

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

# TEZA

L E I L Õ E S

## Relatório de Avaliação - TEZA

Proc.: 1060897-68.2023.8.26.0002

11ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro /SP  
**Exma. Dra. Juíza de Direito Priscilla Buso Faccinetto**

Exequente: Condomínio Edifício New Orleans

Executado: FMCR Administração de Bens Proprios Ltda

# INTRODUÇÃO

Por solicitação do Exequente desta demanda, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente: Apartamento nº 51, no 5º andar do "Edifício New Orleans" situado na Rua Luisiânia, nº 215 – Brooklin/SP.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores. O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada (determinação judicial). Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados. Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

136,3%

## VALOR DO IMÓVEL (resumo)

**R\$ 2.100.000,00**

# Rua Luisiânia, 215 – Brooklin/SP

## BEM IMÓVEL:

O presente trabalho tem como objetivo estabelecer o valor de avaliação da Matrícula de nº 141.039 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Estado de São Paulo, constituído de:

Apartamento nº 51, localizado no 5º andar, do Edifício New Orleans, situado na Rua Luisiânia, nº 215, bairro Brooklin Paulista Novo, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, com a área privativa de 200,570 metros quadrados, área comum de 189,296 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 389,866 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,76698%, no terreno e demais partes comuns, neste já incluída as áreas, no subsolo do edifício, correspondentes a um depósito e 03 (três) vagas de garagem coletivo do edifício em locais indeterminados.

**Aspectos gerais:** Localizado na região Sul de São Paulo, com distância de 200 metros da Avenida Santo Amaro, entre a Av. Portugal e Rua Nova York .

**Edifício:** Condomínio de apartamentos construído em 1995 (29 anos). O condomínio é composto por torre única. Possuindo também churrasqueira, jardim, piscina, piscina aquecida, piscina infantil, quadra poliesportiva, sala de ginástica, salão de festa, sauna e vestiário.

**Características:** Os imóveis semelhantes relacionados possuem as mesmas características do imóvel penhorado nos autos, tratando-se de residências com metragens aproximadas e próximas ao imóvel penhorado.

# SUBSÍDIOS UTILIZADOS

## Documentação

Para a elaboração do Laudo de Avaliação foi utilizada a seguinte documentação: matrícula imobiliária nº 141.039 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Estado de São Paulo, bem como informações adicionais localizadas na rede mundial de computadores.

## Vistoria

Não foi possível a visita interna no imóvel.

