



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO DE SÃO MIGUEL PAULISTA – SP.**

Processo nº 1010202-67.2024.8.26.0005

Exequente: Condomínio Residencial Dez Vila Curuçá

Executado: Nicacia Regiana Souza dos Reis e outro

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel descrito na matrícula nº 178.955 do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP:

CNM 111187.2.0178955-96

**LIVRO N.º 2 – REGISTRO
GERAL**

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Capital

matrícula: **178.955** ficha: **01**

São Paulo, 03 de janeiro de 2013.

IMÓVEL:- O Apartamento nº. 51 do TIPO A, localizado no 5º pavimento da TORRE I, que faz parte Integrante do CONDOMINIO RESIDENCIAL DEZ VILA CURUÇÁ, com acesso pela Rua Garopá, s/nº, no Distrito de São Miguel Paulista, possui área privativa de 43,860m2, área comum coberta de 10,284m2, área comum descoberta de 8,304m2, área de vaga de garagem de 9,450m2, área comum total de 29,285m2 (já incluída uma vaga indeterminada na garagem coletiva do condomínio), perfazendo a área total de 73,145m2, correspondendo a fração ideal de 20,398m2 e coeficiente de proporcionalidade de 0,393183% do terreno.

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

 PREFEITURA DE SÃO PAULO	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026		
Cadastro do Imóvel: 112.670.0036-7			
Local do Imóvel: R GAROPA, 271 - AP 51 E VG T-I TORRE I COND RESID DEZ VILA CURUCA CEP 08030-410 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R GAROPA, 271 - AP 51 E VG T-I TORRE I COND RESID DEZ VILA CURUCA CEP 08030-410			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	5.188	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0039
Área total (m²):	5.188		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	64	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.005	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2011		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	982,00		
- da construção:	1.944,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	33.992,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	98.289,00		
Base de cálculo do IPTU:	132.281,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2026.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/06/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 10/03/2026			
Número do Documento: 2.2026.000886229-4			
Solicitante: FERNANDO CABECAS BARBOSA (CPF 165.101.398-55)			



