



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO DE SANTO AMARO – SP.**

Processo nº 4012811-44.2025.8.26.0002

Exequente: Condomínio Residencial Gold Village

Executado: Maria Bernadete Andraus Marcelino

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel descrito na matrícula nº 261.562 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, conforme termo de penhora constante da decisão (evento 92).

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

MATRICULA 261.562 - 15º CRI DE SÃO PAULO/SP

VALOR DEVIDO: R\$ 54.643,13 (EVENTO 88)

1- DA PENHORA

Pelo presente, nos termos do artigo 845, § 1º, do Código de Processo Civil, tomo por termo a penhora da integralidade (100%) do imóvel abaixo descrito, de propriedade da executada, **R REID CONSTRUÇÕES LTDA**, nomeando-o como fiel depositário.

"IMÓVEL: Sala nº 105, localizada no 10º andar do "EDIFÍCIO RITO REID", situado à Avenida Morumbi nº 8.411 no 30º Subdistrito - Ibirapuera, contendo a área real privativa de 69,16 metros quadrados, área real comum de 26,52 metros quadrados, a área total de 95,68 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,9476% do terreno e coisas de uso comum do edifício, correspondendo a participação de 4,6672% na propriedade e renda da garagem. Cadastro Municipal nº 085.335.0065-3".

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

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



DESCRIÇÃO

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0261562-29

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 03 de Janeiro de 2018

MATRÍCULA
261.562

FICHA
001

IMÓVEL: Sala nº 105, localizada no 10º Andar do "EDIFÍCIO RITO REID", situado à Avenida Morumbi, nº 8.411, no 3º Subdistrito - Ibirapuera, contendo a área real privativa de 69,16 metros quadrados, área real comum de 26,52 metros quadrados, a área total de 95,68 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,9476% do terreno e coisas de uso comum do edifício, correspondendo a participação de 4,6672% na propriedade e renda da garagem. Cadastro Municipal nº 085.335.0065-3.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Descrição da sala

V.6.1.- Sala 105:- contém a área real privativa de 69,16 metros quadrados, a área real comum de 26,52 metros quadrados, a área real total de 95,68 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,9476% no terreno e coisas de uso comum do Edifício. A ela corresponde a participação de 4,6672% na propriedade e renda da garagem.

Confronta pela frente com o recuo de frente do terreno, pela direita com o recuo lateral direito, pela esquerda com o recuo lateral esquerdo e pelos fundos com o terraço e hall de elevadores.

Da garagem

CAPITULO VIII - DA GARAGEM NO SUBSOLO

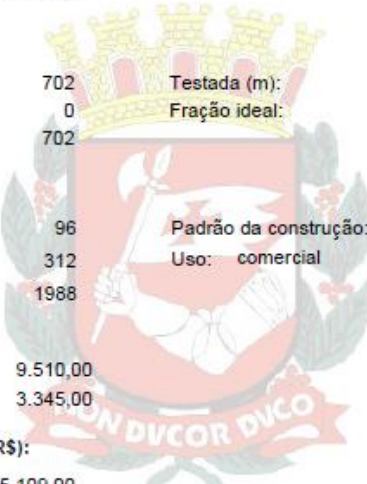
CLAUSULA TRIGESIMA QUINTA: - A garagem no subsolo se constituirá como uma unidade autônoma de propriedade das salas do 2º ao 10º andares nas proporções descritas. Conterá 30 vagas numeradas de 1 a 30, para estacionamento de veículos de passeio ou utilitários. Estas vagas estarão sujeitas ao uso de manobristas.

PARAGRAFO PRIMEIRO: - Cada vaga poderá ser utilizada para a guarda somente de um veículo, vedada a guarda de qualquer outro bem.

PARAGRAFO SEGUNDO: - As vagas da garagem, unidade autônoma serão destinadas a locação de terceiros para estacionamento de seus autos, e cuja renda, será de propriedade das salas que são proprietárias da garagem.



CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026	
PREFEITURA DE SÃO PAULO		Cadastro do Imóvel: 085.335.0065-3	
Local do Imóvel: AV MORUMBI, 8411 - SA 105 CEP 04703-004 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV MORUMBI, 8411 - SA 105 CEP 04703-004			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	702	Testada (m):	18,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0295
Área total (m²):	702		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	96	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	312	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1988		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	9.510,00		
- da construção:	3.345,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	315.109,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	189.461,00		
Base de cálculo do IPTU:	504.570,00		
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 15/12/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	16/09/2026		
Número do Documento:	2.2026.002374536-8		
Solicitante:	MAURA SIMONE VAZ (CPF 126.818.938-36)		



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

LOCALIZAÇÃO

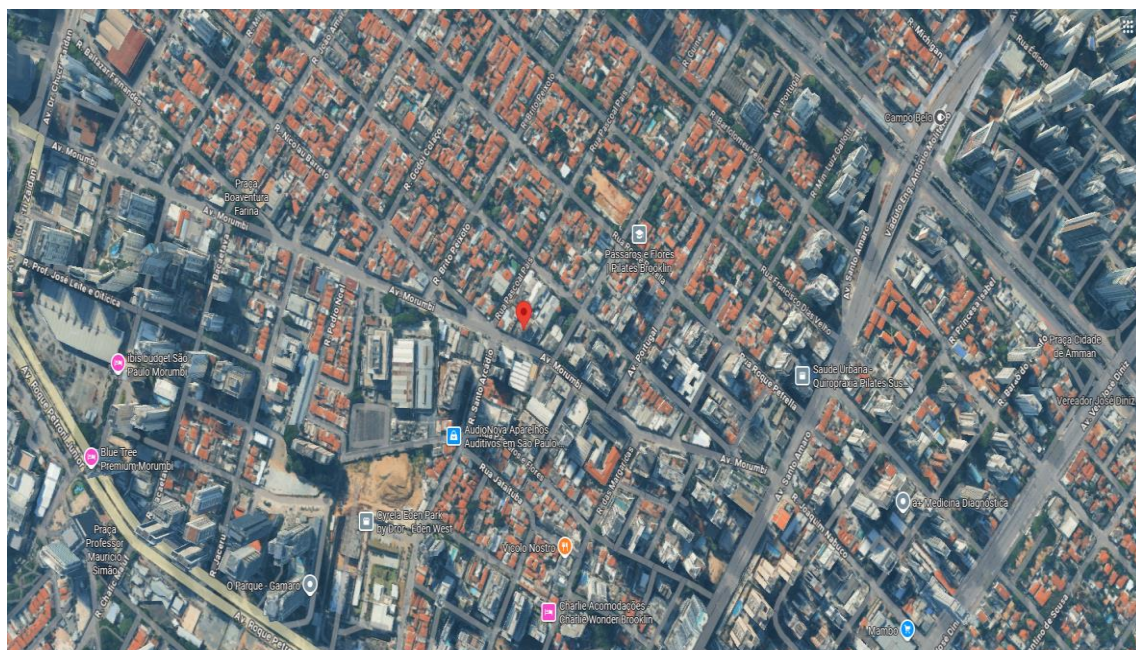
Condomínio Edifício Rito Reid

Avenida Morumbi, 8411 – 10º andar - sala 105

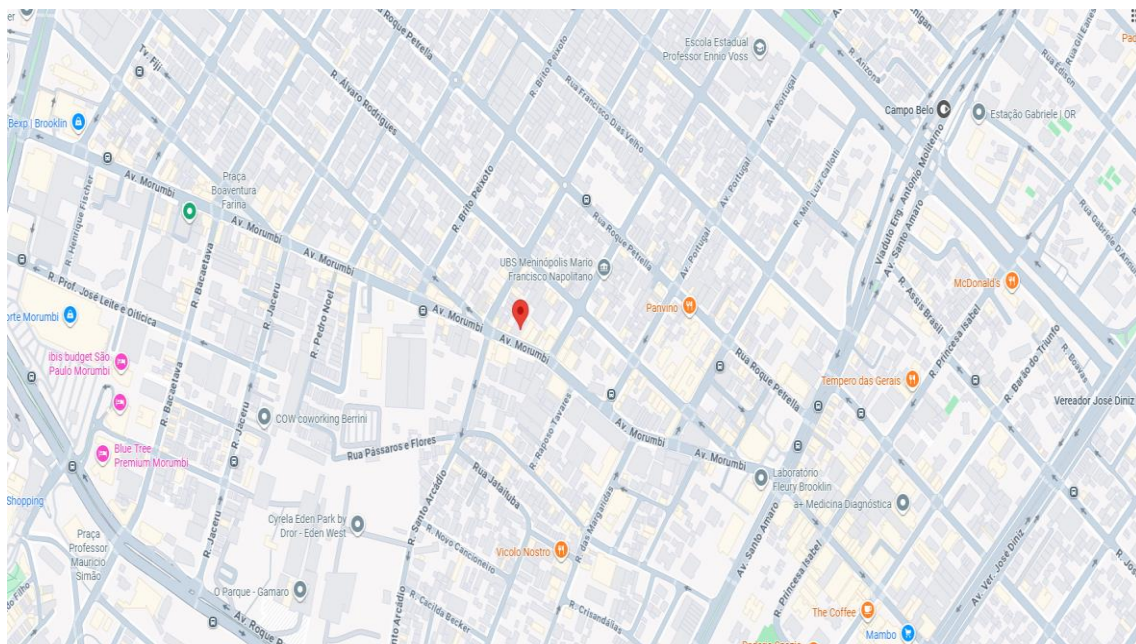
Vila Cordeiro

São Paulo - SP, CEP. 04703-004

Imagem satélite Google Earth



Mapa de Localização



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

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

www.grupoarremateleiloes.com.br



Características do Condomínio

O imóvel objeto da presente avaliação integra o Condomínio Edifício Rito Reid, situado na Avenida Morumbi, nº 8.411, São Paulo/SP.

