



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

Processo nº 1016891-45.2015.8.26.0005

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel descrito na matrícula nº 186.849 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP:

  S15080011128R#01-17*15^{fls. 35}
Cert.Nº. 791425

Fls. 1 de 2

BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS, 12º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.
LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL 12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Capital
matrícula 186.849 ficha 01
São Paulo, 21 de maio de 2014.

IMÓVEL:- O APARTAMENTO 46, localizado no 4º Pavimento, da Torre “1” -
Topázio, integrante do empreendimento denominado “ROSSI MAIS CLUBE
ITAIM”, com acesso pela Rua Lagoa das Capivaras, nº. 50, no Distrito de Itaim
Paulista, possui uma área privativa coberta edificada 47,490m2, área comum coberta
edificada 9,462m2, total da área edificada 56,952m2, área comum descoberta
22,749m2, área total da unidade 79,701m2, fração ideal 0,003178%.

e Justiça São Paulo, liberado nos autos em 28/09/2015 às 10:50.
o processo 1016891-45.2015.8.26.0005 e código 1909D1B.

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 112 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023		
Cadastro do Imóvel: 134.421.0037-1			
Local do Imóvel: R LAGOA DAS CAPIVARAS, 50 - AP 46 E VG ITAIM PAULISTA EDIFÍCIO TOPAZIO CEP 08111-150 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R LAGOA DAS CAPIVARAS, 50 - AP 46 E VG ITAIM PAULISTA EDIFÍCIO TOPAZIO CEP 08111-150			
Contribuinte(s): CNPJ 12.216.697/0001-11 DOUBS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	8.150	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0032
Área total (m²):	8.150		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	58	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.191	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2014		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	568,00		
- da construção:	1.654,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	24.746,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	85.380,00		
Base de cálculo do IPTU:	110.126,00		
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 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/03/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	06/12/2023		
Número do Documento:	2.2023.022621086-0		
Solicitante:	FERNANDO CABECAS BARBOSA (CPF 165.101.398-55)		

GRUPO ARREIMATE LEILÕES



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

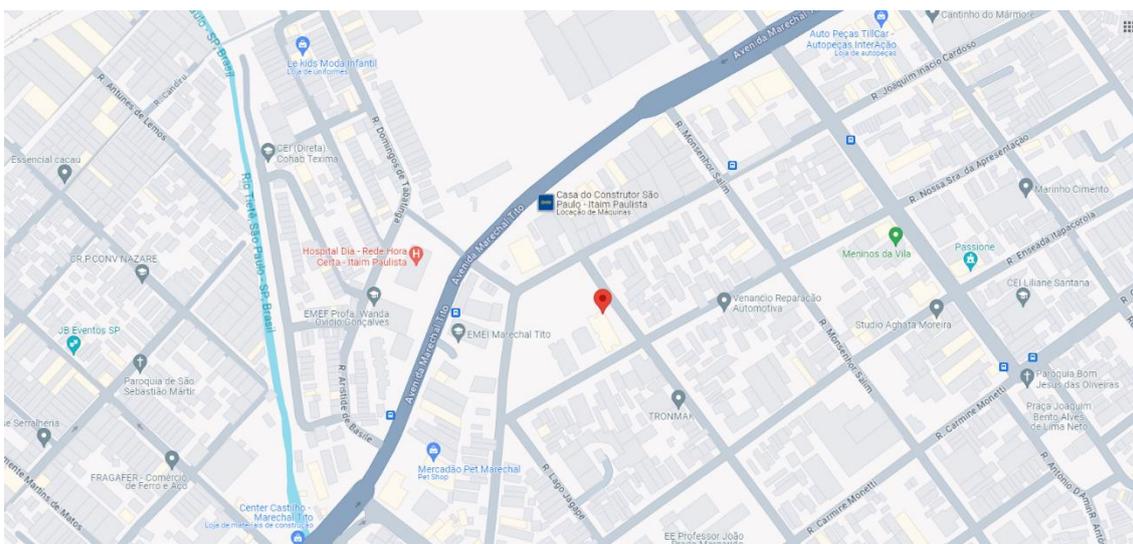
LOCALIZAÇÃO

Rua Lagoa das Capivaras, 50
Torre Topázio - apartamento 46
Jardim das Oliveiras – SP
CEP 08111-150.

