

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Avaliação um Imóvel situado na Rua Guaraiúva, 1.559, Brooklin Novo - 04569-000, São Paulo - SP.

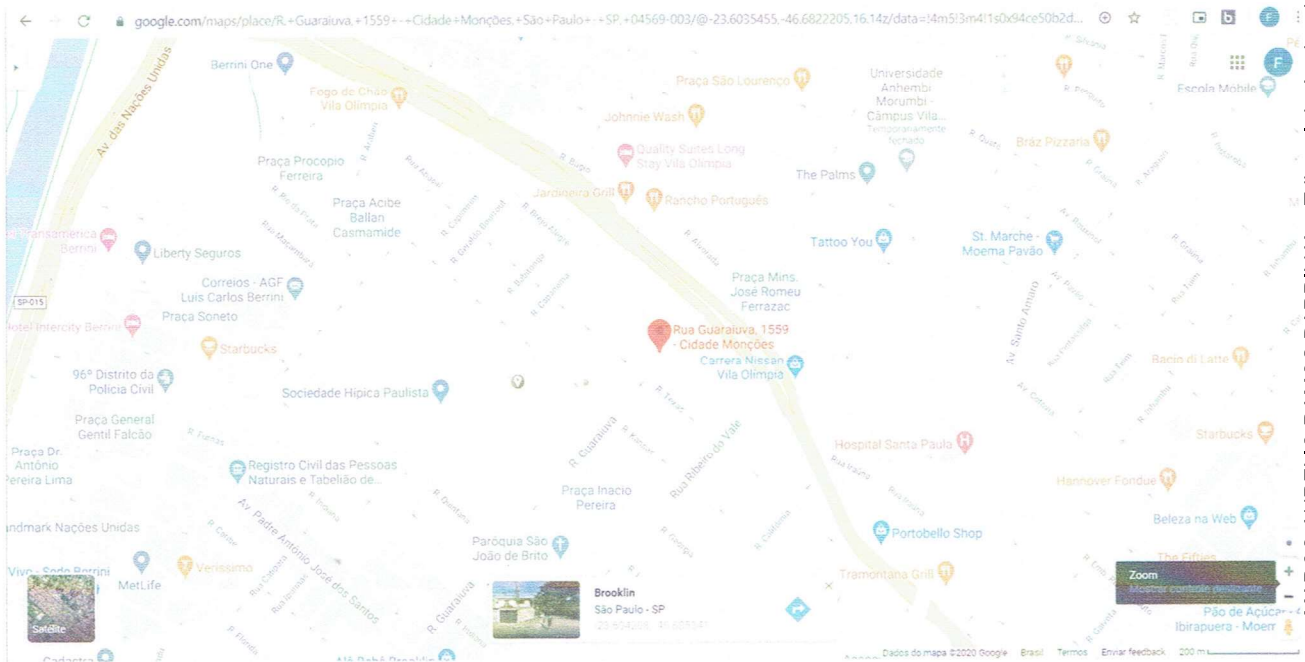
Situa-se no zoneamento urbano Z8-CR4- Z1-020.

A lista de edificações à venda é apresentada abaixo, em R\$/m²:

Local	m ²	Valor	R\$/m ²	Anúncios
Imóvel à venda rua Guaraiúva	94.00	R\$980.000.00	R\$10.425.53	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-ambientes-integrados-brooklin-zona-sul-sao-paulo-sp-94m2-id-2483013079/
Imóvel à venda rua Guaraiúva. 469	220.00	R\$2.200.000.00	R\$10.000.00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-sp-220m2-id-2429810109/
Imóvel à venda rua Guaraiúva. 1354	300.00	R\$2.200.000.00	R\$7.333.33	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-14-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-sp-300m2-id-2461102096/
Imóvel à venda rua Guaraiúva. 1468	150.00	R\$800.000.00	R\$5.333.33	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-moncoes-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS800000-id-1446905489/? vt=il:c
Imóvel à venda rua Guaraiúva	120.00	R\$780.000.00	R\$6.500.00	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-moncoes-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS780000-id-2450542476/? vt=il:c
Imóvel à venda rua Guaraiúva. 501 - 502	200.00	R\$1.600.000.00	R\$8.000.00	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/casa-a-venda-com-3-dormitorios-em-cidade-moncoes-sao-paulo-cod-ze43449-754131790
Imóvel à venda rua Guaraiúva.	300.00	R\$1.600.000.00	R\$5.333.33	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/sobrado-a-

1381/1382				venda-cidade-moncoes-300m-3-suites-4-vagas-752685461 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-a-venda-brooklin-sao-paulo-2941092894.html
Imóvel à venda rua Guaraiúva	128.00	R\$950.000.00	R\$7.421.88	
Preço médio	189.00	R\$ 1.388.750.00	R\$7.347.88	
Valor se fosse por anúncio	149.00	R\$ 1.094.834.66		
Valor calculado		R\$689.745.83	R\$4.629.17	

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



IMÓVEL, RUA GUARAIÚVA, NÚMERO 1.559.