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

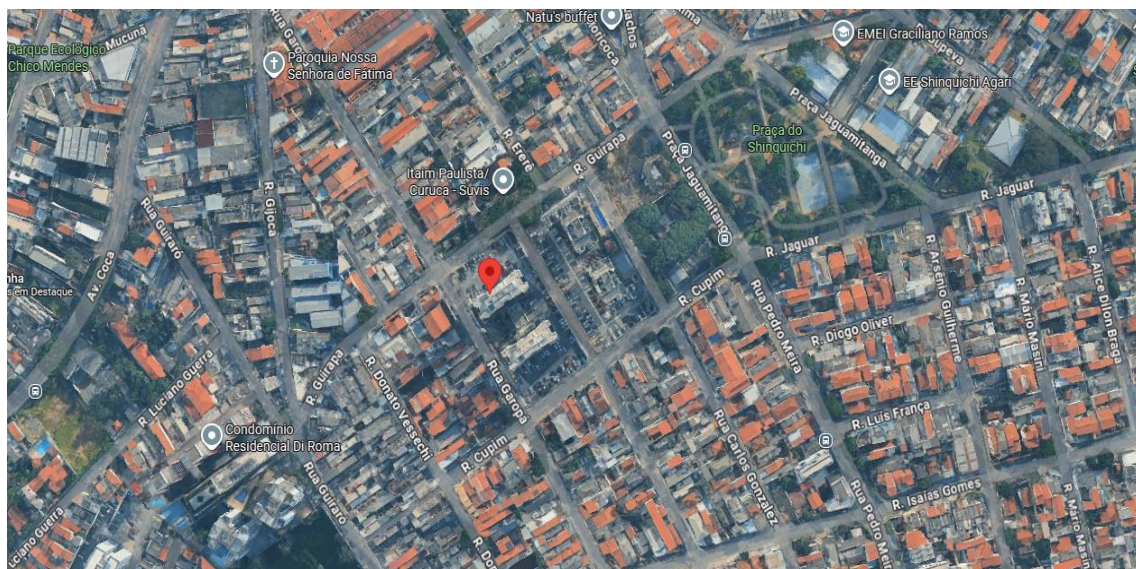
LOCALIZAÇÃO

Rua Garopa, 271 (antigo 199) – Torre 1 – Apto. 51

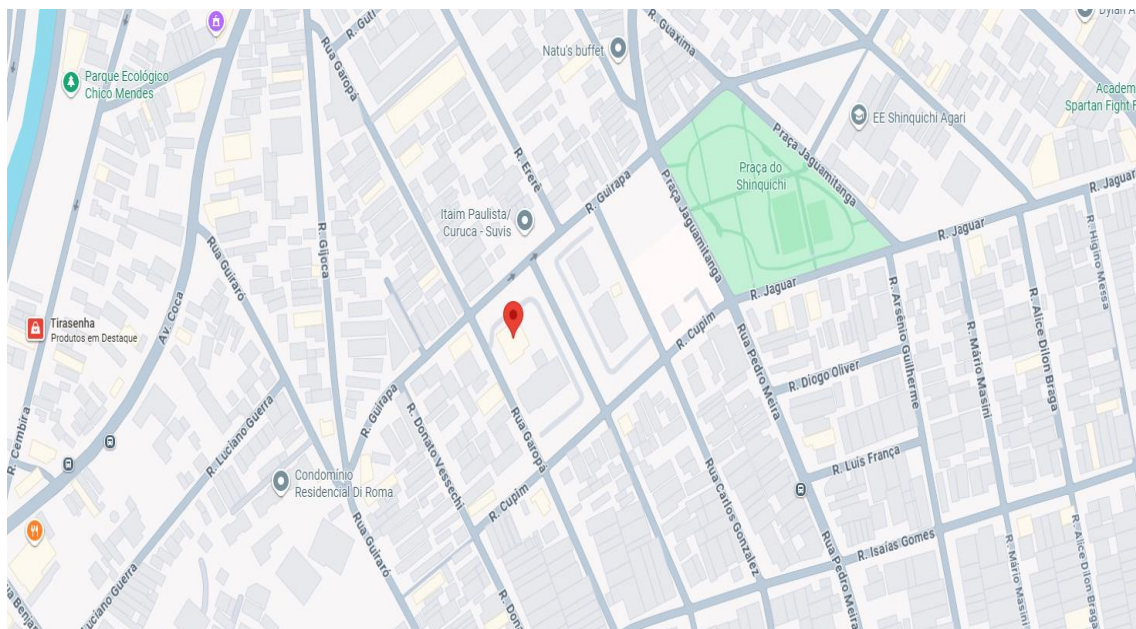
Vila Curuçá

São Paulo - SP, CEP. 08030-410

Imagem satélite Google Earth



Mapa de Localização



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br

www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

Características do Condomínio

A Rua Garopá, localizada no bairro Vila Curuçá, fica na Zona Leste de São Paulo, próxima à região de Itaim Paulista / São Miguel Paulista.

É um bairro predominantemente residencial e sua região é atendida pela estação Jardim Helena–Vila Mara Station da CPTM, o que facilita o deslocamento para outras áreas da cidade.

