

MARIO MURAMATSU**CONSULTOR IMOBILIÁRIO – CRECI 97.606 – CPF 765.251.478-91****RUA ANTONIO LUCAS DE OLIVEIRA, 2, VELEIROS, SÃO PAULO, CEP 04773-060****CELULAR (011) 98533-5483****LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA VENDA DE IMÓVEL**

Conforme solicitado por parte interessada, segue a avaliação do imóvel:

PRÉDIO SITUADO NA RUA ANTONIO DE SAAVEDRA Nº 78-A, BAIRRO DE SANTO AMARO, SÃO PAULO, SP, OBJETO DA MATRICULA 2.905 DO 11º REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL, CONTRIBUINTE MUNICIPAL 087.413.0005-1.

OBJETO DA AVALIAÇÃO – PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO.

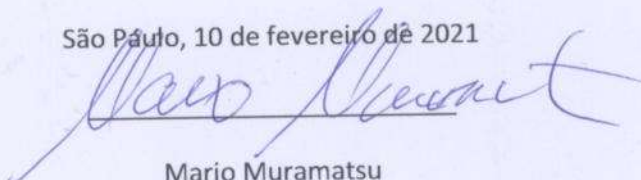
DADOS DO TERRENO – 158,40 METROS QUADRADOS.

DADOS DA CONSTRUÇÃO – 79,00 METROS QUADRADOS.

VALOR PARA VENDA DO IMÓVEL:

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, documentação, avalio o imóvel em R\$480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), para venda à vista.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2021



Mario Muramatsu

SÃO PAULO 12 DE FEVEREIRO 2021

AVALIAÇÃO

Atendendo Solicitação, do Sr. LAURO JOSÉ DO CARMO RG 3.893.819 ,SSP/SP realizamos a Avaliação do Imóvel localizado á Rua Antonio de Saavedra , 85 A Santo Amaro , São Paulo –SP . CEP 04752-070

Matricula nº 2.905

IPTU contr. 087.413.0005-1

Metragem do terreno sendo 8 metros de frente por 19,80 de comprimento

Com uma área total do terreno DE 158 metros

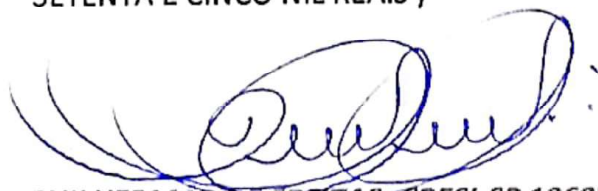
Com área construída de 59 metros

Conservação: Construção antiga, necessitando de ampla reforma.

Acomodações, uma casa térrea com dois dormitório, sala, cozinha, um banheiro, lavanderia , edicula , mais quintal, com uma vaga de garagem

Mais um espaço livre na frente da casa.

AVALIAMOS O IMÓVEL PELO VALOR DE R\$475.000,00 (QUATROCENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)



GUILHERMAR DE FREITAS- CRESI-SP 106931 -F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Presados Srs:

Maria Ieda do Carmo

Lauro Jose do Carmo

Carlos Henrique do Carmo

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento a conclusão de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de propriedade dos Srs., situado à ;

Rua Antonio Savedra nº 78-A – Bairro de Santo Amaro-São Paulo.

Conforme descrito abaixo:

-Matricula do imóvel 2.905 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

-Contribuinte 087.413.0005-1

- área de Terreno com 8 m de frente e 19.80 da frente aos de fundos perfazendo uma área de 158 m² de terreno

-área construída 79 m² conforme especificação na Certidão de Dados da prefeitura de São Paulo

Trata-se de um imóvel com;

-2 dormitórios;

-1 sala;

-cozinha;

-sala de visita e jantar;

-lavanderia;

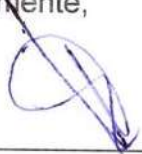
-Quarto de empregada;

--Garagem coberta para 2 carros

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) para pagamento à vista.

