

CORRETORA LEILA SANTOS FERRAZ

CRECI:104.213

## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

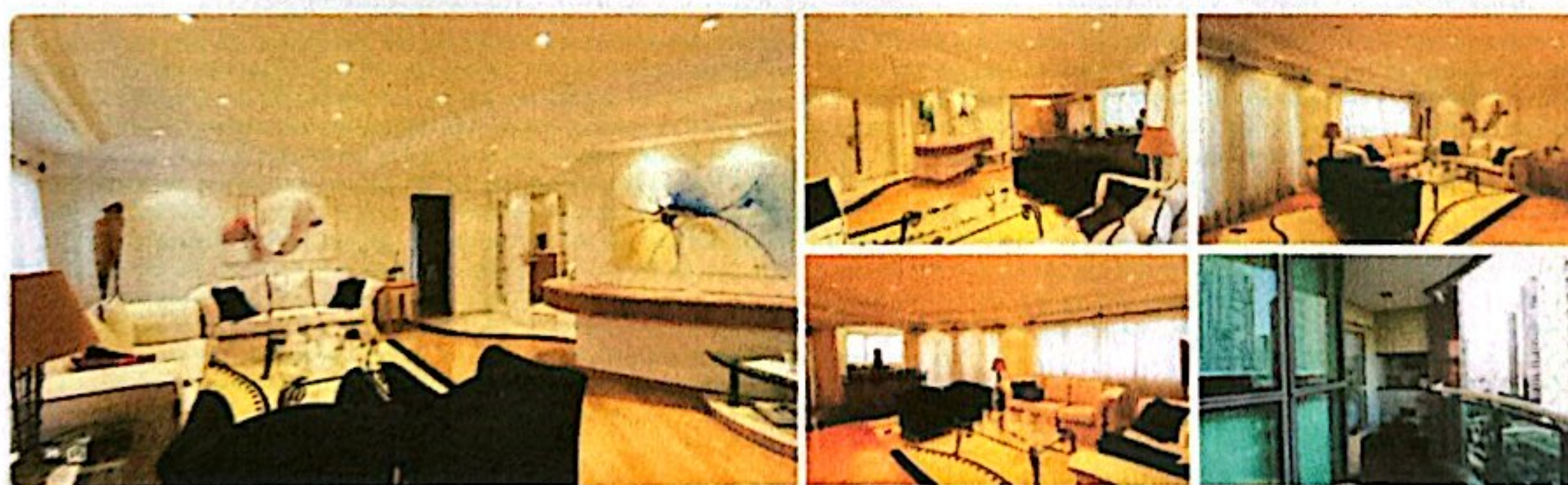
## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL;

**APARTAMENTO nº 32**, localizado no 3º andar do “**EDIFÍCIO ROMULO E REMO**”, **BLOCO “B”**, situado à Rua Professor João de Oliveira Torres, número 550, no 27º SUBDISTRITO – TATUAPÉ, contendo a área real privativa 253,900m<sup>2</sup>, área real comum 186,039m<sup>2</sup>, área real comum garagem 133,150m<sup>2</sup> (equivalente a 5 vagas), área real e a fração ideal do terreno de 2,9717%, com direito a 5 vagas de garagem e a 01 (um) depósito, localizados no 1º ou 2º subsolos. **Matrícula 157.481** do 9º oficial de Registro de Imóveis da Capital, cadastrado na municipalidade sob o número **054.260.0260-6**.

Condomínio com portaria 24 horas, piscina, quadra poliesportiva, salão de festas, churrasqueira, playground, sauna, brinquedoteca.

A Avaliação é sintética, pelo método comparativo direto (elementos comparativos pela área útil, número de dormitórios e vagas de garagem, num raio de 1.000m, idade do imóvel, andar do imóvel e custo de condomínio e iptu), sem vistoria e sem ponderar benfeitorias ou estado geral de conservação.