Imagem satélite Google Earth



Mapa de Localização



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 112 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



INFORMAÇÕES IMÓVEL AVALIANDO

Segundo Convenção de Condomínio de abril/2014, o imóvel tem direito ao uso de uma vaga de garagem comum e indeterminada.

Os apartamentos de finais 02, 03, 06 e 07 dos pavimentos-tipo (1º ao 18º pavimento) da Torre Topázio (Torre "1") e da Torre Safira (Torre "2"), são todos idênticos e possuem as seguintes áreas e fração ideal:

DESCRIÇÃO	ÁREAS
Área privativa coberta edificada	47,490m ²
Área comum coberta edificada	9,462m ²
Total da área edificada	56,952m ²
Área comum descoberta	22,749m ²
Área total da unidade	79,701m ²
Fração ideal	0,003178%

DE CARVALHO e Tribunal de Justiça São Paulo
Prestação de serviços advocatícios - processo nº 111

Parágrafo Primeiro: A garagem do empreendimento tem 300 (trezentas) vagas de estacionamento, as quais 09 (nove) vagas são destinadas a portadores de necessidades especiais.

Parágrafo Segundo: Os apartamentos nºs 06, 07, 08 localizados no Térreo da Torre 01 (Topázio) e os apartamentos de nºs 01, 04, 05, 06, 07 e 08 no Térreo da Torre 02 (Safira) não têm direito ao uso e utilização das vagas de garagem. Sendo assim, o uso e utilização das vagas de garagem são restritos aos 291 (duzentos e noventa e um) apartamentos restantes, sendo que cada apartamento tem o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem comum e indeterminada, estando as vagas de garagem sujeitas ao auxílio de manobrista ou outra modalidade aprovada em Assembléia

O local é provido de todos os melhoramentos públicos, a saber:

- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Pavimentação, guias e calçadas;
- Coleta pública de lixo.

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 112 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

FOTOS



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 112 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 112 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Procurou-se adotar 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 local, 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).

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.

GRUPO ARREIMATE LEILÕES



ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 1

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-itaim-paulista-zona-leste-sao-paulo-sp-47m2-id-2521843899/>



[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Pa...](#) / [Zona Leste](#) / [Itaim Paulista](#) / [Rua Lagoa das Capivaras](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 47m² - Itaim Paulista

apartamento para comprar em
Rua Lagoa das Capivaras, 50 - Itaim Paulista, São Paulo - SP

R\$ 249.100

condomínio R\$ 1 • IPTU R\$ 60

47 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para

Ativ
Acess

Características Apartamento com 2 Quartos à venda - Itaim Paulista

IMÓVEL

Academia	Estacionamento para visitantes
Aceita animais	Gesso - Sanca - Teto Rebaixado
Acesso para deficientes	Interfone
Ambientes integrados	Jardim
Área de lazer	Lavanderia
+ 25	

APARTAMENTO PARA VENDA COM 2 DORMITÓRIOS - ITAIM PAULISTA / SP.

Com 2 dormitórios, possui 1 banheiro, 1 vaga de garagem, 1 sala.

Área Total de 47,00 m², Área Privativa de 47,00 m².