O Bem Imóvel de área construída de 149 metros quadrados apresenta-se em bom estado de conservação e com sinais claros de degradação pela idade de construção e com arquitetura desatualizada de todos os ambientes.

Há também a influência negativa da pandemia em muitas tratativas imobiliárias para valor definido na base de cálculo da tabela e também influenciado pelas informações acima citadas, o valor definido ficou em:

R\$ 689.745,83

São Paulo, 22/06/2020

Meire de Oliveira Reis Cavalcante

CRECI: 75.180



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL EM SÃO PAULO

O IMÓVEL: se encontra em um terreno com frente para a rua Guaraiúva, 1.559, Novo Brooklin, 04569-003 na cidade de São Paulo-SP.

Zoneamento Z8-CR1:

A lista de edificações à venda é apresentada na tabela abaixo:

Pesquisas de Imóveis	Área	Valor
Rua Guaraiúva, 1066	358,00	R\$ 1.750.000,00
Rua Guaraiúva, 644	120,00	R\$ 1.200.000,00
Rua Guaraiúva	120,00	R\$ 580.000,00
Rua Guaraiúva, 333	200,00	R\$ 1.700.000,00
Rua Guaraiúva, 1456	800,00	R\$ 5.700.000,00
Rua Guaraiúva, 185	72,00	R\$ 650.000,00
Rua Guaraiúva	280,00	R\$ 1.585.000,00
Rua Guaraiúva, 71	160,00	R\$ 1.800.000,00
Preço médio	263,75	1.870.625,00
Cálculo para o imóvel em avaliação	149,00	R\$ 1.056.770,14
Valor após negociação		R\$ 951.093,13
Valor de venda rápida		R\$ 665.765,19
Valor de Venda Urgente		R\$ 389.278,58

Links de anúncios pesquisados

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-sp-358m2-id-2480929707/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-1-quarto-brooklin-zona-sul-sao-paulo-sp-120m2-id-2474525778/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-cidade-moncoes-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS580000-id-2470629918/? vt=il:c>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-sp-200m2-id-2219155709/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-cidade-moncoes-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-800m2-venda-RS5700000-id-85596824/? vt=il:c>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-72-m-sup2--por-2949691569.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-a-venda-280-m-sup2--por-2941429126.html>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-sp-160m2-id-2440878080/>

Valor de venda urgente: ocorre quando, por um ou outro motivo, o vendedor deixa de ter um real controle sobre a decisão de vender.

Valor de venda rápida: Se for possível vender o bem, no estado em que se encontra, o Valor foi considerado 70% do Valor após negociação.

O Valor após negociação: Valor mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem. Foi considerado 90% do valor médio encontrado na pesquisa realizada, devido a expectativa de uma possível negociação esperada pelos anunciantes.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

