



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP.**

Processo nº 0012466-17.2022.8.26.0564

Exequente: ROGÉRIO APARECIDO DE MORAES

Executado: GAFISA S.A.

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Imóveis descritos nas matrículas nº 444.940 e nº 444.944 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP:

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula
444.940

ficha
01

São Paulo, **16 de julho de 2018.**

IMÓVEL:- APARTAMENTO TIPO nº173A, localizado no 17º pavimento do **BLOCO "A" - JACARANDÁ - TORRE 01**, integrante do empreendimento denominado **"BOSQUE MARAJOARA"**, situado na Rua José Homero Roxo, nº 165, e Avenida Interlagos, no Bairro Campo Grande, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 60,710m², a área comum de 63,868m², já incluída a área correspondente a 01 vaga na garagem coletiva, de uso comum, individual e indeterminada, sujeita a auxílio de manobrista/garagista, perfazendo a área total de 124,578m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0024970 do terreno. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 16 na matrícula nº 413.177 deste Serviço Registral.

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula
444.944

ficha
01

São Paulo, **16 de julho de 2018.**

IMÓVEL:- APARTAMENTO TIPO nº183A, localizado no 18º pavimento do **BLOCO "A" - JACARANDÁ - TORRE 01**, integrante do empreendimento denominado "**BOSQUE MARAJOARA**", situado na Rua José Homero Roxo, nº 165, e Avenida Interlagos, no Bairro Campo Grande, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 60,710m², a área comum de 63,868m², já incluída a área correspondente a 01 vaga na garagem coletiva, de uso comum, individual e indeterminada, sujeita a auxílio de manobrista/garagista, perfazendo a área total de 124,578m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0024970 do terreno. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 16 na matrícula nº 413.177 deste Serviço Registral.

PLANTA BAIXA ORIGINAL DOS IMÓVEIS

Fonte: <https://www.gafisa.com.br/imoveis/residencial/bosque-marajoara#&gid=1&pid=2>



Planta Baixa 61m²


GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

Unidade 173 – Torre 01 – Matrícula nº 444.940


 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025		
Cadastro do Imóvel: 090.431.0546-5			
Local do Imóvel: R JOSE HOMERO ROXO, 165 - AP 173 TORRE 01 BLOCO A - JACARANDA BOSQUE MARAJOARA CEP 04678-105 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R JOSE HOMERO ROXO, 165 - AP 173 TORRE 01 BLOCO A - JACARANDA BOSQUE MARAJOARA CEP 04678-105			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	10.624	Testada (m):	298,12
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0025
Área total (m²):	10.624		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	125	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	5.650	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2018		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.121,00		
- da construção:	2.396,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	90.135,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	284.525,00		
Base de cálculo do IPTU:	374.660,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/01/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	20/10/2025		
Número do Documento:	2.2025.005611650-6		
Solicitante:	FERNANDO CABECAS BARBOSA (CPF 165.101.398-55)		

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



Unidade 183 – Torre 01 – Matrícula nº 444.944

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025		
Cadastro do Imóvel: 090.431.0550-3			
Local do Imóvel: R JOSE HOMERO ROXO, 165 - AP 183 TORRE 01 BLOCO A - JACARANDA BOSQUE MARAJOARA CEP 04678-105 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R JOSE HOMERO ROXO, 165 - AP 183 TORRE 01 BLOCO A - JACARANDA BOSQUE MARAJOARA CEP 04678-105			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	10.624	Testada (m):	298,12
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0025
Área total (m²):	10.624		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	125	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	5.650	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2018		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.121,00		
- da construção:	2.396,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	90.135,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	284.525,00		
Base de cálculo do IPTU:	374.660,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/01/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	20/10/2025		
Número do Documento:	2.2025.005611666-2		
Solicitante:	FERNANDO CABECAS BARBOSA (CPF 165.101.398-55)		