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-253m-4-dormitorios-6-vagas-no-2992622099.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=sale\\_sp](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-253m-4-dormitorios-6-vagas-no-2992622099.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_sp)



Apartamento - 253m<sup>2</sup> - 4 quartos - 6 vagas

**Venda R\$ 1.594.990**

Condomínio R\$ 3.900 - IPTU R\$ 2.400

© Rua Professor João de Oliveira Torres, 550, Jardim Anália Franco, São Paulo

Contate o anunciante

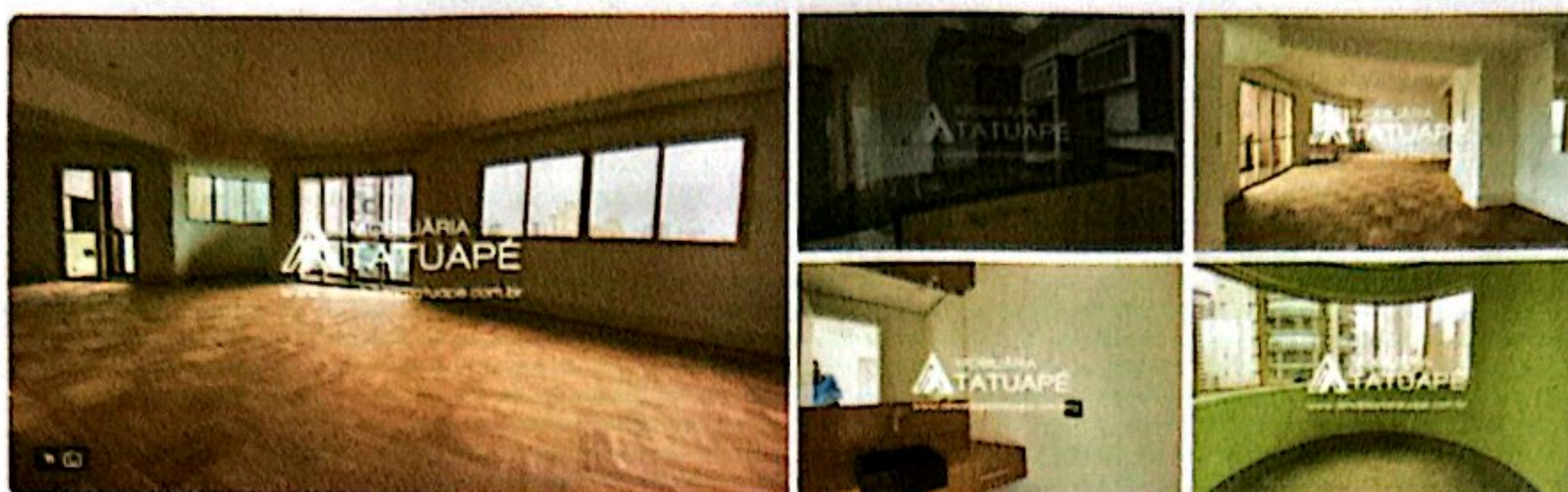
Email

Nome

Telefone



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/condominio-romulo-e-remo-rua-prof-joao-de-oliveira-2988319342.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=sale\\_sp](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/condominio-romulo-e-remo-rua-prof-joao-de-oliveira-2988319342.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_sp)