O entorno apresenta ocupação predominantemente comercial e de serviços, além de empreendimentos residenciais, contando com infraestrutura urbana consolidada, comércio diversificado e equipamentos de atendimento à população.

A localização possui boa acessibilidade viária e oferta de transporte coletivo, estando inserida em importante eixo de ligação da região e próxima à infraestrutura metroviária.

Conforme informações constantes da Convenção de Condomínio, trata-se de empreendimento de uso exclusivamente comercial, constituído por uma torre com 10 pavimentos, servida por 2 elevadores, sendo 1 de uso social e 1 de serviço.

A distribuição das unidades comerciais ocorre da seguinte forma: os 1º aos 9º pavimentos são compostos por 4 salas comerciais cada, totalizando 36 salas, enquanto o 10º pavimento, correspondente à cobertura, é composto por 2 salas, perfazendo um total de 38 salas comerciais.

No pavimento térreo estão localizadas ainda 2 lojas, destinadas ao uso comercial.

Dessa forma, o empreendimento é composto por 38 salas comerciais e 2 lojas, totalizando 40 unidades autônomas, conforme a configuração indicada na documentação condominial.

As unidades comerciais apresentam áreas privativas distintas, variando de 35,47 m² a 95,42 m², conforme informações constantes da Convenção de Condomínio.

No 10º pavimento, correspondente à cobertura, existe ainda terraço de uso comum destinado às unidades 105 e 106, conforme disposição estabelecida na Convenção de Condomínio.

A edificação apresenta características compatíveis com sua destinação exclusivamente comercial, sendo constituída por unidades autônomas destinadas a atividades comerciais e/ou de prestação de serviços, com circulação vertical atendida por elevadores social e de serviço.

As informações relativas à composição, distribuição das unidades, áreas privativas e utilização das partes comuns foram obtidas a partir da Convenção de Condomínio.