GRUPO ARREIMATE LEILÕES



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**

LOCALIZAÇÃO – Condomínio Bosque Marajoara

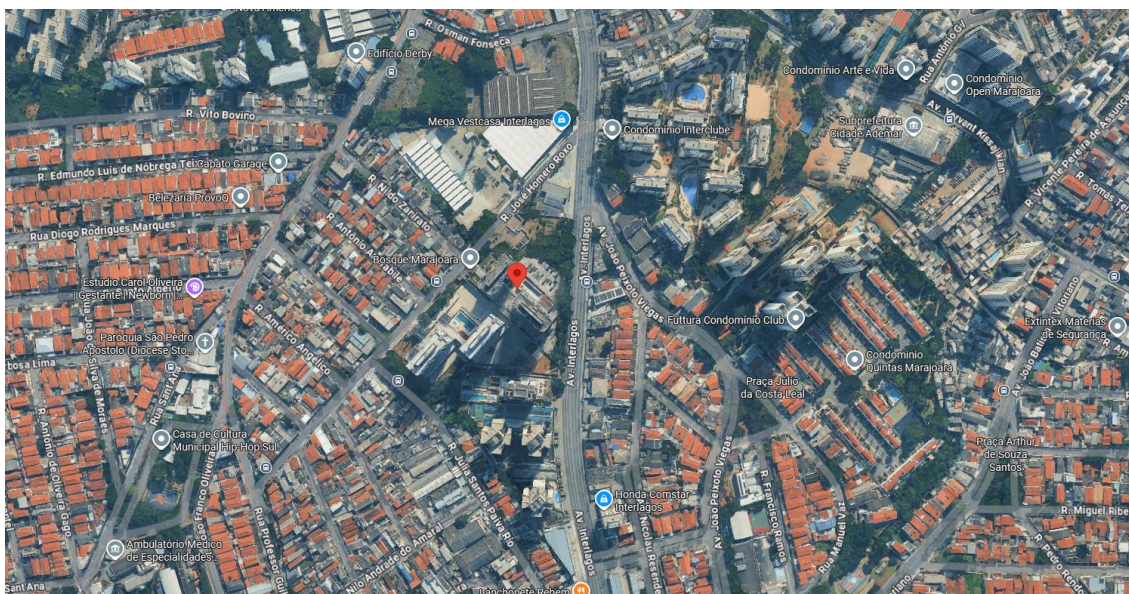
R. José Homero Roxo, 165

Campininha

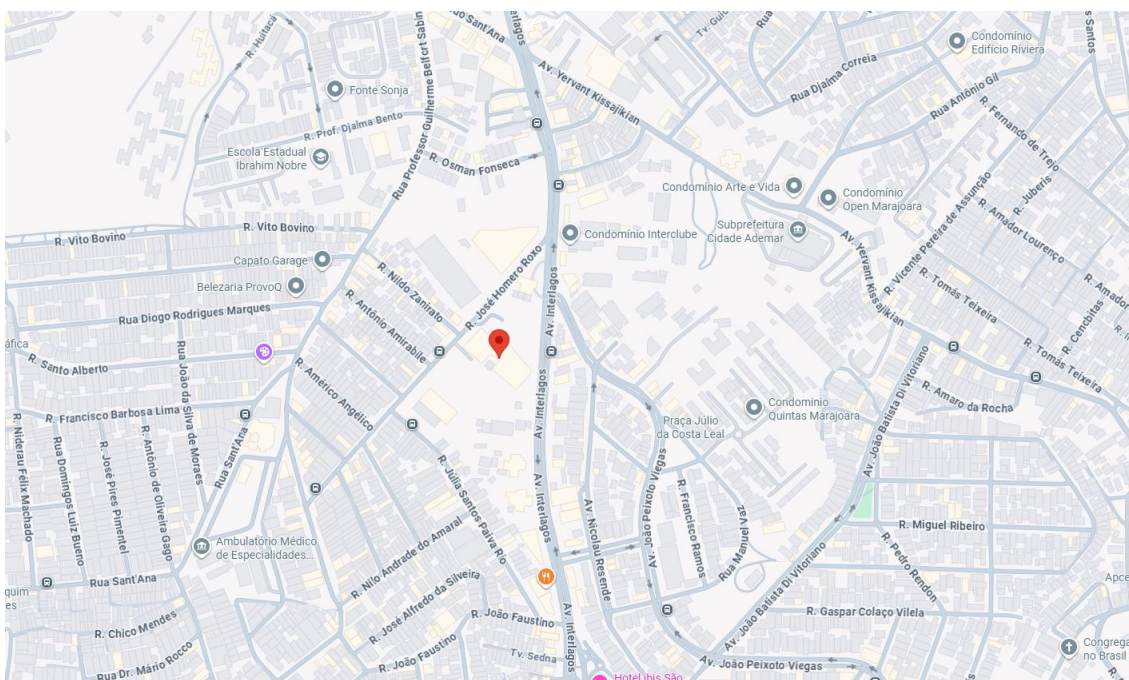
São Paulo – SP

CEP. 04678-105

Imagem satélite Google Earth



Mapa de Localização



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br

www.grupoarremateleiloes.com.br



Características do Condomínio

O Condomínio Bosque Marajoara é um empreendimento de uso residencial multifamiliar, composto por unidades autônomas tipo apartamento, distribuídas em edificações verticais. O conjunto apresenta duas tipologias de plantas originais, com áreas privativas de aproximadamente 61 m² e 80 m².