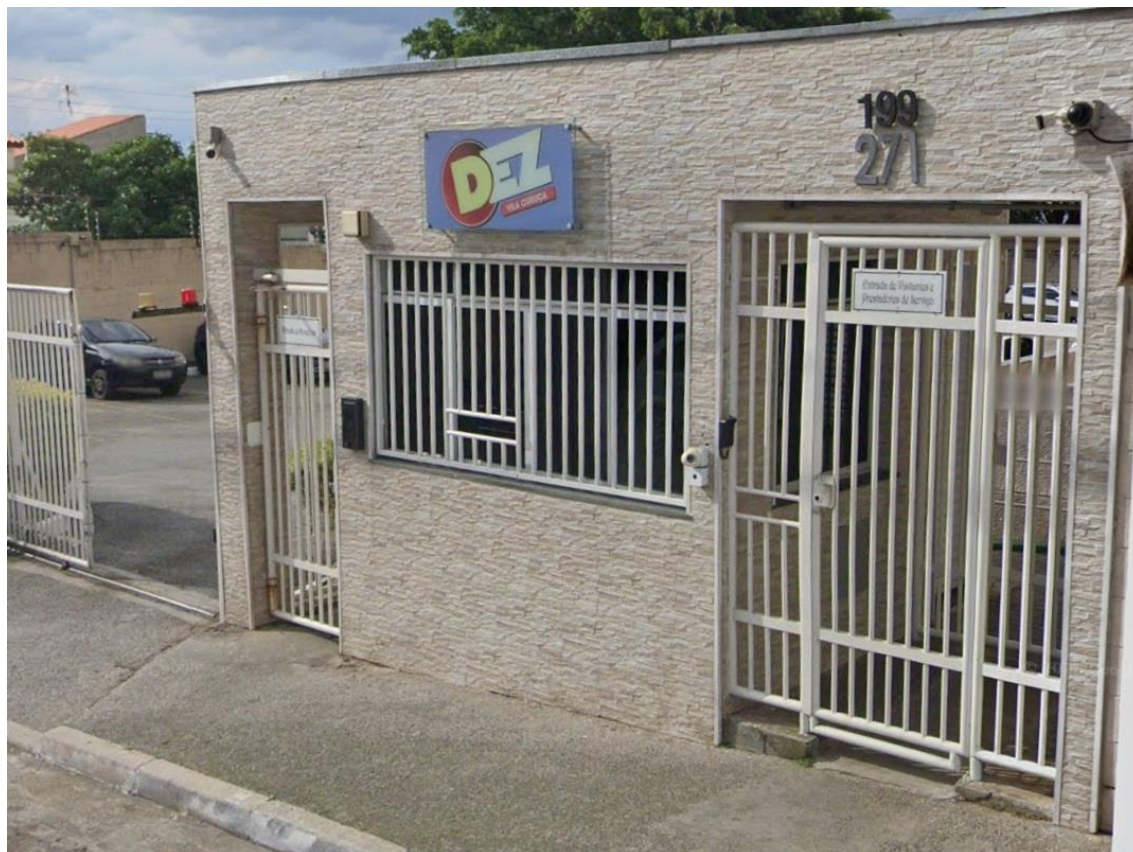
De urbanização consolidada, com moradias antigas e alguns condomínios novos. Um comércio local voltado ao atendimento do próprio bairro.

O Condomínio possui 2 torres, com 15 andares e 8 apartamentos por andar.

Conta com quadra poliesportiva, churrasqueira, brinquedoteca, playground e salão de festas.

Fonte: www.wikipedia.com.br, e <https://cury.net/imovel/SP/zona-leste/dez-vila-curuca>