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 249.100, Rua Lagoa das Capivaras, 50 - Itaim Paulista,

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

Fale com o anunciante

(11) 99994-... [ver telefone](#)

WhatsApp

4 pessoas interessadas nesta oferta

Valor do Metro Quadrado R\$ 5.300,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 112 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



- Elemento Comparativo 2

Link: <https://www.lopes.com.br/imovel/REO810529/venda-apartamento-2-quartos-sao-paulo-itaim-paulista?listFrom=prox-condom%C3%ADnios&listPosition=1>



15 fotos **Mapa** **Rua**

Apartamento com 2 quartos à venda em Itaim Paulista - SP  

Rua Lagoa Das Capivaras - Itaim Paulista - São Paulo/SP

R\$ 240.000
R\$ 5.084 preço do m²
Condomínio R\$ 250 IPTU R\$ 55

Parcelas a partir de **R\$ 2.148,25**

Área 47m² **Dormitórios** 2 **Banheiros** 1 **Vagas** 1

Sobre o imóvel

Apartamento no bairro Jardim das Oliveiras com 47 m² - 2 dormitórios, sala, sacada, cozinha, banheiro e área de serviço. - 1 Vaga compartilhada. - Lazer: Piscina adulto e infantil, salão de festa, churrasqueira, quadra de esporte e playground. - O condomínio tem portaria 24 horas, acesso liberação facial, Entrada separada de visitantes, Comprando com a Lopes você conta com um atendimento personalizado e com diversos serviços inclusos, como: assessoria jurídica, certidão do imóvel e dos vendedores e avaliação de crédito através da plataforma exclusiva Lopes / itaú.

[Ver menos](#)

Fale com um corretor
Preencha os campos abaixo com seus dados e um de nossos corretores entrará em contato.

Seu nome:

E-mail: Celular:

(xx) xxxxx-xxxx

Enviar dados

 **Este é um ambiente seguro!**
Trabalhamos constantemente para proteger sua segurança e privacidade. [Saiba mais](#)
Código do imóvel: REO810529

Ativar o Winc

Valor do Metro Quadrado R\$ 5.106,38



- Elemento Comparativo 3

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-das-oliveiras-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-47m2-venda-RS230000-id-2667608011/>



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim das Oliveiras / Rua Lagoa das Capivaras

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 230.000

Condomínio Rossi Mais Clube Itaim • Rua Lagoa das Capivaras, 50 - Jardim das Oliveiras, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

47m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

[Simular Financiamento](#)

⚠ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema](#) ou [denunciar anúncio](#)

COMPRA

R\$ 230.000

Condomínio R\$ 350

IPTU R\$ 950

ANUNCIANTE

Amanda Souza Feix

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 31 VER TELEFONE](#)

LOGO
INDISPONÍVEL

ANUNCIANTE

Amanda Souza Feix

Apartamento (Padrão), com 2 quartos e 1 banheiros à Venda, 47 m² em São Paulo/SP

Condomínio Rossi Mais Clube Itaim REALIZE SEU SONHO COM OS MENORES JUROS DO MERCADO, ENTRADA DE 10% MAIS PARCELAS. USE SEU FGTS!! RESERVAMOS-NOS O DIREITO DE CORRIGIR POSSÍVEIS ERROS DE DIGITAÇÃO/INFORMAÇÃO E ALTERAÇÕES DE VALORES SEM PRÉVIO AVISO. * O referido imóvel já foi objeto de leilão extrajudicial e encontra-se em posse da instituição financeira Caixa Econômica Federal.*

Metrô e trens próximos

Apartamentos próximos da Estação Jardim Romano

Apartamentos próximos da Estação Itaim Paulista

Valor do Metro Quadrado R\$ 4.893,61

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 112 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP

WhatsApp (11) 95577.8222 – contato@grupoarremateleiloes.com.br

www.grupoarremateleiloes.com.br



Elemento Comparativo 1	R\$ 5.300,00 / m ²
Elemento Comparativo 2	R\$ 5.106,38 / m ²
Elemento Comparativo 3	R\$ 4.893,61 / m ²
Média dos Elementos	R\$ 5.100,00 / m ²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

47,49 m² X R\$ 5.100,00
Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 242.199,00
dezembro de 2023

São Paulo, 06 de dezembro de 2023.