As unidades com 80 m² de área privativa possuem duas configurações de planta originais, com variações entre dois e três dormitórios, mantendo padrão construtivo e de acabamento equivalentes.

A planta original das unidades de 61 m² compreende dois dormitórios, um banheiro social, sala de estar e jantar integradas, cozinha, área de serviço e varanda.

Cada unidade avaliada dispõe de uma vaga de garagem em área coletiva, de uso comum e indeterminado, conforme registrado na matrícula do imóvel.

O condomínio dispõe de infraestrutura condominial completa, destinada ao lazer e ao convívio dos moradores, composta por piscina, academia, salão de festas, churrasqueira e área verde ajardinada, além de portaria com controle de acesso e segurança 24 horas.

O empreendimento está implantado em bairro predominantemente residencial e arborizado, caracterizado por bom padrão de ocupação e ampla oferta de comércio, serviços e instituições de ensino em seu entorno. A localização apresenta fácil acesso às Avenidas Interlagos e Washington Luís, situando-se a aproximadamente 900 metros do Shopping Interlagos e do Colégio Santa Maria, e a cerca de 800 metros da Universidade Ibirapuera.

Fonte: <https://www.gafisa.com.br/imoveis/residencial/bosque-marajoara>

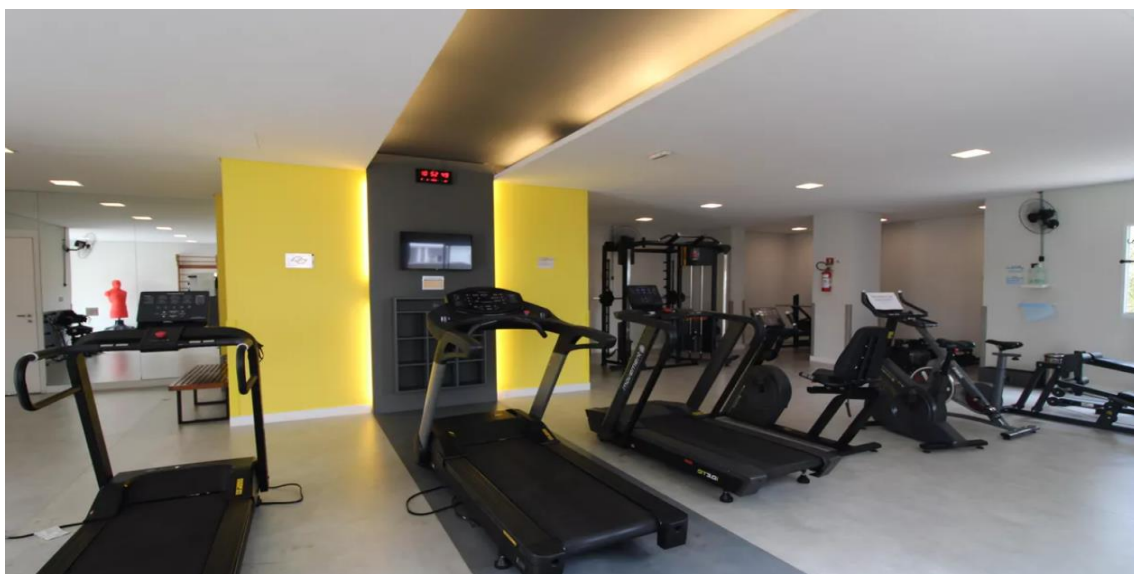
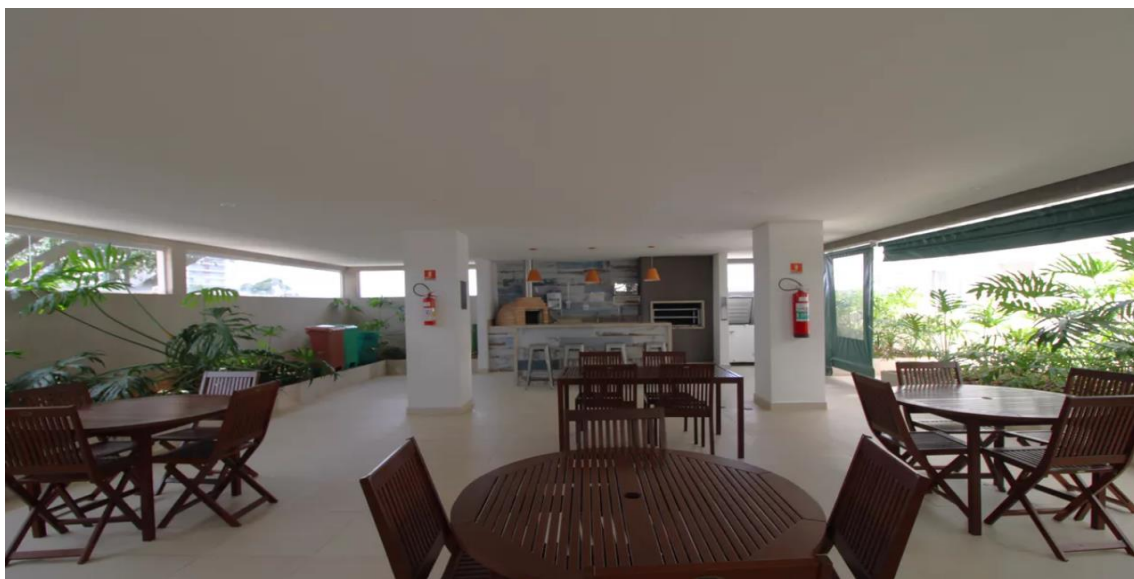
FOTOS