FOTOS

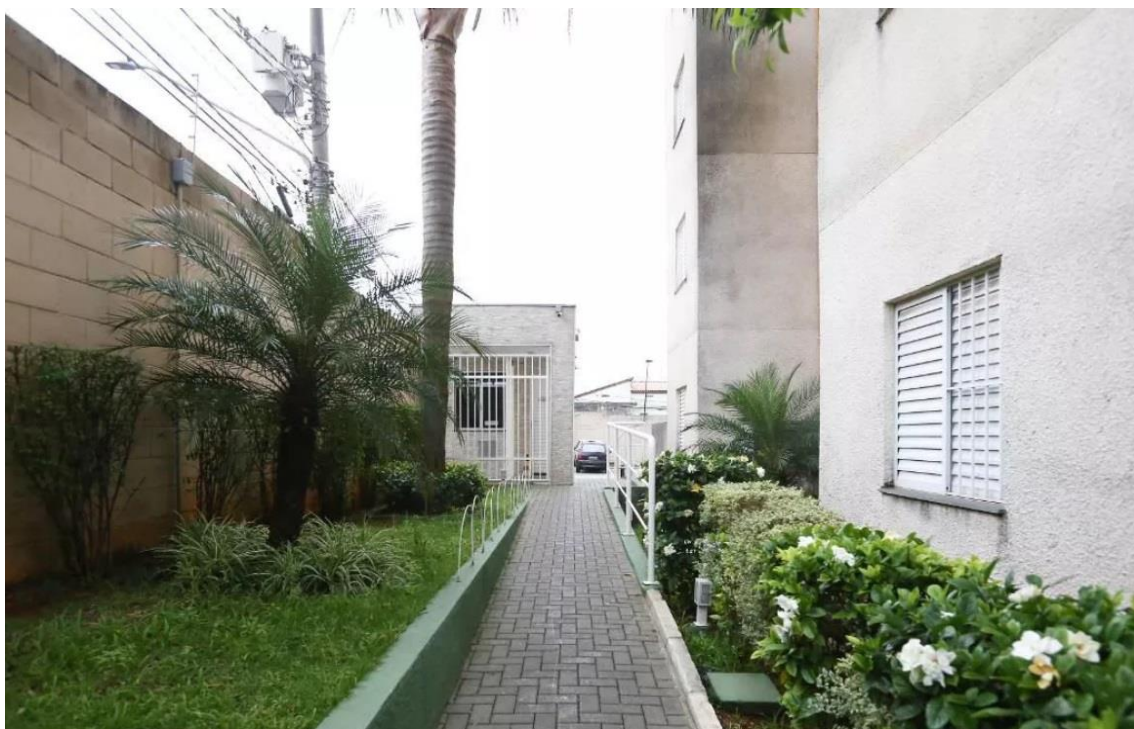


GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

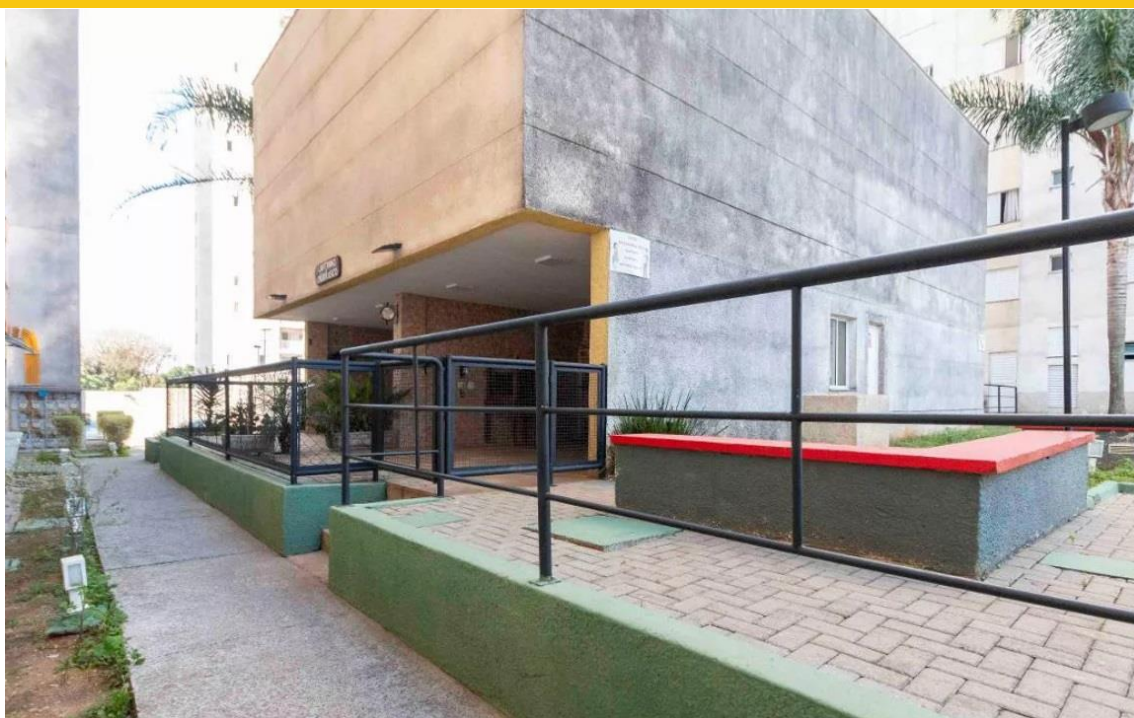


GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos a avaliação do valor de mercado do imóvel, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Pesquisa realizada com base em imóveis semelhantes na região, desprezando o fator de oferta e o valor da corretagem aplicada no mercado convencional, de modo a aferir o preço médio com base no artigo 871, inciso IV do Código de Processo Civil.