Apartamento - 253m<sup>2</sup> - 3 quartos - 5 vagas

**Venda R\$ 1.600.000**

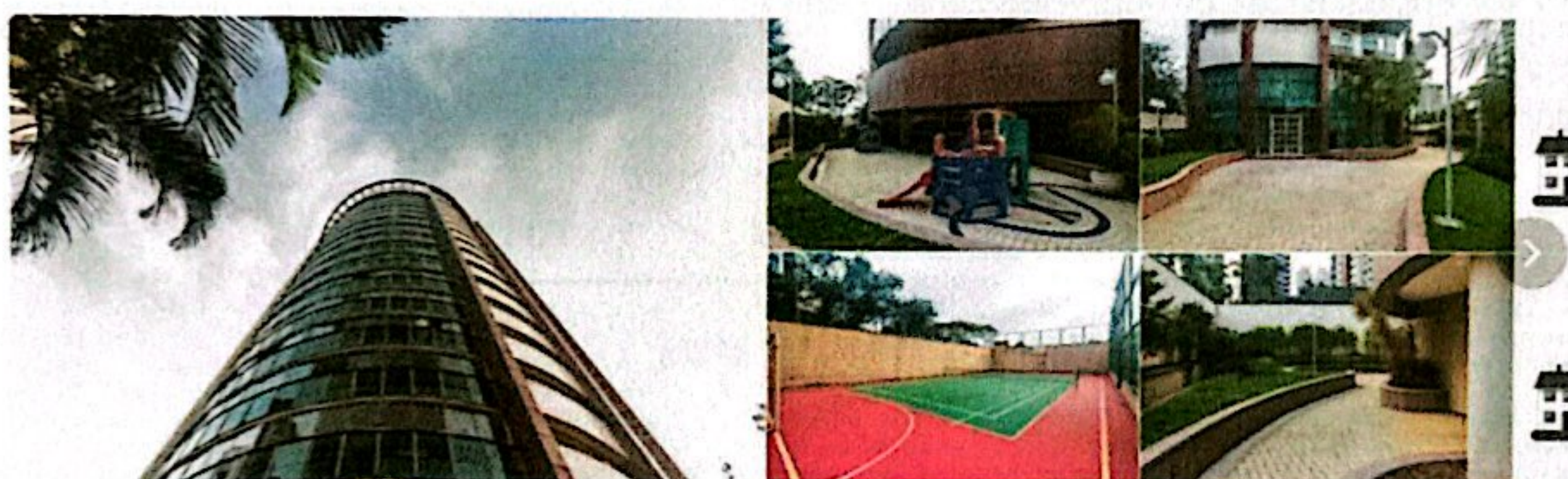
© Rua Prof João de Oliveira Torres, Anália Franco, São Paulo

Contate o anunciante

Email:

Nome:  Telefone:

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-analia-franco-253m2-RS2000000/id-16246761/?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=trafego-venda-sp](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-analia-franco-253m2-RS2000000/id-16246761/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=trafego-venda-sp)