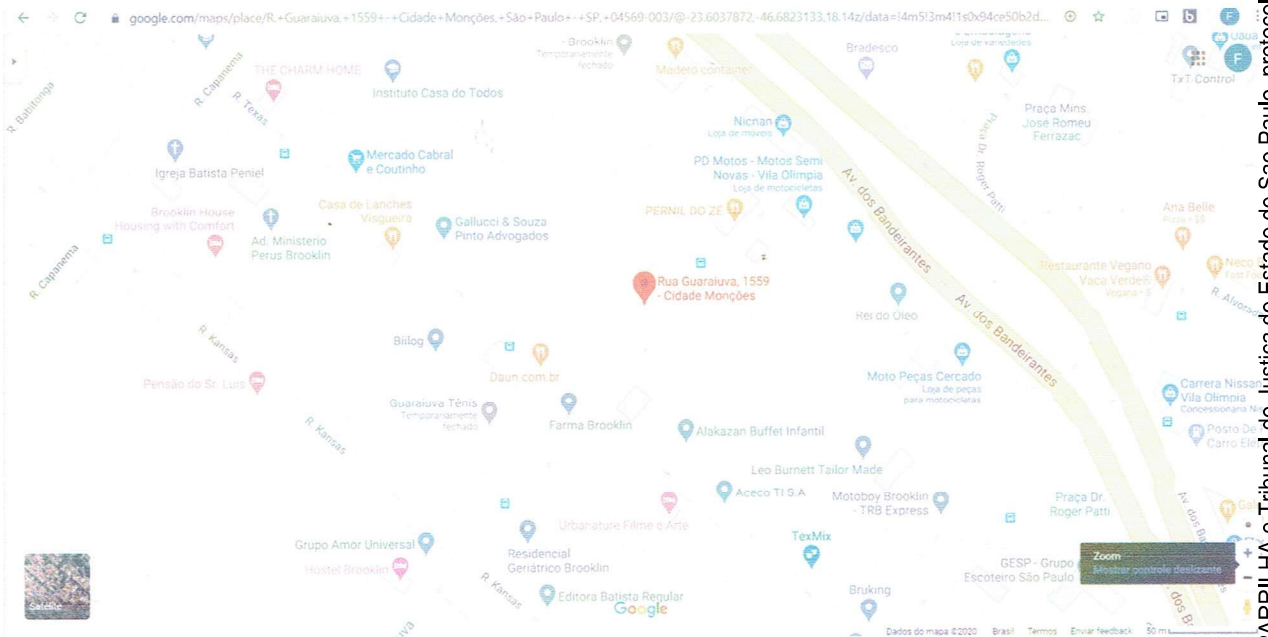
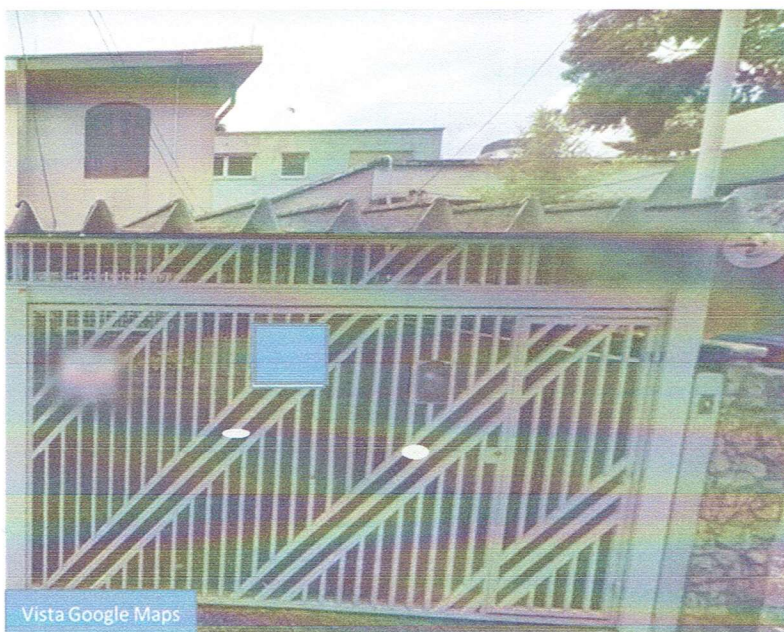


FOTO DO IMÓVEL, RUA GUARAIÚVA, NÚMERO 1.559.



CONCLUSÃO

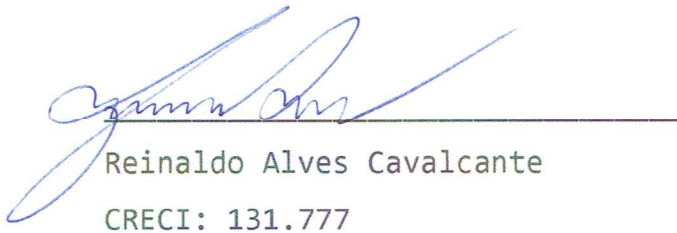
Valor para este Ativo / Bem Imóvel sendo:

Valor: R\$ 665.765,19

O valor para o imóvel se baseia na idade avançada de construção, na arquitetura, nos móveis, louças e pisos muito envelhecidos, além do fato de que, o momento do mercado imobiliário na capital, se encontra bastante afetado, devido à pandemia, muitos paulistanos estão buscando imóveis no interior do estado, para terem mais contato com a natureza.

O Valor apresentado é compatível na região em que se encontra.