Foi adotado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário digital, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor. Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).



GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 1

Link: <https://www.tamadaimoveis.com.br/imovel/apartamento-sao-paulo-2-quartos-48-m/AP7698-EIU?from=sale>



Home > Imóveis > À venda > Apartamento > São Paulo > Vila Curuçá > Imóvel AP7698-EIU

AP7698-EIU ★ Exclusivo

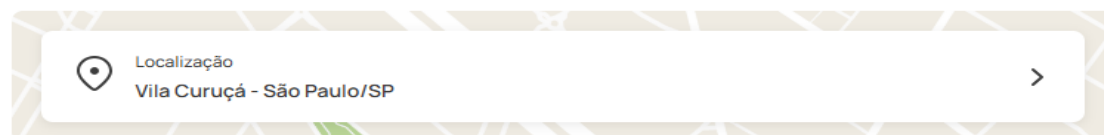
Apartamento com 2 quartos, 1 vaga à venda, 48 m² por R\$ 269.900,00 - Vila Curuçá - São Paulo/SP



Venda

R\$ 269.900

Condomínio R\$ 475 • Valor do m² R\$ 5.623



Área útil
48 m²



Quartos
2



Banheiro
1



Vaga
1



Aceita pet
Sim

Apartamento com 2 dormitórios, 1 vaga à venda, 48 m² - Vila Curuçá - São Paulo/SP

48 m² de área útil - Apartamento com 2 dormitórios sendo 1 dormitório com móveis planejados, sala dois ambientes, banheiro social, área de serviço, cozinha com armários planejados, Fogão cooktop e forno e 1 vaga de garagem.

Condomínio: Quadra, churrasqueira, salão de festa, portaria 24 horas.

Rua Garopá, 199 - Exclusividade Tamada imóveis.

- Localização excepcional, próxima a escolas, mercados, hospitais e transporte público.

Aceita financiamento !

Valor do Metro Quadrado R\$ 5.623,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br

www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

- Elemento Comparativo 2

Link: <https://www.lopes.com.br/imovel/REO783510/venda-apartamento-2-quartos-sao-paulo-sao-miguel-paulista?listFrom=prox-condom%C3%ADnios&listPosition=1>