Atenciosamente,



NEIDE VICENTE DA SILVA

CORRETORA DE IMOVEIS

CRECI 109.339

**EXMO. SR. DR. M.M. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO- SP**

Processo nº. 0002424-77.2021.8.26.0002

Impugnação à Avaliação.

CARLOS HENRIQUE DO CARMO, já devidamente qualificado nos autos da ação em epígrafe, através de seu advogado Luciano Soares, OAB/SP 38.140 ,com endereço profissional à Rua Doutor Braúlio Gomes, nº 107, 10º andar, conjunto 101 e endereço eletrônico luciano.soares.adv@hotmail.com, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para apresentar sua Impugnação às avaliações ofertadas pelo Autor , e o faz com fundamento nas razões de fato e de direito , expostas a seguir:

1- As avaliações apresentadas são simples descrições do imóvel , elaboradas por 3 corretores de imobiliárias , que , pela singela descrição , conclui-se que foram feitas baseando-se somente na descrição da matrícula do imóvel , ou pela descrição constante nas informações do IPTU da Municipalidade .

Sequer fotos foram feitas . não considerou-se outros imóveis semelhantes na região .

Pelos endereços dos corretores que assinam os laudos , verifica-se que são profissionais que não atuam na área da

localização do imóvel . Os valores das avaliações apresentadas , sequer representam o valor atual do terreno , quanto mais da área construída.

Portanto , tais avaliações não se prestam à comprovação do valor de mercado do referido imóvel .

2- Por outro lado , e pelo levantamento realizado pelo ora Requerente, verifica-se que o imóvel em questão tem valor médio, de no mínimo R\$ 750.000,00 (Setecentos e Cinquenta Mil Reais) , conforme levantamento realizado junto a imobiliárias da região que estão habituados a comercializar no local .

Pelo mapa de localização do imóvel , na Rua Antonio de Saavedra , que compõe a quadra , juntamente às Ruas Dr. Shain Agnon e Rua Alves de Siqueira , é região localizada em área nobre do bairro de Santo Amaro , altamente valorizada , conforme se constata pelo mapa anexo .

Ademais , os imóveis semelhantes localizados na área , comprovam o real valor . Em anexo , apresenta-se as fotos e descrição do imóveis à venda na quadra mencionada o que atesta a subvalorização dos laudos apresentados .

Por todo o exposto , é a presente para Impugnar os laudos apresentados , para que o valor de avaliação seja de R\$ 750.000,00 , por representar o justo valor de mercado .

Luciano Soares &
Advogados Associados

Requer-se seja o Autor intimado para manifestar sua concordância com o ora apresentado , por ser medida de ampla Justiça.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 01 de Março de 2021.