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

FOTOS

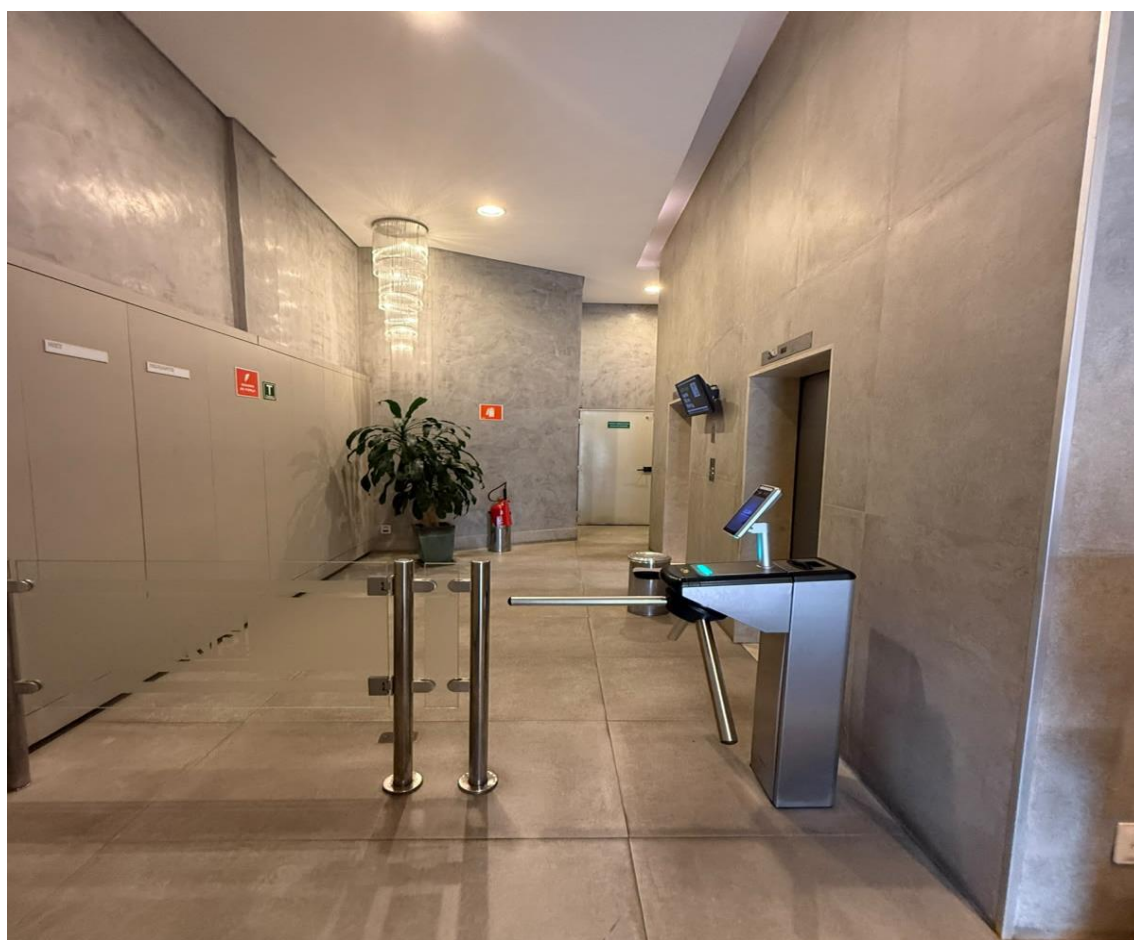


GRUPO ARREIMATE LEILÕES

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



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

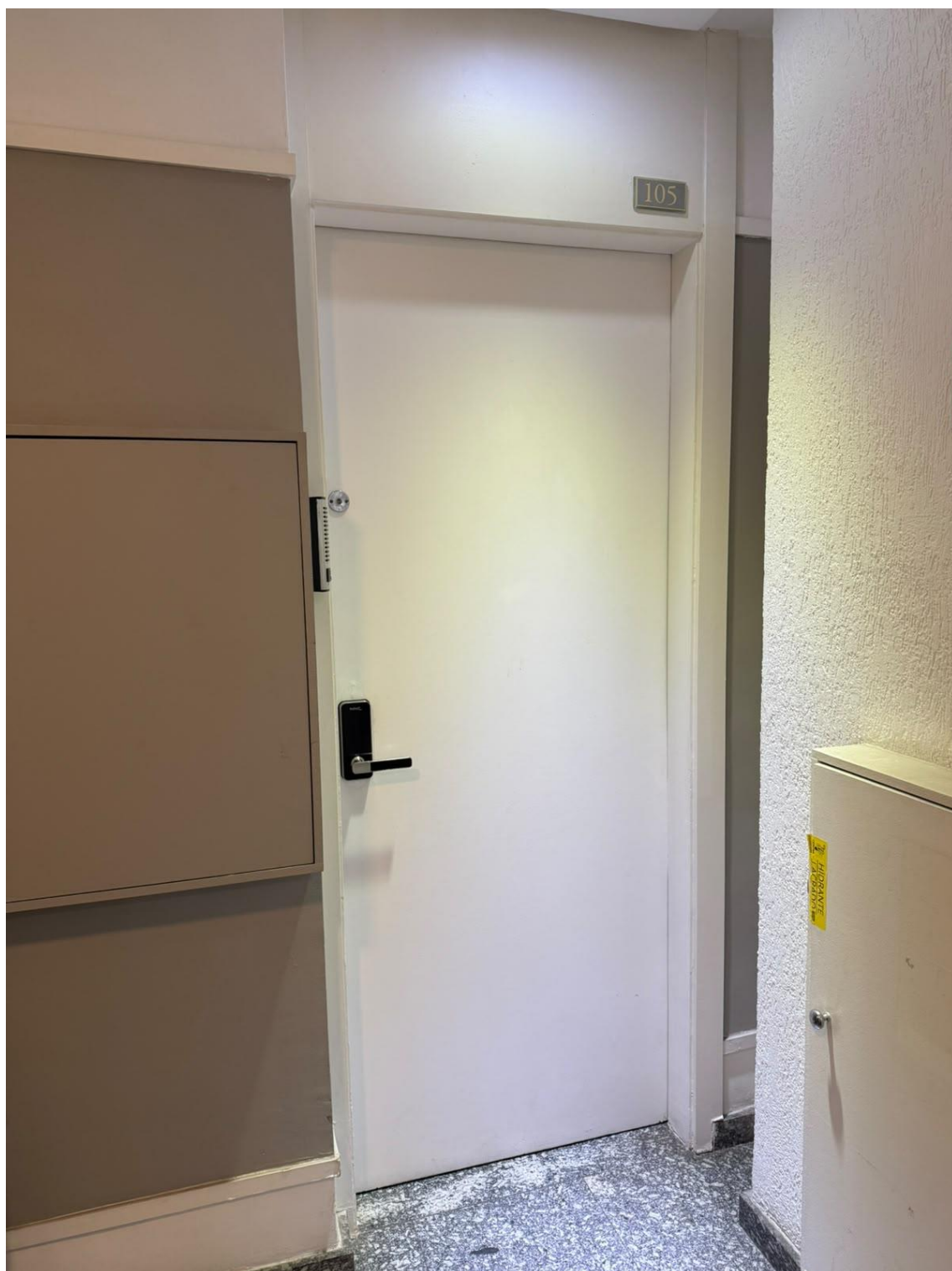


GRUPO ARREIMATE LEILÕES

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



Da Finalidade e Fundamentação Legal

Em cumprimento às diretrizes processuais e considerando o disposto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil, a presente avaliação tem por finalidade estimar o valor de mercado do imóvel penhorado nos autos em epígrafe, mediante análise de suas características, localização, padrão construtivo e condições observadas no mercado imobiliário. O presente trabalho tem por objetivo fornecer ao Juízo parâmetros atualizados de valor, de modo a subsidiar a futura alienação judicial do bem, observadas as características específicas do imóvel avaliando e as condições do mercado imobiliário local.

Do Conceito de Valor de Mercado

Para os fins desta avaliação, considera-se valor de mercado a expressão monetária estimada para o bem na data de referência da avaliação, correspondente ao valor pelo qual o imóvel poderia ser negociado em condições normais de mercado, entre partes independentes e devidamente informadas, considerando-se suas características intrínsecas e extrínsecas, bem como as condições de oferta e procura verificadas no segmento imobiliário em que está inserido.

Da Metodologia Aplicada

Para a consecução do escopo técnico, adotou-se prioritariamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em estrita observância às normas técnicas vigentes (ABNT NBR 14653). Através deste procedimento, o valor do imóvel é determinado a partir da análise técnica e estatística de elementos amostrais assemelhados, de mesmo padrão construtivo e enquadrados no mesmo universo socioeconômico.

A amostragem foi obtida por meio de rigorosa pesquisa no mercado imobiliário digital da região. Procedeu-se, em seguida, às devidas adequações e homogeneizações técnicas frente aos atributos do imóvel avaliando.

Complementarmente, na eventual escassez de dados amostrais em oferta diretamente comparáveis no micromercado do imóvel avaliando, autoriza-se a utilização de dados oriundos de regiões socioeconomicamente assemelhadas, bem como o suporte subsidiário de outros métodos avaliatórios consagrados pela engenharia de avaliações — tais como os Métodos Involutivo, Evolutivo, de Capitalização da Renda ou de Quantificação do Custo —, conforme a especificidade do caso concreto.