## Local/Bairro/Região

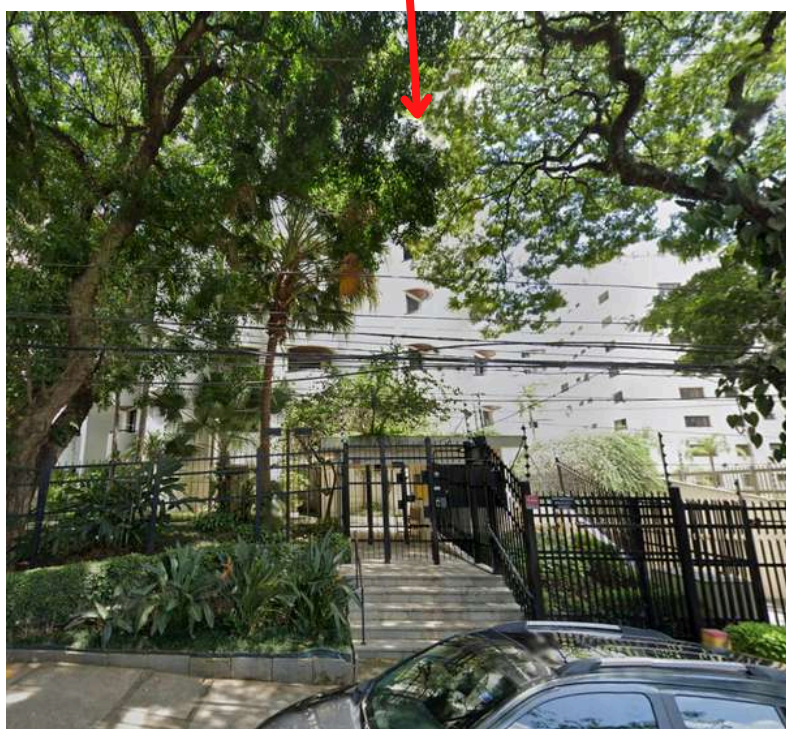
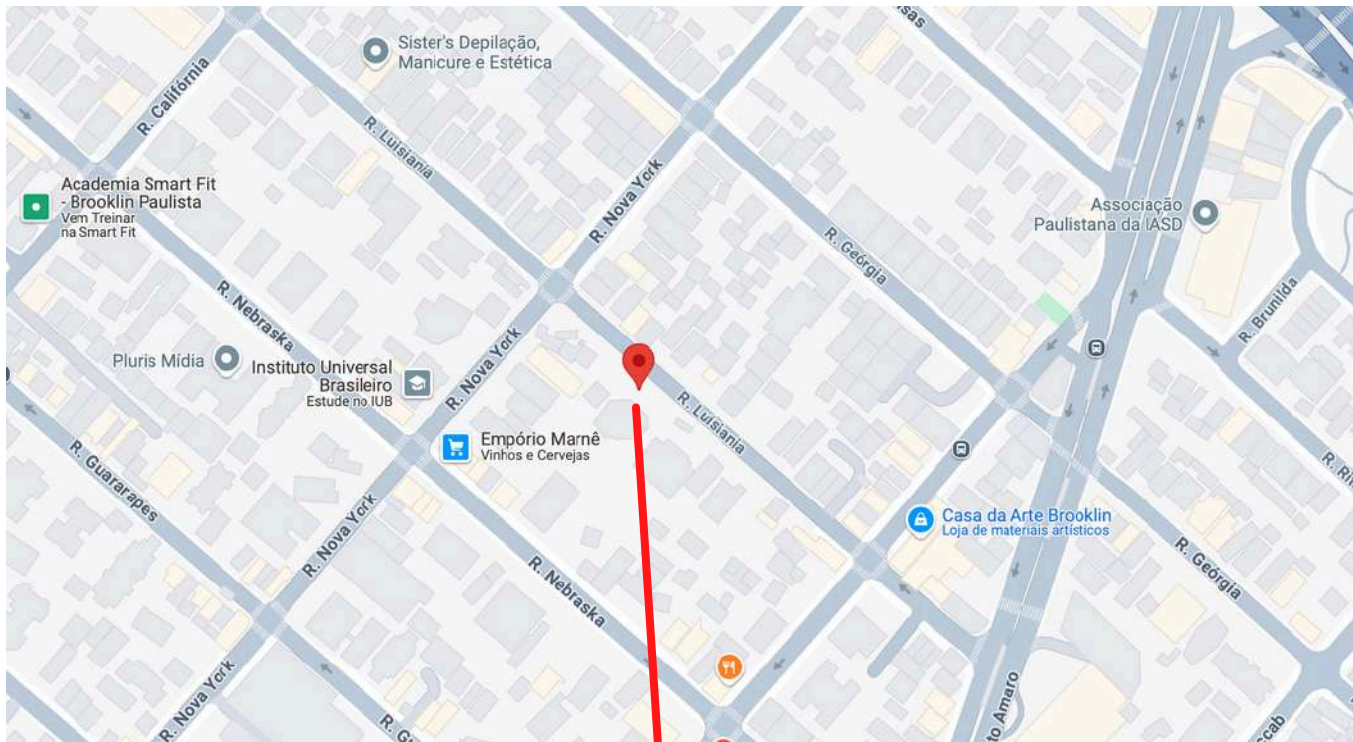
O referido bem esta localizado no bairro do Brooklin, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, possuindo toda infraestrutura adequada de grande cidade, com rede de esgoto, rede de energia elétrica, asfalto, bem como fácil acesso por boas avenidas, rodovias e fácil acesso ao corredor de ônibus.

Dotada também de escolas, supermercados, farmácias, shopping center e toda estrutura comercial da região.

# R. Luisiania, 215 - Brooklin São Paulo - SP, 04560-020

## LOCALIZAÇÃO

<https://maps.app.goo.gl/pivpkte2Fswry8Av5>





# COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS

## 1 MERCADO ATUAL

De maneira geral o mercado encontra-se retraído. Observa-se bastante oferta, demanda reduzida e baixo volume de vendas.

## 2 PERSPECTIVAS FUTURAS

O mercado deverá permanecer inalterado a médio prazo e com preços estáveis.

