



São Paulo, 07 de ABRIL de 2025

Ilma Sra.  
HELENA ALONSO DE CARVALHO  
CPF: 142.625.088-62

**REF.: Imóvel sito à AVENIDA WASHINGTON LUÍS, 4.659 – APTO. 07, BROOKLIN, CEP 04627-002, NESTA CAPITAL.**

Atendendo a vossa solicitação, apresentamos abaixo nossa avaliação para venda do imóvel em epígrafe:

Referido imóvel possui a área útil de 74,99m<sup>2</sup>, mais a área comum de 6,53m<sup>2</sup>, perfazendo um total de 81,52m<sup>2</sup> conforme o **Contribuinte Municipal nº. 086.411.0048-2 e Matrícula nº. 18.353** registrada no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

O imóvel é um apartamento de uso residencial – em prédio antigo – composto por 03 (três) quartos e sem suíte, 02 banheiros, 01 vaga de garagem e em prédio sem elevador.

Está situado em local de ótima infraestrutura, em avenida mista – comercial / residencial - de grande fluxo de veículos, fácil acesso as principais vias da região, conveniências, pontos de ônibus, restaurantes, polos comerciais, drogarias e prestações de serviços.

Seu zoneamento é ZER 1.

Considerando o valor de **R\$ 5.000,00 (CINCO MIL REAIS)** por m<sup>2</sup>, as características supracitadas e usando imóveis referência na região, chegamos ao valor aproximado de **R\$ 410.000,00 (QUATROCENTOS e DEZ MIL REAIS)**.

Na expectativa de termos atendido à vossa necessidade, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

p/ DELMO IMÓVEIS LTDA. – CRECI 17.112 - J  
RAFAEL VALDIR COSTA CORREIA – CRECI 164.992 - F



CRECI: 24558-J

# Elasa

Confiança & Bons Negócios

• IMOBILIÁRIA • ASSESSORIA JURÍDICA • CORRETORA DE SEGUROS

São Paulo, 09 de Abril de 2025

A/C. ILMA. SRA.  
HELENA ALONSO DE CARVALHO

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor para venda do imóvel de sua propriedade, situado na AVENIDA WASHINGTON LUÍS, 4.659 – APT. 07, BROOKLIN, SÃO PAULO - SP, CEP 04627-002, contribuinte n.º 086.411.0048-2.

Trata-se de um apartamento de uso residencial, em uma excelente localização, ao lado de mercados, farmácias, restaurantes, padaria, fácil acesso a transporte público etc.

O apartamento possui uma área de **74,99 m2** privativa, mais uma área comum de **6,35 m2**.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, sua localização e infraestrutura do imóvel e da região, realizamos a devida avaliação pelo modo comparativo de mercado, analisando valor venda praticados no prédio e questões técnicas como metragem, condições do imóvel, benfeitorias como armários e etc., chegamos ao valor aproximado de **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, para venda.

Sendo só o que temos para o momento, na expectativa de termos atendido à vossa solicitação, colocamo-nos a vossa inteira disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

IMOBILIÁRIA ELASA LTDA.  
RIVANILDO CARDOSO DOS SANTOS  
CRECI: 24.558- J



# SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

## PESQUISA MERCADOLÓGICA

(ART. 871, IV DO CPC)



Sumário

I. DADOS DO PROCESSO ..... 3

II. OBJETIVO ..... 3

III. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTRITO ..... 4

IV. ELEMENTOS COMPARATIVOS ..... 6

V. CONSIDERAÇÕES FINAIS ..... 8



**PESQUISA MERCADOLÓGICA (art. 871, IV do CPC)**

Art. 871.

Não se procederá à avaliação quando:

IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

**AUXILIAR/ LEILOEIRO:** Cristiano Alberto dos Santos – JUCESP 1049  
**DATA DA PESQUISA:** 10 de março de 2025

**I. DADOS DO PROCESSO**

**PROCESSO N.º.** 0038729-65.2018.8.26.0002  
**EXEQUENTE:** Helena Alonso de Carvalho  
**EXECUTADO:** Murymarelo Bar Restaurante e Pizzaria Ltda

**II. OBJETIVO**

A presente pesquisa mercadológica realizada por esta empresa leiloeira, visa identificar o atual valor de mercado do bem imóvel penhorado no processo epígrafe, com o fito de dar suporte às partes e um futuro leilão, incorrendo em diversos **benefícios/princípios constitucionais, como economia processual, celeridade e aproveitamento máximo dos atos processuais.**

Ressaltando que este já é o entendimento do STJ (**REsp nº 1.332.564 – Rel. Min. Luis Felipe Salomão**), pois quando a determinação do valor do imóvel depender principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo e que, desta forma, pode ser auferida por outros profissionais, é plenamente possível à apreciação e homologação em juízo da presente pesquisa.