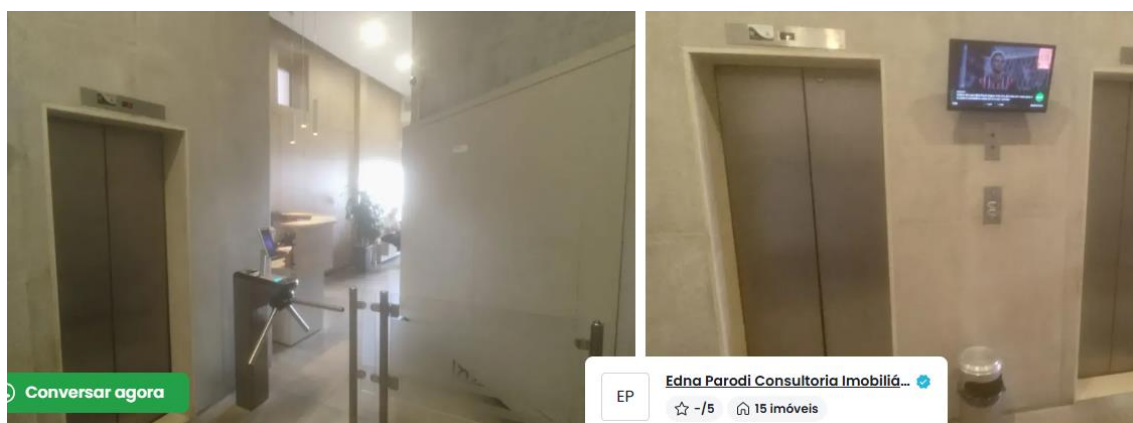


**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 1

Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-36m2-venda-R\\$250000-id-2771388451/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-36m2-venda-R$250000-id-2771388451/?source=ranking%2Crp)



Sala Comercial à venda, 36m² - Santo Amaro

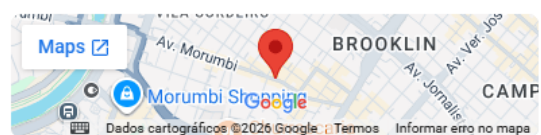
Metragem **36 m²** Quartos **0** Banheiros **1** Vagas **1**

Escritório • Interfone • Piso frio **+3**

Publicado há 1 ano, atualizado há 1 mês.

Localização

Av. Morumbi, 8411 - Santo Amaro, São Paulo - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda
R\$ 250.000

Condomínio
R\$ 834/mês

IPTU
R\$ 195

Sala Comercial à venda, 36m² - Santo Amaro

(Código do anunciante: 236 | Código no Viva Real: 2771388451)

O imóvel está localizado no bairro Brooklin, próximo à Avenida Santo Amaro, com 36 metros quadrados e toda a infra estrutura para um consultório dentário. A sala comercial é arejada e iluminada, possui recepção, sala de atendimento escritório e um banheiro. O imóvel oferece uma vaga de garagem com manobrista, portaria 24 horas no condomínio e sistema de acesso por reconhecimento facial.

Valor do Metro Quadrado R\$ 6.944,50

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

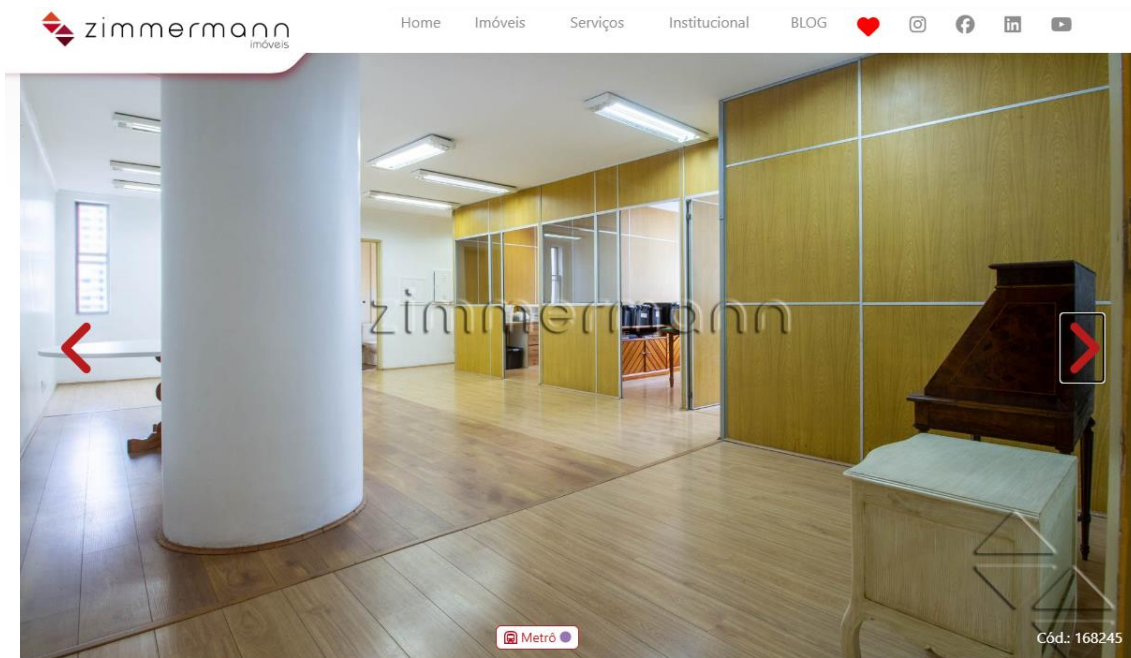
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES

- Elemento Comparativo 2

Link: <https://www.zimoveis.com.br/imovel/comercial/sala-conjunto/brooklin/sao-paulo/avenida-santo-amaro/168245>



Sala/Conjunto Comercial em Brooklin | Valor: **R\$ 730.000** | Valor por m²: **R\$ 7.300** [Ver Vídeo](#) [Ver Mapa](#)

Avenida Santo Amaro
Código: **168245**

Condomínio: **R\$ 1.554** IPTU: **R\$ 498**

1 Vaga 100 m² Área útil

SOBRE O IMÓVEL

Conjunto comercial de 100m², composto por 4 salas e 2 banheiros, localizado no Brooklin. Possui uma excelente localização! Inclui 1 vaga de garagem.

SOBRE O CONDOMÍNIO

O edifício possui um total de 9 andares com lajes a partir de 400 m² e conta com 3 elevadores sociais, possui ar-condicionado Não Central (Self) com distribuição e um total de 90 vagas de estacionamento.

Valor do Metro Quadrado R\$ 7.300,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

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



- Elemento Comparativo 3

Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-78m2-venda-R\\$650000-id-2833529197/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-78m2-venda-R$650000-id-2833529197/?source=ranking%2Crp)



Sala Comercial à venda, 78m² - Brooklin

Metragem
78 m²

Quartos
0

Banheiros
3

Vagas
2

Publicado há 1 ano, atualizado há 2 dias.

Localização

Rua Joaquim Nabuco, 47 - Brooklin, São Paulo - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda
R\$ 650.000

Condomínio
R\$ 1.819/mês

IPTU
R\$ 733

Sala Comercial à venda, 78m² - Brooklin

(Código do anunciante: ESOHM5 | Código no Viva Real: 2833529197)

São dois conjuntos que podem ser vendidos separadamente.

01 cjto com 38,70m² de área útil e o outro com 39,70m², totalizando o total de 78,04m², são 02 vagas de garagem, 03 banheiros, 1 copa, piso frio, ar condicionado.

Cada conjunto R\$ 350 mil ou os dois por R\$ 650 mil.

Valor do Metro Quadrado R\$ 8.333,50

Elemento Comparativo 1	R\$ 6.944,50 / m²
Elemento Comparativo 2	R\$ 7.300,00 / m²
Elemento Comparativo 3	R\$ 8.333,50 / m²
Média dos Elementos	R\$ 7.526,00 / m²



Análise do Valor de Mercado

69,16 m² X R\$ 7.526,00
Valor de Mercado do Imóvel
R\$ 520.499,00
Setembro de 2026

- Preço médio da região com base nos elementos comparativos: R\$ 520.499,00.
- Desprezando o fator oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10%, afere-se o valor de R\$ 468.449,10.
- Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional de 6%, valores estes embutidos na oferta, afere-se o valor final de R\$ 440.342,15.

Conclusão

Avaliação Mercadológica do Imóvel
R\$ 440.342,00
Setembro / 2026

São Paulo, 16 de setembro de 2026.

MAURA SIMONE VAZ
CRECI/SP nº 310.537