**R\$ 2.000.000**

Condomínio R\$ 3.900

Simular parcelas



RC IMOVEIS

Anunciante Prata

CRECI 025757-J

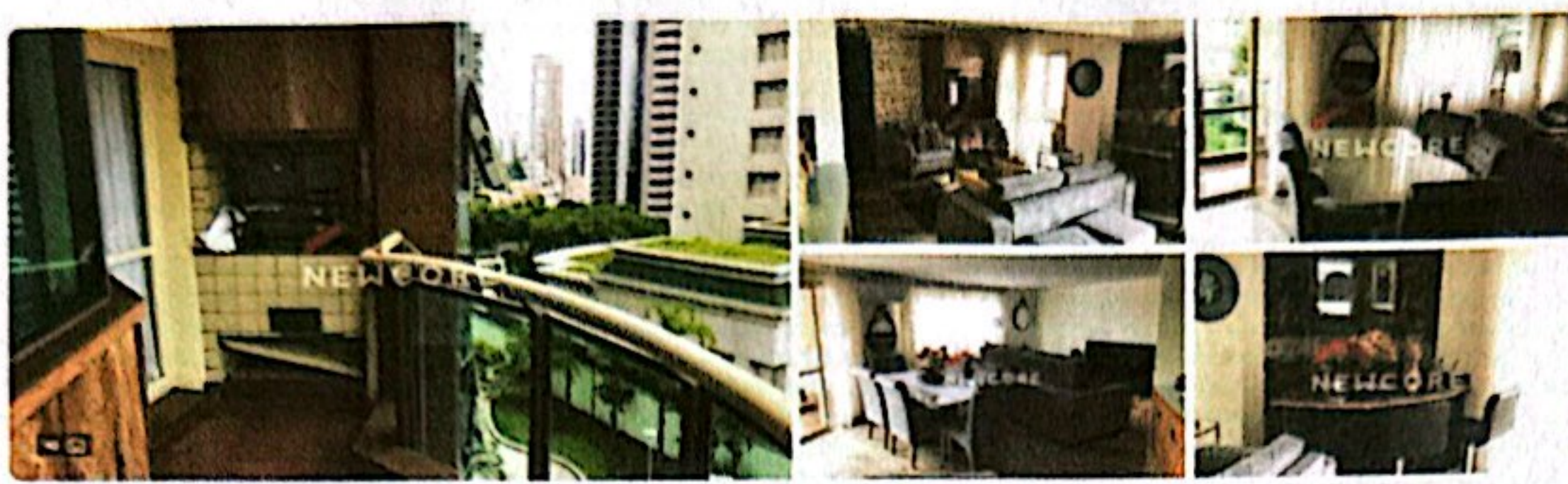
No portal desde agosto de 2022



253m<sup>2</sup> Área 3 Quartos 3 Suite 5 Banheiros 6 Garagens

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-rua-professor-joao-de-oliveira-torres-2993058122.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=sale\\_sp](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-rua-professor-joao-de-oliveira-torres-2993058122.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_sp)





Apartamento - 254m<sup>2</sup> - 3 quartos - 5 vagas

**Venda R\$ 2.200.000**  
Condomínio R\$ 3.000 - IPTU R\$ 2.300

Contate o anunciante

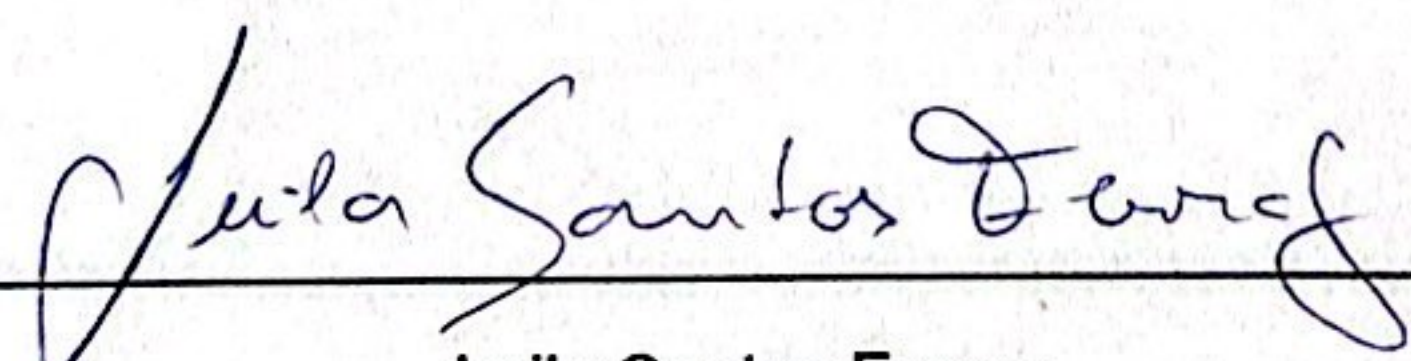
Email:

Nome:  Telefone:

© Rua Professor João de Oliveira Torres, 100, Jardim Anália Franco, São Paulo

O imóvel está muito bem localizado, à poucos metros do Shopping Anália Franco, em uma rua onde encontram-se inúmeros condomínios de altíssimo padrão, más com base na idade do prédio que tem mais de 24 anos, referência no andar da unidade em questão, não se pode ter uma boa liquidez em andares baixos, o custo de condomínio e iptu dessa propriedade é em torno de R\$ 5.000 reais, e por fim uma unidade no mesmo condomínio acabou de ser vendida pelo colega corretor após 2 anos de oferta, eu avalio o imóvel por R\$ 1.550.000,00 (hum milhão e quinhentos e cinquenta mil reais).