Para tanto, realizou-se o presente estudo, apresentando-se elementos comparativos, utilizando-se como base imóveis com características semelhantes da mesma região, e com a metragem aproximada em questão, o que passa a demonstrar a seguir.



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

fls. 653

III. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTRITO

a. Matrícula do imóvel

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

|           |       |
|-----------|-------|
| matrícula | ficha |
| 18.353    | 01    |

de São Paulo

São Paulo, 04 de maio de 19 77

IMÓVEL: Um apartamento sob nº 7, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Alexandrin, situado a Avenida Washington Luiz, com entrada pelo nº 4.659, 30º Subdistrito-Ibirapuera, abrangendo a área útil de 74,99 metros quadrados, mais a área comum de 6,53 metros quadrados, perfazendo um total de 81,52 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a quota parte ideal de 4,147% e confronta, tomando-se por base sua entrada, pela frente com o corredor de circulação, pelo lado direito com a escadaria do prédio, pelo lado esquerdo com a Paisagem Particular, e nos fundos com a Avenida Washington Luiz Contribuinte nº.

PROPRIETARIOS: RUFINO FERREIRA PINTO, comerciante e sua mu-



**SUBLIME LEILÕES**

abraça o extraordinário

fls. 654

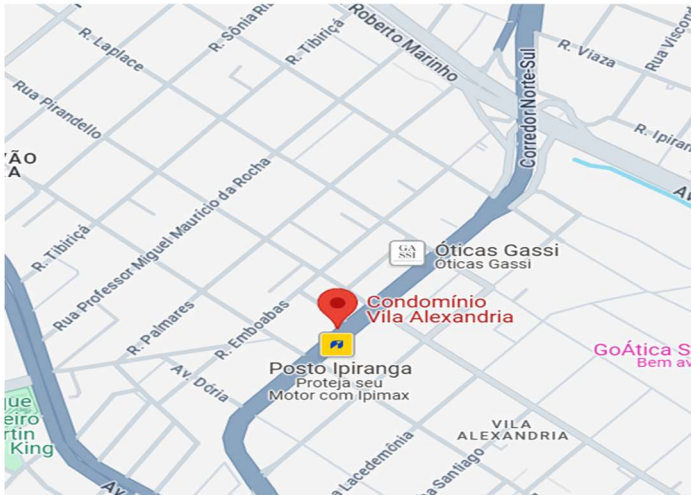
**b. Levantamento de imagens através da ferramenta Google Maps (data base 2025)**



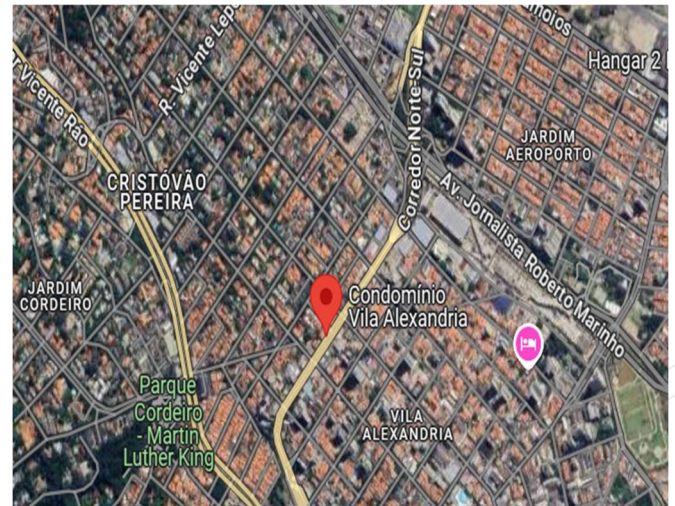
**(Frente)**



**(Visão da rua)**



**(Visualização mapa)**



**(Visualização satélite)**

**c. Características da região e disposições comerciais**

**Características da Região:**

- **Comércio e Serviços:** Santo Amaro destaca-se como o segundo maior polo comercial de São Paulo, oferecendo uma ampla variedade de lojas de varejo, restaurantes, galerias e shoppings populares, como o Mais Shopping, que possui alto fluxo de visitantes e abriga uma unidade do Poupatempo.
- **Educação e Cultura:** A região conta com diversas instituições de ensino, desde escolas de ensino fundamental até universidades. Além disso, possui uma rica infraestrutura cultural,



incluindo bibliotecas, casas de cultura e o Teatro Paulo Eiró, homenageando o poeta local de maior projeção.

- **Transporte:** O distrito é bem servido por transporte público, com acesso às linhas 9-Esmeralda da CPTM e 5-Lilás do Metrô, que se interligam na Estação Santo Amaro. Também possui um terminal de ônibus nas proximidades do Largo 13 de Maio, facilitando o deslocamento para diversas partes da cidade.

