCIA ALVES HESSLER HONNICKE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 10:07 , sob o número WJMJ25411929539
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011505-18.2019.8.26.0100 e código 7TiVZUbv.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
20ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 11 3538-9389 - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 07 de janeiro de 2026, faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito, Dr.(a) Elaine Faria Evaristo. Eu _____ (Larissa Alves De Andrade), Chefe de Seção Judiciário, subscrevi.

Processo nº:	**0011505-18.2019.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**
Exequente:	**Condominio Edificio Michelangelo**
Executado:	**Construtora Liberal Ltda e outros**

Vistos.

Ante a ausência de oposição das partes, defiro o pedido de fls. 345/346, homologo a avaliação de fls. 317/232, e fixo o valor do imóvel penhorado em R$ 940.000,00 (novecentos e quarenta mil reais) para maio de 2025.

Intime-se o leiloeiro para prosseguimento do leilão.

Intime-se.

São Paulo, 07 de janeiro de 2026.

Elaine Faria Evaristo
Juiza de Direito

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Elaine Faria Evaristo, liberado nos autos em 23/01/2026 às 17:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011505-18.2019.8.26.0100 e código TlaOQN9L.