São Paulo, 20 de junho de 2024

  
 \_\_\_\_\_  
 Leila Santos Ferraz

**CORRETORA LEILA SANTOS FERRAZ**

**CRECI: 104.213**

Rua Bonsucesso, nº 220, sala 1705 – Cidade Mão do Céu – São Paulo

@corretora\_leilaferraz



## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Ilmo. Sr.  
Dr. Sidnei Turcyn  
OAB/SP 51.631

Por solicitação de Vossa Senhoria, apresentamos a avaliação do valor de mercado para o imóvel situado na Rua João de Oliveira Torres, 550, Vila Regente Feijó, Tatuapé, São Paulo/SP – CEP 03337-010 com as seguintes características:

- Apartamento número 32, localizado no 3º pavimento do Edifício Remo, bloco "B", área real privativa de 253,900m<sup>2</sup>, área real comum de 186,039m<sup>2</sup>, área real comum de garagem de 133,150m<sup>2</sup> (equivalente a 05 vagas), área real total de 573,900m<sup>2</sup> e fração ideal de terreno de 2,9717, com direito a 05 (cinco) vagas de garagem e 01 (um) depósito, localizados no 1º e 2º subsolos, devidamente registrado sob matrícula nº157.481 no 9º Cartório de Registro de Imóveis e nº 054.260.0260-6 na prefeitura de São Paulo.



### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL (ALTO PADRÃO):

- 03 suítes;
- Sala para 3+ ambientes;
- Sala de almoço e de jantar;
- Cozinha;



Vanessa Mendes  
CRECI 197096F

2

- 05 banheiros;
- Dependência funcionária;
- Área de serviços;
- Andar Inteiro.

\*Construção em 1998 pela Lúcio Engenharia.

#### CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO:

- Academia de ginástica;
- Churrasqueira;
- Elevador;
- Piscina;
- Playground;
- Quadra poliesportiva;
- Salão de jogos;
- Jardim;
- Portaria 24 horas.

O imóvel está localizado em região privilegiada de grande valorização, infraestrutura completa com vasto comércio local e vários pontos de interesse, destacando-se o Parque Cereti e Shopping Anália Franco.

Fácil acesso às principais vias da Região como Av. Salim Farah Maluf, Radial Leste, Marginal do Tietê, Rodovias Ayrton Sena, Presidente Dutra, Fernão Dias e Aeroporto Internacional de São Paulo, etc.



Vanessa Mendes  
CRECI 197096F

Preços e referências na mesma região:

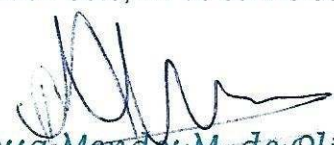
TIPO	M <sup>2</sup>	ENDEREÇO	VALOR	LINK
Apartamento	253	R. Prof. João de Oliveira Torres	R\$ 2.000.000,00	<a href="https://www.lopes.com.br/immobili/REO95937/venda-apartamento-4-quartos-sao-paulo-analia-franco?listFrom=condom%C3%AADrios&amp;listPosition=2">https://www.lopes.com.br/immobili/REO95937/venda-apartamento-4-quartos-sao-paulo-analia-franco?listFrom=condom%C3%AADrios&amp;listPosition=2</a>
Apartamento	250	R. Prof. João de Oliveira Torres	R\$ 3.400.000,00	<a href="https://www.vivareal.com.br/immobili/apartamento-3-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS3400000-id-2705740028/">https://www.vivareal.com.br/immobili/apartamento-3-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS3400000-id-2705740028/</a>