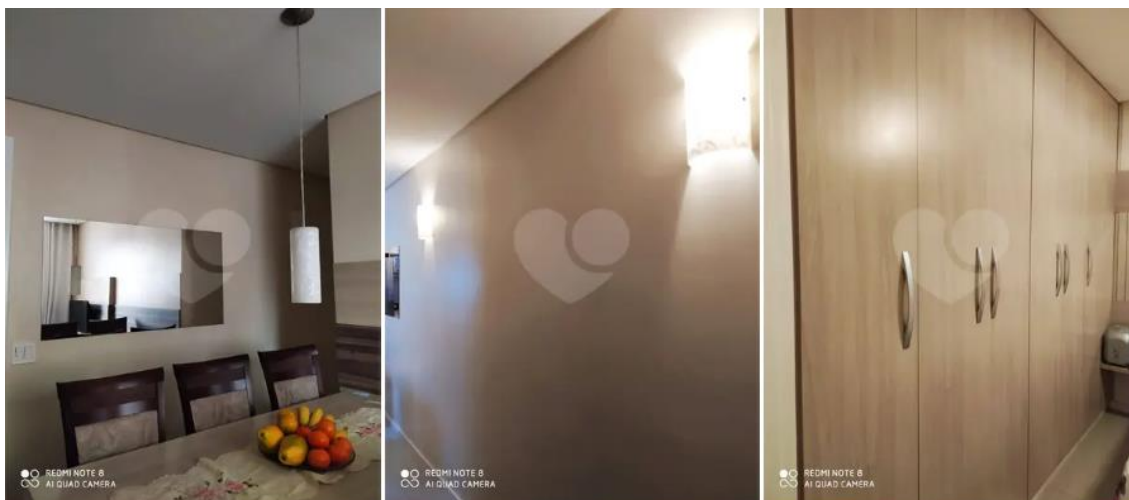
Desde 1935

Apartamentos na Planta

Prontos ▾

Aluguel ▾

Links Úteis ▾



Apartamento com 2 quartos à venda em São Miguel Paulista - SP



Rua Garopá - Vila Curuçá - São Paulo/SP

R\$ 220.000

R\$ 4.878 preço do m²

Condomínio R\$ 320 IPTU R\$ 55

Parcelas a partir de **R\$ 2.145**

Área total

45m²

Área

45m²

Dormitórios

2

Banheiros

1

Sobre o imóvel

Belíssima oportunidade! Apresentamos um deslumbrante apartamento, todo em porcelanato, com teto rebaixado e móveis planejados. Localizado em uma região privilegiada, está próximo a escolas, posto de saúde, mercados e uma ampla variedade de comércio. O imóvel dispõe de: - 2 dormitórios - 1 banheiro - 1 sala de estar - Cozinha planejada Ao adquirir este imóvel conosco, você contará com uma assessoria imobiliária completa, que cuidará de toda a burocracia de documentos e contratos, garantindo uma compra segura. Além disso, oferecemos assistência para a sua aprovação de financiamento. A Lopes Barão realiza uma pesquisa minuciosa e auxilia na escolha das melhores taxas e condições com os bancos, para que você tenha uma experiência tranquila. Visite nosso site e surpreenda-se com as opções de imóveis que temos disponíveis! Entre em contato conosco. Será um prazer atendê-lo! Estamos aguardando sua ligação ou mensagem pelo WhatsApp. Não perca a chance de conhecer esta oportunidade! Agende uma visita!

Valor do Metro Quadrado R\$ 4.878,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br

www.grupoarremateleiloes.com.br



GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

- Elemento Comparativo 3

Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-vila-curuca-de-47.00m-com-2-3029758297.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2



Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias



Apartamento · 47m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 260.000

Me avisar se o preço baixar



47 m² tot.



47 m² útil



1 banheiro



1 vaga



2 quartos

Apartamento para venda em Vila Curuçá de 47.00m² com 2 Quartos e 1 Garagem

Código do Imóvel: CM **Ver dados** -1 - Imóvel anunciado por Curuca Imoveis - CRECI **Ver dados** -J, através da plataforma Leads4Sales.

Apartamento para Venda no bairro Vila Curuçá, localizado na cidade de São Paulo / SP, ponto de referência Próximo à praça do Shinguichi, e há 5 minutos da estação Jardim Helena/Vila Mara.

Valor do Metro Quadrado R\$ 5.532,00

Elemento Comparativo 1	R\$ 5.623,00 / m ²
Elemento Comparativo 2	R\$ 4.878,00 / m ²
Elemento Comparativo 3	R\$ 5.532,00 / m ²
Média dos Elementos	R\$ 5.344,50 / m ²

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br

www.grupoarremateleiloes.com.br



Análise do Valor de Mercado

43,86 m² X R\$ 5.344,50
Valor de Mercado do Imóvel
R\$ 234.410,00
Março de 2026

- Preço médio da região com base nos elementos comparativos: R\$ 213.676,50
- Desprezando o fator oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10%, afere-se o valor de R\$ 210.969,00.
- Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional de 6%, valores estes embutidos na oferta, afere-se o valor final de R\$ 198.311,00.

Conclusão

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 198.311,00
Março de 2026

São Paulo, 10 de março de 2026.

FERNANDO CABEÇAS BARBOSA
JUCESP nº. 833