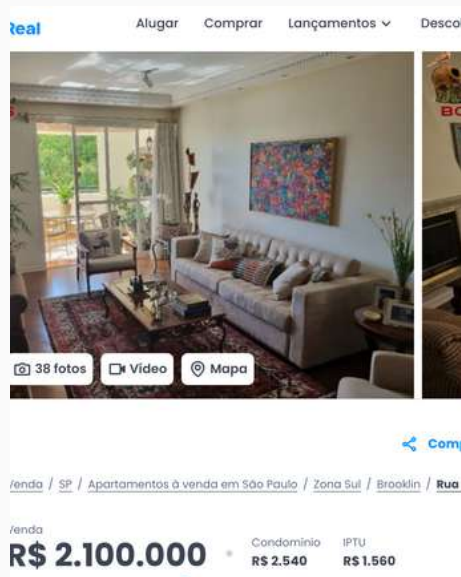
## 3 LIQUIDEZ

A liquidez deve ser considerada baixa diante da grande concorrência, demanda reduzida, baixo retorno financeiro e momento econômico desfavorável.

## 4 VALORES RESULTANTES

Os valores resultantes estão dentro da média praticada na região.

# ELEMENTOS COMPARATIVOS



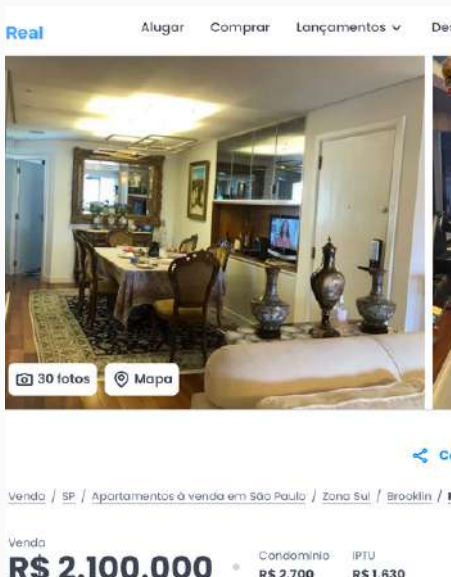
Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Brooklin / Rua

Venda **R\$ 2.100.000** \* Condomínio R\$ 2.540 IPTU R\$ 1.560

### ELEMENTO 01:

- [R\\$ 2.100.000,00](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS2100000-id-2648913600/>



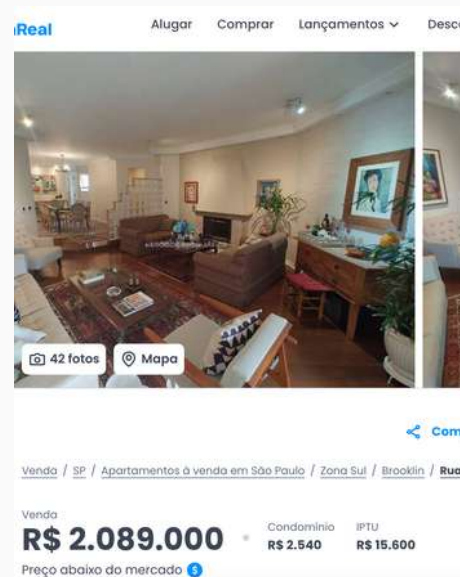
Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Brooklin / R

Venda **R\$ 2.100.000** \* Condomínio R\$ 2.700 IPTU R\$ 1.630

### ELEMENTO 02:

- [R\\$ 2.100.000,00](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS2100000-id-2710586596/>



Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Brooklin / Rua

Venda **R\$ 2.089.000** \* Condomínio R\$ 2.540 IPTU R\$ 15.600

Preço abaixo do mercado

### ELEMENTO 03:

- [R\\$ 2.090.000,00](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-208m2-venda-RS2089000-id-2702063207/>



# VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

## VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO UNITÁRIO:

O valor unitário encontrado para o referido imóvel, em Outubro de 2024, considerando a margem de 5% (cinco porcentagem) para eventual negociação, é de:

**R\$ 2.100.000,00 (Dois milhões e cem mil reais)**

Para fins de venda forçada judicial, ou seja, leilão, sugerimos a aplicação de 50% (cinquenta por cento) de deságio no valor de avaliação encontrado.

Essas eram as considerações

Sem mais,

São Paulo, 22 de Outubro de 2024

Atenciosamente,

**TEZA LEILÕES**

# TEZA

L E I L Õ E S

**Site**

[www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br)

**Endereço**

Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752 - Perdizes - São paulo - SP

**Contato**

(11) 2323-3353

