

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DA 19ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO
METROPOLITANA DE CURITIBA - CAPITAL DO ESTADO DO
PARANÁ**

AVALIAÇÃO

INFORMAÇÕES GERAIS

PROCESSO - NU - 0005868-18.2012.8.16.0001

SOLICITANTE: JUIZO DA 19ª VARA CÍVEL DE CURITIBA

EXEQUENTE: MARIA DE LOURDES MANGRICH DUARTE

EXECUTADOS: JURACI VIEIRA DOS SANTOS

NEIDE LISANTE D'ELIA

OBJETO: O apartamento tipo nº 73, localizado no 7º andar do “*EDIFÍCIO APARTAMENTOS PARC ROYAL*”, situado na Avenida Barão de Monte Mor nº 94, Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, São Paulo, Capital, com área privativa de 105,250 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional da vaga de garagem e armário de 49,440 metros quadrados, área total de 204,455 metros quadrados, fração ideal no terreno e nas coisas comuns (expressa em decimal) 0,015494% com direito de uso de duas vagas de garagem em locais numerados e indeterminado, com manobras a serem executadas com auxílio de manobrista, e de um armário indeterminado. Cadastro Municipal nº 300.043.0391-9.

Observação: SQL: 300.043.0391-9, Endereço: AV BR DE MONTE MOR , 613 AP 73 E 2VGS - ED AP PARK ROYAL CEP: 05687-010. Mudou a numeração do edifício, conforme Cadastro Municipal.

FINALIDADE: Venda em leilão judicial.



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São PauloMATRÍCULA
194.307FICHA
001

São Paulo, 23 de Julho de 2008

IMÓVEL: O apartamento tipo nº 73, localizado no 7º andar do "EDIFÍCIO APARTAMENTOS PARC ROYAL", situado na Avenida Barão de Monte Mor nº 94, Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 105,250 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional da vaga de garagem e armário de 49,440 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 49,765 metros quadrados, área total de 204,455 metros quadrados, fração ideal no terreno e nas coisas comuns (expressa em decimal) 0,015494%, com direito de uso de duas vagas de garagem em locais numerados e indeterminados, com manobras a serem executadas com auxílio de manobrista, e de um armário indeterminado. Cadastro Municipal nº 300.043.0391-9.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS: A presente avaliação foi elaborada a partir da averiguação do valor de mercado do metro quadrado na região, bem como no mesmo edifício onde encontramos diversos anúncios de apartamentos a venda, considerando o valor do metro quadrado do Imóvel.

Metodologia aplicada: comparativo.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Consiste em um Apartamento nº 73, localizado no 7º andar do "EDIFÍCIO APARTAMENTOS PARC ROYAL", situado na Avenida Barão de Monte Mor nº 94, Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, São Paulo, Capital, com área privativa de 105,250 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional da vaga de garagem e armário de 49,440 metros quadrados, área total de 204,455 metros quadrados, fração ideal no terreno e nas coisas comuns (expressa em decimal) 0,015494% com direito de uso de duas vagas de garagem em locais numerados e indeterminado, com manobras a serem executadas com auxílio de manobrista, e de um armário indeterminado. Cadastro Municipal nº 300.043.0391-9, a vizinhança do imóvel avaliado é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública,



rede telefônica, serviço de coleta de lixo, fibra ótica e pavimentação asfáltica. O Edifício possui gerador de energia, piscina aquecida, churrasqueira, academia e quadra poliesportiva.

A Avaliação foi elaborada sem visita pessoal ao imóvel, apenas considerando as informações contidas na matrícula e valores de apartamentos no mesmo edifício, expostos a venda na internet.



Imagens google street view

CONTEXTO URBANO:

O imóvel avaliado EDIFÍCIO APARTAMENTOS PARC ROYAL localiza-se no Bairro Morumbi, São Paulo - SP, dotado de boa infraestrutura urbana básica água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, creche infantil, escola de ensino fundamental, shoppings, supermercados, padarias, restaurantes, centro comercial, centros médicos e hospitalares, posto de combustíveis com conveniência. No bairro estão presentes empreendimentos importantes, como o Estádio do Morumbi, Hospital Israelita Albert Einstein e o Palácio dos Bandeirantes. Em pouco minutos você chega a diversas vias relevantes, como as Avenidas dos



ANEXO:**Imóveis paradigma:**

- 1) Apartamento de 3 quartos, 105m² à venda no Real Parque, Real Parque, São Paulo – SP **R\$ 900.000**, Condomínio R\$ 1.540, Anunciado por: Morumbi Gold Código do imóvel: AP22201. Apto no Real Parque com 105m², 3 dormitórios sendo 1 suíte, 2 vagas de garagem + depósito. Andar alto, repleto de armários, varanda envidraçada. Ótima localização próximo a grandes vias de acesso, shoppings, vasto comércio e serviços em seu entorno. Lazer completo com piscinas adulto/infantil, academia, playground, jardim, salão de festas, quadra poliesportiva, sauna, churrasqueira.
<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-real-parque-sao-paulo-sp/2394726> pesquisado em 13/08/2021. (pesquisado em 13/08/2021)
- 2) Apartamento de 3 quartos, 105m² à venda no Real Parque, Real Parque, São Paulo - SP , **R\$ 850.000**, Condomínio R\$ 1.554, IPTU Não informado, Anunciado por: *Special Place*, Apto com pé direito alto e living rico em iluminação natural e lavabo. Possui 105m² muito bem distribuídos, 03 dormitórios sendo 01 suíte. Cozinha com ótimo espaço, área de serviço ampla e clara, dormitório e banheiro de serviço. 02 vagas de garagem.
<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-real-parque-sao-paulo-sp/2581553> (pesquisado em 13/08/2021).
- 3) Apartamento com 3 Quartos à Venda, 105 m² em Real Parque - São Paulo. Avenida Barão de Monte Mor, Real Parque, São Paulo – SP. APARTAMENTO 105M² - 6º ANDAR - 3 DORMS - 1 SUÍTE - 2 VAGAS Apartamento com 2 dormitórios, sendo 1 Suíte e 4 Banheiros, quarto de empregada, 2 vagas de garagem. Fica próximo a transporte coletivo. Área 105, Quartos 3, Banheiros 2, Vagas 2, **VENDA: R\$ 830.000,00** Condomínio: R\$ 1 | IPTU: R\$ 450.
<https://imovelguide.com.br/condominio/condominio-edificio-royal-park/12820>
- 4) Apartamento reformado em alto padrão com verde nas varandas. Av. Barão de Monte Mor - Real Parque, São Paulo – SP - 105 m², 3 quartos, 4 banheiros, 2 vagas, 21 anos. **Valor de venda: R\$ 900.000,00**
<https://www.proprietariodireto.com.br/comprar-apartamento-real-parque-sao-paulo-direto-com-proprietario/863850711218663545> (pesquisado em 17/08/2021)
- 5) Apartamento para comprar em Real Parque, São Paulo – SP, 121 m², 3 quartos, 2 vagas, 4 banheiros, Valor de venda: **R\$ 850.000**.
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-quadra-poliesportiva-real-parque-zona-sul-sao-paulo-sp-121m2-id-2518354688/> (pesquisado em 17/08/2021).