**Disposições Comerciais Próximas ao Endereço:**

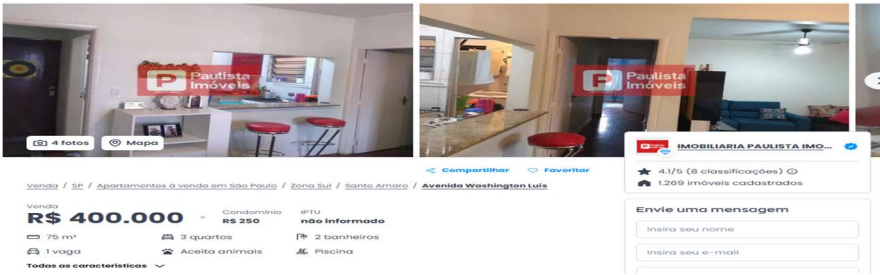
Nas proximidades da Av. Washington Luís, 4659, encontram-se diversos estabelecimentos comerciais e de serviços. A região abriga empresas de grande porte, como a Apsen Farmacêutica e a AbbVie Farmacêutica, que contribuem para o desenvolvimento econômico local. Além disso, há uma variedade de comércios locais, restaurantes e serviços que atendem tanto aos moradores quanto aos visitantes da área

**IV. ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**a. Valores praticados na região**

Baseado no art. 871, IV do CPC, elaboramos pesquisa de mercado para aferir o preço médio do imóvel em apreço, de modo a viabilizar o regular andamento dos autos e futuro leilão.

Nesse sentido, vejamos abaixo algumas ofertas extraídas de respeitáveis portais imobiliários:

| Imóvel comparativo                                                                 | Link                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-75m2-venda-RS400000-id-2765365723/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-75m2-venda-RS400000-id-2765365723/</a> |
| Imóvel comparativo 1                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

fls. 656



Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Santo Amaro / Avenida Washington Luís

Venda  
**R\$ 360.000** = Condomínio R\$ 187 IPTU não informado  
87 m² 3 quartos 1 banheiro  
✓ Cozinha ✓ Área de serviço ✓ Sala de jantar

Marcos Stewers Oliveira  
Creci: 79358-F-SP

3,6/5 (4 classificações) 1.686 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-87m2-venda-RS360000-id-2427890024/>

### Imóvel comparativo 2



Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Santo Amaro / Avenida Washington Luís

Venda  
**R\$ 340.000** = Condomínio R\$ 350 IPTU Isento  
80 m² 2 quartos 1 banheiro  
1 andar Aceita animais Elevador

BASTOS IMÓVEIS  
Creci: 16163-J-SP

2,5/5 (1 classificação) 96 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-80m2-venda-RS340000-id-2711777735/>

### Imóvel comparativo 3



Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Santo Amaro / Avenida Washington Luís

**Destaque**  
Venda  
**R\$ 341.000** = Condomínio R\$ 340 IPTU Isento  
Preço abaixo do mercado 87 m² 2 quartos 1 banheiro  
✓ Área de serviço

IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO  
Creci: 02091-J-SP

4,5/5 (15 classificações) 5.960 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-87m2-venda-RS341000-id-2769381319/>

### Imóvel comparativo 4

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área útil do terreno, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel constricto é de R\$ 360.250,00 (trezentos e sessenta mil duzentos e cinquenta reais) e a média do metro quadrado dos imóveis é de 82,25 M² sendo o valor do metro quadrado (m²) de R\$ 4.379,93 (quatro mil trezentos e setenta e nove reais e noventa e três centavos).

**b. Cálculo do valor do imóvel**

Com base nas informações apresentadas, considera-se:

$$\begin{array}{c} 74,99\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.379,93 \\ \\ = \\ \\ \textbf{R\$ 328.451,64} \end{array}$$

Com base na pesquisa realizada (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil construída de 74,99m<sup>2</sup>, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 328.451,64 (trezentos e vinte e oito mil quatrocentos e cinquenta e um reais e sessenta e quatro centavos).**

**V. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Pelo exposto acima, com base na pesquisa realizada e nos termos do art. 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é **328.451,64 (trezentos e vinte e oito mil quatrocentos e cinquenta e um reais e sessenta e quatro centavos).** Em março/2025. Por fim, nos colocamos à inteira disposição para eventual realização dos leilões à serem designados por Vossa Excelência.

São Paulo – SP, 10 de março de 2025

Nestes termos,  
Pede deferimento.



SUBLIME LEILÕES  
CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS  
JUCESP nº 1049

*Certificamos para os devidos fins que a PESQUISA MERCADOLÓGICA foi realizada em 10 de março de 2025 na cidade de São Paulo.*