Apartamento	145	R. Prof. João de Oliveira Torres	R\$ 2.100.000,00	<a href="https://www.vivareal.com.br/immobili/apartamento-3-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-145m2-venda-RS2100000-id-2643522412/">https://www.vivareal.com.br/immobili/apartamento-3-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-145m2-venda-RS2100000-id-2643522412/</a>
Apartamento	145	R. Prof. João de Oliveira Torres	R\$ 2.000.000,00	<a href="https://www.vivareal.com.br/immobili/apartamento-3-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-145m2-venda-RS2020000-id-2648047038/">https://www.vivareal.com.br/immobili/apartamento-3-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-145m2-venda-RS2020000-id-2648047038/</a>
Apartamento	147	R. Prof. João de Oliveira Torres	R\$ 1.959.000,00	<a href="https://www.vivareal.com.br/immobili/apartamento-4-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-147m2-venda-RS1959000-id-2691820557/">https://www.vivareal.com.br/immobili/apartamento-4-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-147m2-venda-RS1959000-id-2691820557/</a>
Apartamento	258	R. Prof. João de Oliveira Torres	R\$ 1.900.000,00	<a href="https://www.chavesnmao.com.br/immobili/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-analia-franco-RS1900000/id-14403207/">https://www.chavesnmao.com.br/immobili/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-analia-franco-RS1900000/id-14403207/</a>
Apartamento	139	R. Prof. João de Oliveira Torres	R\$ 1.850.000,00	<a href="https://www.vivareal.com.br/immobili/apartamento-3-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-139m2-venda-RS1850000-id-2574118489/">https://www.vivareal.com.br/immobili/apartamento-3-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-139m2-venda-RS1850000-id-2574118489/</a>
Apartamento	253	R. Prof. João de Oliveira Torres	R\$ 1.900.000,00	<a href="https://www.vivareal.com.br/immobili/apartamento-3-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-253m2-venda-RS2900000-id-2674397573/">https://www.vivareal.com.br/immobili/apartamento-3-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-253m2-venda-RS2900000-id-2674397573/</a>
Apartamento	253	R. Prof. João de Oliveira Torres	R\$ 2.000.000,00	<a href="https://www.vivareal.com.br/immobili/apartamento-3-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-253m2-venda-RS2000000-id-2591398319/">https://www.vivareal.com.br/immobili/apartamento-3-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-253m2-venda-RS2000000-id-2591398319/</a>
Apartamento	150	R. Prof. João de Oliveira Torres	R\$ 1.865.000,00	<a href="https://www.vivareal.com.br/immobili/apartamento-3-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS1865000-id-2705322451/">https://www.vivareal.com.br/immobili/apartamento-3-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS1865000-id-2705322451/</a>

