

## PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Eu, **PAULO JOSÉ MALVEIRA**, corretor de imóveis devidamente cadastrado no **CRECI da 2ª Região sob nº 220899-F**, solicitado pela parte interessada, declaro para os devidos fins em relação ao imóvel:

**Solicitante:** Dr. Emerson Grace Marofa – OAB 134.462

Imóvel foi avaliado, dia 07.11.2023, apartamento 33, 3º andar da torre 2 – Edifício Tóquio integrante do Residencial High Club, situado na avenida Conceição nº 2.150, no 36º Subdistrito – Vila Maria, contendo a área privativa de 49,0190m<sup>2</sup>, a área comum de 36,9505m<sup>2</sup> (incluindo o direito a 01 vaga, para estacionamento de um veículo de passeio, localizada na garagem coletiva, em local indeterminado e sujeita ao auxílio de manobrista) com área total de 85,9695m<sup>2</sup> correspondendo-lhe a fração ideal de 0,26313% no terreno condominial e demais coisas comuns.

Contribuinte 068.205.0021-1/0075-0/0076-9/0077-7/0078-5

### Detalhes da localização:

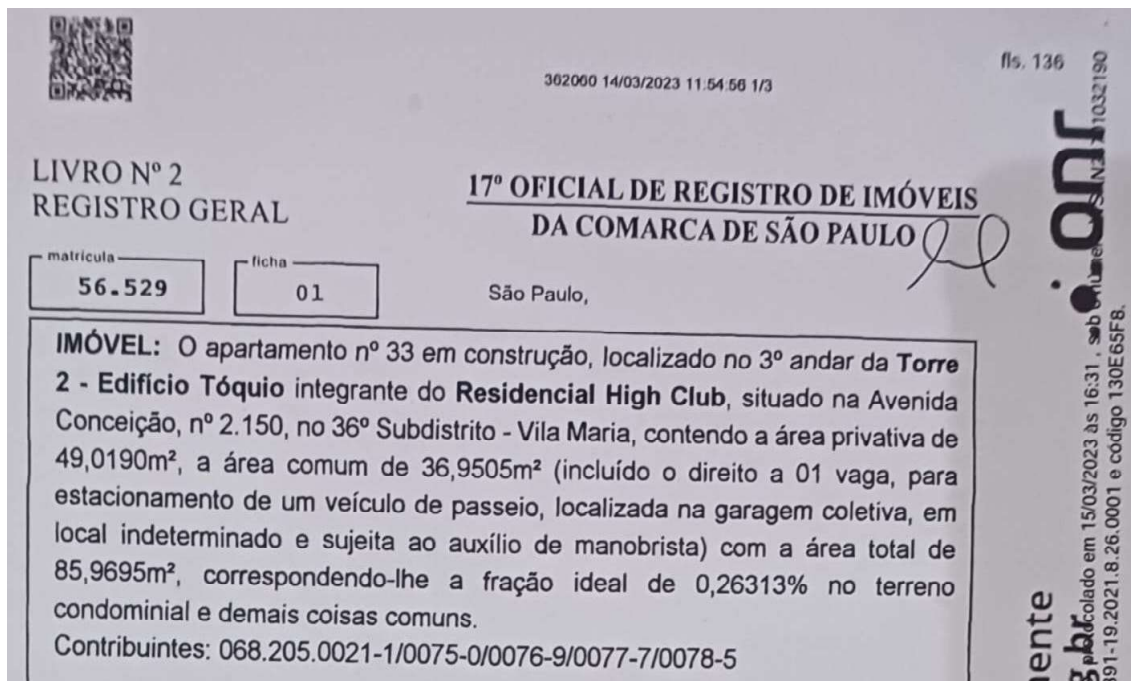
O Condomínio está localizado no bairro Vila Maria, em São Paulo, próximo a Ponto de ônibus, hospital, posto de saúde, farmácia, escolas, creches, padaria, mercados, restaurantes, lojas

A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado, com base na área, características do imóvel, localização e anúncios estou avaliando o **APARTAMENTO 33 com 49,0190m<sup>2</sup>** em, **R\$ 410.000,00** (Quatrocentos e dez mil reais).