São Paulo, 22/06/2020



Reinaldo Alves Cavalcante
CRECI: 131.777

zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-sp-358m2-id-2450929707/

zap Anunciar imóveis Central de ajuda Entrar ou cadastrar



fotos (31) mapa

FRENTE DA CASA 1

LATERAL DA CASA 1

destaque casa para comprar em
Rua Guaraiúva, 1066 - Brooklin, São Paulo - SP

R\$ 1.750.000
condomínio não informado • IPTU R\$ 1.283

LOPES PRIME
Creci: 29067-J-SP

358 m² 5 quartos 3 vagas 5 banheiros

Contatar anunciante

zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-1-quarto-brooklin-zona-sul-sao-paulo-sp-120m2-id-2474525778/

zap Anunciar imóveis Central de ajuda Entrar ou cadastrar



fotos (26) mapa

destaque casa para comprar em
Rua Guaraiúva, 644 - Brooklin, São Paulo - SP

R\$ 1.200.000
condomínio não informado • IPTU R\$ 221

LOPES PRIME
Creci: 29067-J-SP

120 m² 1 quarto 2 banheiros

Contatar anunciante

vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-cidade-moноcoes-zona-sul-sao-paulo-com-gareagem-120m2-venda-R\$580000-id-2470620918/?_vt=4&g

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



14 fotos

Viva Real Venda SP Sobrados à venda em São Paulo Zona Sul Cidade Moноcoes Rua Guaraiúva

Sobrado com 2 Quartos à Venda, 120 m² por R\$ 580.000 COD: B94393
Rua Guaraiúva Cidade Moноcoes São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA **R\$ 580.000**
SOLICITAR
IPTU R\$ 240

120m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

ANUNCIANTE

zap

imóvel comercial para comprar em
Rua Guaraiúva - Brooklin, São Paulo - SP

R\$ 1.700.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 800

200 m² 3 quartos 6 vagas 4 banheiros

Contatar anunciante

CARLOS FRANCO
IMOVEIS
Creci: 71753-F-SP

VivaReal

Ponto Comercial à Venda, 800 m² por R\$ 5.700.000

Rua Guaraiúva

COMPRAR R\$ 5.700.000

ALUGUEL R\$ 18.000/mês

800m² Não informado Não informado 6 vagas

SOLICITAR

COMPRA R\$ 5.700.000

ALUGUEL R\$ 18.000/mês

Condomínio Preço do condomínio R\$ 18.000

imovelweb.com.br

Casa Com 2 Dormitórios à Venda, 72 m² Por R\$650.000 - Brooklin - São Paulo/sp

Rua Guaraiúva 185 Brooklin, São Paulo

R\$ 650.000

IFTU R\$ 105

Contatar Anunciante

LEIA GRACA RICHETTI (011) Ver o telefone

Casa Com 2 Dormitórios à Venda, 72 m² Por R\$650.000 - Brooklin - São Paulo/sp

Sobrado, 2 dormitórios, banheiro social, sala, cozinha ampla, quintal, área de serviço com quarto e banheiro. Armários em todos os cômodos, sendo embutidos de parede inteira. Celmar. Ano construção 1964. Quintal.

Estudo Permuta Em canto do Apartamento até R\$ 200.000,00 Agende sua visita agora! - 22/06/2020

72m² 2 1 2 2

imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-a-venda-280-m-sqp?--por-2941429126.html

imovelweb

Comprar Alugar Tamborada Imovel Novo

Venda R\$ 1.585.000
IPTU R\$ 924

Mensagem ao anunciante

Nome Telefone
Digite seu nome Digite seu telefone

Mensagem

Quero que me liguem Enviar mensagem Agendar visita

Casa - 280m² - 4 Quartos - 6 Vagas
Rua Guararúva - Brooklin - São Paulo

Casa Com 4 Dormitórios à Venda, 280 m² Por R\$1.590.000 - Brooklin - São Paulo/sp

Localizado em trecho privilegiado do já nobre bairro do Brooklin. Próximo à Sociedade Hípica Paulista. Belíssimo sobrado com ambientes iluminados, espaçosos e muito charmosos. É realmente uma ótima oportunidade para você e sua família desfrutarem de momentos fantásticos com seus amigos e parentes, neste lindo jardim, com churrasqueira super convidativa. Está a 3 kms do Shopping Ibirapuera, bem próximo a supermercados, bancos, lojas, casa de câmbio. Muito bem servido de transporte. Próximo de Av. Eng. Luiz Carlos Berrini. Agende uma visita, venha conferir. Não fechar negócio, até ao custo benefício. - 11-08-19/20

550m² Área total 280m² Área útil 5 Quartos 6 Banheiros 4 Quartos 2 Vagas

zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-brooklin-zona-sul-cao-paulista-qp-160m2-ld-2440878080/

zap

Anunciar imóveis Central de ajuda Entrar ou cadastrar

fotos (5) mapa

imóvel comercial para comprar em
Rua Guararúva, 71 - Brooklin, São Paulo - SP

R\$ 1.800.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 357

LOPES PRIME
Crece: 29067-J-SP

Contatar anunciante

2 banheiros


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0009029-80.2019.8.26.0011**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente e Exequente: **Maria Carolina Falco Montemurro e outros**
 Executado: **Renato Valente Junior**

Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA LUIZA MADEIRO CRUZ ESERIAN**

Vistos

O executado apresentou exceção de pré-executividade (fls. 328/340), na qual impugnou a penhora deferida a fls. 184/185, argumentando a impenhorabilidade do imóvel e dos frutos, por se tratar de bem de família. Subsidiariamente, impugnou o valor de avaliação atribuído ao imóvel penhorado.

A parte excepta se manifestou a fls. 354/377.

Eis a síntese do necessário.

Fundamento e decidido.

De início, registro que a exceção de pré-executividade oferecida comporta conhecimento, porquanto o devedor suscita matéria de ordem pública (impenhorabilidade do bem de família), não sujeita à preclusão.

Nesse tocante, cumpre ressaltar que, embora tenha confirmado que não reside no imóvel penhorado, o executado defendeu que, por se tratar de seu único bem e por necessitar dos frutos dele decorrentes para a sua sobrevivência, está acobertado pela impenhorabilidade prevista pela Lei nº 8.009/90.

Ocorre que, em que pese as alegações do devedor, este não logrou êxito em comprovar que utiliza e necessita da renda obtida com a locação do imóvel para a sua subsistência ou, ainda, para viabilizar a moradia de sua família, não sendo suficiente para tal finalidade o mero argumento genérico de que, além dos valores decorrentes dos aluguéis, recebe apenas verba oriunda de benefício previdenciário para prover o seu sustento.

Frise-se que meros indícios ou suposições não têm o condão de autorizar o acolhimento do pedido em apreço, motivo pelo qual deve ser mantida a penhora de imóvel deferida a fls. 184/185, assim como, conseqüentemente, a penhora de aluguéis deferida a fls. 264.

Em vista disso, **REJEITO** a exceção de pré-executividade oposta pela parte devedora.

Deixo de fixar honorários advocatícios sucumbenciais, vez que incabíveis em caso de rejeição da exceção de pré-executividade, como no presente, conforme entendimento jurisprudencial a respeito (Nesse sentido: TJSP; 32ª Câmara de Direito Privado; Agravo de Instrumento 2196073-18.2017.8.26.0000; Data do Julgamento: 19/03/2018; Relator (a): Kioitsi Chicuta).

Superada essa questão, passo a apreciar a impugnação ao valor de avaliação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

atribuído ao imóvel penhorado, vez que, apesar de não se tratar de matéria de ordem pública cognoscível em sede de exceção de pré-executividade, foi ventilada, por meio de simples petição, dentro do prazo previsto pelo art. 525, §11º do CPC, considerando a data da publicação da decisão a fls. 325.

Isto posto, sobreleva notar que as avaliações apresentadas pela exequente atribuíram ao bem um valor de “mercado”/“negociação”/“anúncio” e um “valor justo” ou de “venda rápida”, tendo sido este último o objeto de homologação pela decisão a fls. 323 (fls. 313/314).

Convém salientar, nesse sentido, que o valor homologado já corresponde a 70% do valor de mercado do bem, sendo certo que o imóvel ainda poderá ser arrematado em leilão judicial por até 50% do valor indicado a fls. 323, o que representa extrema desvantagem ao devedor e não pode ser admitido, em prestígio ao princípio da menor onerosidade e diante da possibilidade de arrematação do imóvel por preço vil.

Assim, reconsidero a decisão a fls. 323 para fixar o valor de referência para o leilão do imóvel penhorado em **R\$1.094.834,66**, correspondente ao maior **valor de mercado** atribuído ao imóvel por meio das avaliações apresentadas pela exequente (fls. 313).

Diante de todo o exposto, concedo à parte exequente o prazo de 05 dias para que se manifeste em termos de prosseguimento.

Saliento, no mais, que **ambas as partes** devem ser atentar às questões já decididas nestes autos, **para evitar tumulto processual**, veiculando eventual descontentamento com o conteúdo destas por meio da via recursal adequada e apresentando em suas manifestações a necessária **concisão e clareza** que devem marcar a atuação no foro, a fim de garantir a ordem e a celeridade processual, ficando, por isso, desde já advertidas de que **serão devidamente penalizadas caso observada conduta contrária à boa-fé processual**.

Intime-se.

São Paulo, 11 de setembro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**