## Conclusão

Considerando a localização, formato, dimensões, ano de construção, pavimento e média de preços da região, avaliamos o imóvel no valor de R\$ 1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais).

Método utilizado: amostragem.

São Paulo, 21 de Junho de 2024.

  
Vanessa Mendes M. de Oliveira  
Corretora e Avaliadora imobiliária  
CRECI 197096F



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Laudo de Avaliação de Imóvel: Residencial**

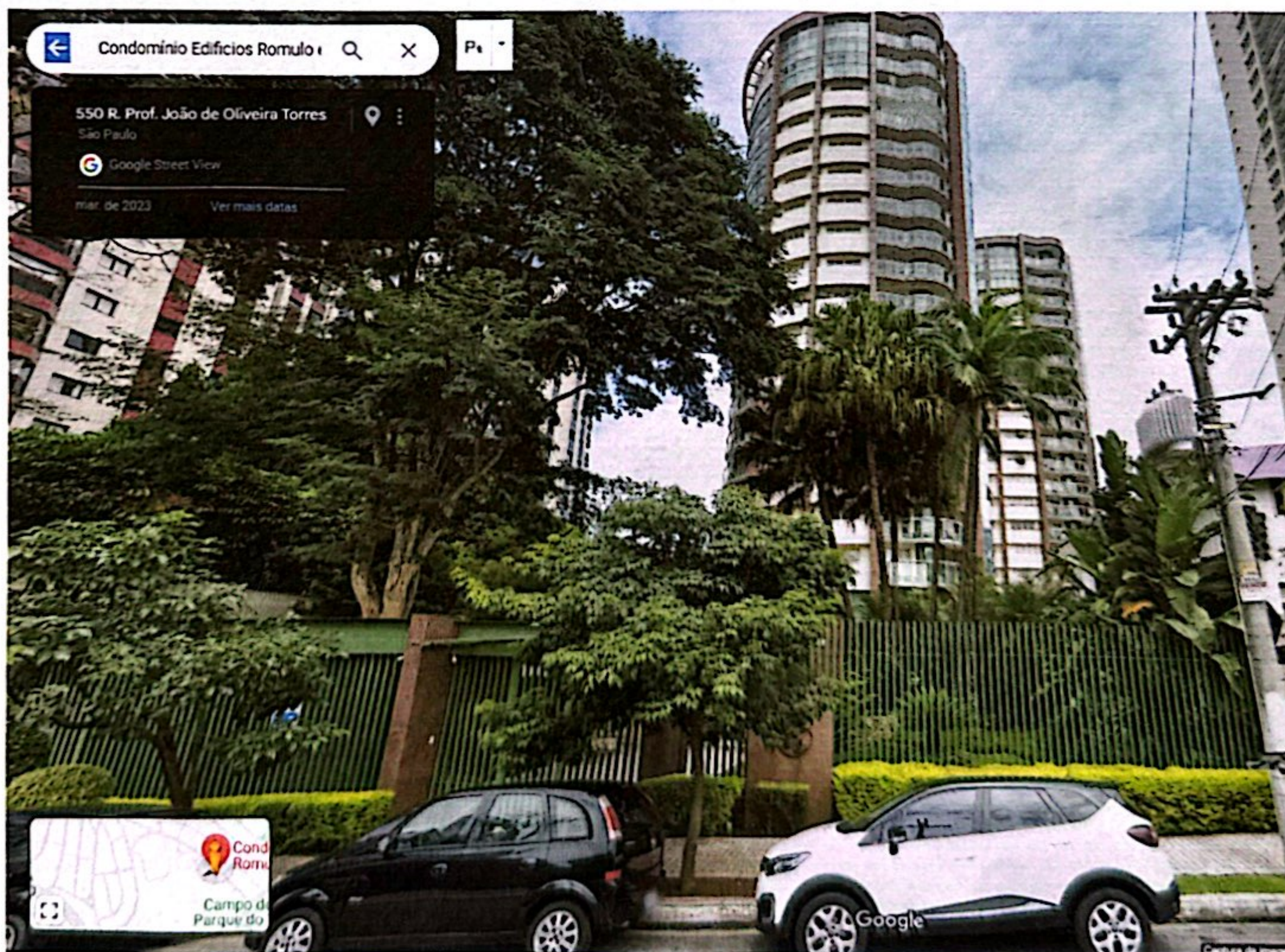
**Data da Avaliação: 26 de Junho de 2024**

**Solicitante: Dr. Sidnei Turcyn - OAB/SP nº 51.631.**

**Endereço do Imóvel: Rua João de Oliveira Torres, nº 550 – Tatuapé – São Paulo – SP.**

## **Descrição do Imóvel:**

Um Apartamento número 32, localizado no 3º pavimento do Edifício Remo, bloco “B”, área real privativa d 253,900m<sup>2</sup>, área real comum de 186,039m<sup>2</sup>, área real comum de garagem de 133,150m<sup>2</sup> (equivalente a 5 vagas), área real total de 573,900m<sup>2</sup> e fração ideal de terreno de 2,9717, com direito a 5 (cinco) vagas de garagem e 1 (um) depósito, localizados no 1º e 2º subsolos. **Registrado no 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP. sob a matrícula nº 157.481 e inscrito no contribuinte Municipal sob o nº 054.260.0260-6.**





### **Característica do Imóvel: Apartamento (Alto Padrão)**

- 03 suítes;
- Sala para 3 ambientes;
- Sala de Almoço e de jantar;
- Cozinha;
- 05 banheiros;
- Área de Serviço;
- Dependência de funcionária;
- 5 Vagas de Garagem.

**Parâmetro de Avaliação:** Essa avaliação tem como metodologia anúncio de venda no local e outros imóveis similares na região (método comparativo), Imóvel encontrasse ocupado, sem vistoria e sem ponderar benfeitorias ou estado geral de conservação.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.580.000,00 (hum milhão e quinhentos e oitenta mil reais)**

**São Paulo, 26 de junho de 2024**



**Corretor Responsável: André Arturo dos Santos**

**CRECI/SP 59378-F**

**[andre.arturo@hotmail.com](mailto:andre.arturo@hotmail.com)**

**Celular (11) 9.8476-8883**