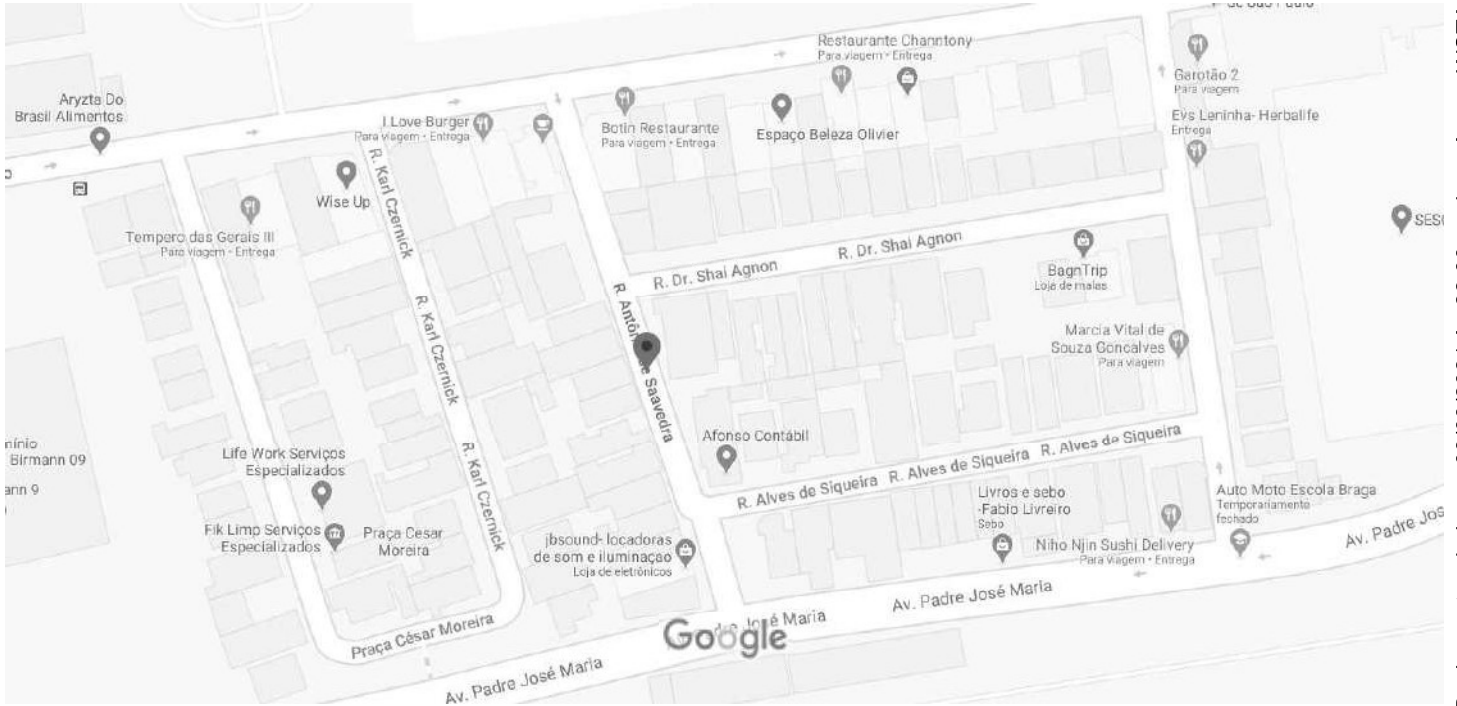
LUCIANO SOARES

OAB/SP nº 38.140



R. Antônio de Saavedra - Santo Amaro

Google Maps R. Antônio de Saavedra - Santo Amaro



Dados do mapa ©2021 20 m



R. Antônio de Saavedra - Santo Amaro



Rotas



Salvar



Próximo



Enviar para smartphone



Compartilhar



Santo Amaro, São Paulo - SP

Fotos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/03/2021 às 22:30 , sob o número WSTA21701314010 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002424-77.2021.8.26.0002 e código D555409.







LOPES
INVEST HOUSE
VENDE
5669-7070
95327-5596
www.lopesinvesthouse.com.br

NOVA SOLAR
VENDE
5524-2814

Casa com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 163 m² por R\$ 760.000

COD. S893206894

Rua Alves de Siqueira - Santo Amaro, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

- 163m²
- 4 quartos
- 2 banheiros
- 2 vagas

Casa à Venda - Santo Amaro, 4 Quartos, 163 m2

O caminho mais prático, transparente e seguro até o imóvel dos seus sonhos! Agende agora uma visita pelo nosso site buscando pelo código do imóvel.

CÓDIGO DO IMÓVEL:

Ótima casa em rua tranquila, a 5 min A PÉ do metrô e terminal Sto. Amaro e a 8 min. A PÉ da estação de trens da CPTM. Fácil acesso por carro também, através da Marginal Pinheiros. Próxima a shopping, comércio e escolas. 4 Dorm, 2 vagas de garagem grandes, entrada lateral, ampla lavanderia.