PAULO JOSÉ MALVEIRA  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI 2ª REGIÃO nº 220899-F

ANEXO

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA**



FACHADA DO CONDOMINIO



**ELEMENTO COMPARATIVO - VALOR A VENDA DO IMOVEL**

**PAULO JOSÉ MALVEIRA  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI 2ª REGIÃO nº 220899-F**

**Elemento Comparativo 1 – Valor 369.999,00**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guilherme-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-51m2-venda-RS369999-id-2529077750/>

COMPRA  
**R\$ 369.999**

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Vila Guilherme / Avenida Conceição

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 51 m² por R\$ 369.999** COD. CE 269

**Elemento Comparativo 2 – Valor 420.000,00**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-paiva-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS420000-id-2652231205/>

COMPRA  
**R\$ 420.000**

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Vila Paiva / Avenida Conceição

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 420.000** COD. RE0873112

Avenida Conceição - Vila Paiva, São Paulo - SP VER NO MAPA

C Condomínio	R\$ 613
IPTU	SOLICITAR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON GRACE MAROFA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2023 às 14:50, sob o número WSAN23705076582. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006391-19.2021.8.26.0001 e código qQ3QoLL5.

**PAULO JOSÉ MALVEIRA  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI 2ª REGIÃO nº 220899-F**

**Elemento Comparativo 3 – Valor 435.000,00**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-paiva-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS435000-id-2577067997/>

COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Apartamento com 2 Qu

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Vila Paiva / Avenida Conceição

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 62 m<sup>2</sup> por R\$ 435.000** COD. 309552Pinzan

Condomínio Residencial High Club • Avenida Conceição, 2150 - Vila Paiva, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 435.000**

Condomínio  
IPTU

62m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

apartamento-2-quartos-vila-paiva-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS435000-id-2577067997/#gallery

São Paulo, 07 de novembro de 2023

**Paulo José Malveira**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON GRACE MAROFA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2023 às 14:50, sob o número WSA23705076582. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006391-19.2021.8.26.0001 e código qQ3QoLL5.

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Corretor de imóveis: Claudio de Aguiar prates

Por solicitação Dr. Emerson Grace Marofa – OAB 134.462

Avaliação do valor do imóvel residencial esta situado na Av: Conceição nº 2.150, no 36º Subdistrito – Vila Maria – São Paulo - SP

Trata-se de um apartamento, com área útil de 49,0190m<sup>2</sup>, área comum 36,9505m<sup>2</sup>, area, incluindo uma vaga de garagem como vaga coletiva, perfazendo a área total de 85,9695m<sup>2</sup> que corresponde uma fração ideal no terreno de 0,263113%.

Imóvel registrado no 17º Cartório de Registro de Imoveis, capital do Estado de São Paulo, na matrícula 56.529 e contribuinte 068.205.0021-1/0075-0/0076-9/0077-7/0078-5

Mobilidade, proximo a ponto de onibus, hospital, creche, farmarcia, parques, padaria, mercados, lojas, restaurantes, posto de gasolina.

Considerando a localização, formato do imóvel, dimensões, o metro quadrado médio vendido nesta localização, o Imóvel avaliado em **R\$ 390.000,00** ( Trezentos e noventa mil reais )

Anexo I - Venda por 369.999,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guilherme-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-51m2-venda-RS369999-id-2529077750/>

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Apartamento com 2 Quartos à venda, 51m<sup>2</sup> em Vila Guilherme, São Paulo - imagem

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Vila Guilherme / Avenida Conceição

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 51 m<sup>2</sup> por R\$ 369.999 COD. CE 269

COMPRA  
R\$ 369.999

Cel (11) 98534-3523  
Claudiopratespr@gmail.com

07.11.2023

Anexo II - Venda por 399.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-paiva-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS399000-id-2635886461/>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Vila Paiva / Avenida Conceição

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m<sup>2</sup> por R\$ 399.000 COD. CA-386137-11974304332