- Valor de venda: 760000

- Condomínio: 0

- IPTU: 173

O QuintoAndar é uma startup de tecnologia que revolucionou o jeito de alugar e comprar imóveis: rápido, fácil, online, sem fiador e o melhor, sem burocracia. Saiba mais no nosso site. CRECI-SP J24.344

Salvar nos favoritos

[Enviar para alguém](#) [Link copiado](#)

Encontre outros imóveis similares



R\$ 750.000

-
- 163 m²
- 4 Quartos
- 2 Banheiros

- 2 Vagas

Casa com 4 Quartos à Venda, 163m²Rua Alves de Siqueira - Santo Amaro, São Paulo - SP

[VER TODOS OS DETALHES](#)



● **R\$ 750.000**

- 163 m²
- 4 Quartos
- 2 Banheiros
- 2 Vagas

Casa com 4 Quartos à Venda, 163m²Santo Amaro, São Paulo - SP

[VER TODOS OS DETALHES](#)



● **R\$ 750.000**

- 152 m²
- 4 Quartos
- 2 Banheiros
- 2 Vagas

Casa com 4 Quartos à Venda, 152m²Rua Alves de Siqueira - Santo Amaro, São Paulo - SP

[VER TODOS OS DETALHES](#)



• **R\$ 700.000**

- 164 m²
- 3 Quartos
- 2 Banheiros
- 2 Vagas

Casa com 3 Quartos à Venda, 164m²Rua Doutor Sebastião Lappetina Russo, 208 - Jardim Promissão, São Paulo - SP

[VER TODOS OS DETALHES](#)



• **R\$ 680.000**

- 150 m²
- 3 Quartos
- 3 Banheiros
- 2 Vagas

Casa com 3 Quartos à Venda, 150m²Rua Monsenhor Magaldi - Jardim Promissão, São Paulo - SP

[VER TODOS OS DETALHES](#)



- **R\$ 550.000**

- 160 m²
- 4 Quartos
- 2 Banheiros
- 2 Vagas

Casa com 4 Quartos à Venda, 160m²Santo Amaro, São Paulo - SP

[VER TODOS OS DETALHES](#)

- **R\$ 890.000**

- 140 m²
- 3 Quartos
- 2 Banheiros
- 2 Vagas

Casa com 3 Quartos à Venda, 140m²Rua Ministro Nelson Sampaio - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP

[VER TODOS OS DETALHES](#)

- **R\$ 850.000**

- 170 m²
- 3 Quartos
- 2 Banheiros
- 2 Vagas

Casa com 3 Quartos à Venda, 170m²Rua Leontina Attuy Nogueira - Jardim Santo Amaro, São Paulo - SP

[VER TODOS OS DETALHES](#)

- **R\$ 742.000**

- 183 m²
- 3 Quartos
- 2 Banheiros
- 2 Vagas

Casa com 3 Quartos à Venda, 183m²Rua Frederico Marcicano - Jardim São Luís, São Paulo - SP

[VER TODOS OS DETALHES](#)

- **R\$ 750.000**

- 139 m²
- 3 Quartos
- 2 Banheiros
- 2 Vagas

Casa com 3 Quartos à Venda, 139m²Rua Antônio Francisco Franca - Socorro, São Paulo - SP

[VER TODOS OS DETALHES](#)

- **R\$ 890.000**

- 180 m²
 - 3 Quartos
 - 2 Banheiros
 - 3 Vagas
- Casa com 3 Quartos à Venda, 180m²Santo Amaro, São Paulo - SP
- [VER TODOS OS DETALHES](#)

- **R\$ 740.000**
 - 120 m²
 - 4 Quartos
 - 3 Banheiros
 - 2 Vagas
- Casa com 4 Quartos à Venda, 120m²Rua Elias Mahfus - Santo Amaro, São Paulo - SP
- [VER TODOS OS DETALHES](#)

COMPRA

R\$ 760.000

- CondomínioSOLICITAR

IPTU