COMPRA R\$ 399.000

Anexo III - Venda por 410.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-paiva-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS410000-id-2608172586/>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Vila Paiva / Avenida Conceição

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m<sup>2</sup> por R\$ 410.000 COD. AP0589

COMPRA R\$ 410.000

Ass: \_\_\_\_\_

CRECI: 179966

Corretor de imóveis  
Claudio de Aguiar prates

Cel (11) 98534-3523  
Claudiopratespr@gmail.com

07.11.2023

Dia 07/11/2023

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Corretor de imóveis: Marcos Antonio Xavier - CRECI 98023

Dr. Emerson Grace Marofa – OAB 134.462

Imóvel foi avaliado, dia 07.11.2023, apartamento 33, 3º andar da torre 2 – Edifício Tóquio integrante do Residencial High Club, situado na avenida Conceição nº 2.150, no 36º Subdistrito – Vila Maria, contendo a área privativa de 49,0190m<sup>2</sup>, a área comum de 36,9505m<sup>2</sup> (incluindo o direito a 01 vaga, para estacionamento de um veículo de passeio, localizada na garagem coletiva, em local indeterminado e sujeita ao auxílio de manobrista) com área total de 85,9695m<sup>2</sup> correspondendo-lhe a fração ideal de 0,26313% no terreno condôminial e demais coisas comuns.

Contribuinte 068.205.0021-1/0075-0/0076-9/0077-7/0078-5

Imovel fica proximo do parque Tiete, Hospital, mercados, padaria, escolas, creches, farmacia, lojas.

Para locomoção, o imovel esta ao lado da av conceição, proximo a rodovia Presidente Dutra, proximo ponto de onibus

Mediante, as dimenções, localização e imoveis semelhantes vendidos neste mesmo condominio e mesma características, o imóvel esta avaliado em R\$ 410.000,00 ( Quatrocentos e dez mil reais )

## FACHADA DO CONDOMINIO



Rua: Otacilio Dias Fernandes 57  
Bairro: São Miguel Paulista SP

Cel: (11) 94756-2068  
marcosxavier2010@gmail.com

Dia 07/11/2023

**Primeiro imóvel anunciado por 399.000,00**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-paiva-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-RS399000-id-2635886461/>

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Vila Paiva / Avenida Conceição

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m<sup>2</sup> por R\$ 399.000 COD. CA-386137-11974304332

COMPRA  
R\$ 399.000

**Segundo imóvel anunciado por 410.000,00**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-paiva-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS410000-id-2608172586/>

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Vila Paiva / Avenida Conceição

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m<sup>2</sup> por R\$ 410.000 COD. AP0589

COMPRA  
R\$ 410.000

Rua: Otacilio Dias Fernandes 57  
Bairro: São Miguel Paulista SP

Cel: (11) 94756-2068  
marcosxavier2010@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON GRACE MAROFA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2023 às 14:50, sob o número WSA23705076582. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006391-19.2021.8.26.0001 e código r3Axuizv.



Dia 07/11/2023

Terceiro imóvel anunciado por 430.000,00

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-conceicao-tucuruvi-sao-paulo-2-quartos-49m2/gdobzr>

Loft > Apartamento em São Paulo > Tucuruvi > Avenida Conceição > Imóvel GD0BZR

**Apartamento à venda em Tucuruvi com 49 m<sup>2</sup>, 2 quartos, 1 vaga**

Condomínio Residencial High Club • Avenida Conceição • Tucuruvi, São Paulo-SP

Andar alto  
4º andar em diante

49 m<sup>2</sup>  
R\$ 8.775 /m<sup>2</sup>

2 quartos  
sem suite

1 vaga

Valor à vista  
**R\$ 430.000**  
Entenda este valor

Parcelas a partir de

Condomínio ⓘ

IPTU ⓘ

*Marcos Antonio Xavier*

Marcos Antonio Xavier

Creci: 98023

Rua: Otacilio Dias Fernandes 57  
Bairro: São Miguel Paulista SP

Cel: (11) 94756-2068  
marcosxavier2010@gmail.com