GRUPO ARREIMATE LEILÕES



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



**GRUPO
ARREIMATE
LEILÕES**



GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos a avaliação do valor de mercado do imóvel, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Pesquisa realizada com base em imóveis semelhantes na região, desprezando o fator de oferta e o valor da corretagem aplicada no mercado convencional, de modo a aferir o preço médio com base no artigo 871, inciso IV do Código de Processo Civil.

Foi adotado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário digital, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor. Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

GRUPO ARREIMATE LEILÕES



ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 1

Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/894826924/comprar/apartamento-2-quartos-campininha-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

Rua, bairro ou código

Alugar Comprar Anunciar QPreço Consórcio Links úteis Ajuda Entrar

Apartamento à venda com 61m², 2 quartos e 1 vaga

Comprar já alugado

R\$ 579.000

Agendar visita Receber contato em breve

36 Fotos Vídeo Mapa

Início > São Paulo > Campininha > Rua José Homero Roxo > Imóvel 2126924

Rua José Homero Roxo
Campininha, São Paulo

Valor do imóvel
R\$ 579.000
Entenda se é um bom negócio >

Condomínio R\$ 550
IPTU 12x R\$ 20

2 quartos 61 m² R\$ 9.492/m² Sem metrô próximo 1 vaga

1 banheiro 16º a 19º andar Sem mobília

Imóvel 2126924 Publicado há 6 meses

Este apartamento oferece uma área de 61 metros quadrados, proporcionando um espaço confortável e bem distribuído. Com 2 quartos, é ideal para famílias pequenas, casais ou até mesmo para quem busca um imóvel com espaço extra para um escritório ou quarto de hóspedes. A disposição dos ambientes foi pensada para garantir funcionalismo e conforto, atendendo às necessidades do dia a dia. Este imóvel é uma excelente opção para quem valoriza praticidades e um espaço bem planejado.

Descrição do proprietário
imóvel zero para que vc deixe do seu jeito

Agendar visita
Receber contato em breve
Favoritar Compartilhar

Que tal salvar este imóvel?
Crie listas dos seus imóveis preferidos.

Valor do Metro Quadrado R\$ 9.492,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



• Elemento Comparativo 2

Link: <https://claudiaferreiraimoveis.com.br/imoveis/residencial/jardim-marajoara/85585>

Home / Imóveis / Residencial / Condomínio Bosque Marajoara

Tenho interesse neste imóvel

Visualizações: 663

Código do imóvel:

85585

Imóvel Pronto para Morar

Tipo de imóvel:

Residencial - Apartamento

Operação:

Venda: R\$ 750.000,00

Localização:

Jardim Marajoara - Sao Paulo/SP

Endereço:

R. José Homero Roxo, 165

CEP:

04678-105

Aceita financiamento.

Valor do Condomínio:

R\$ 760,00

IPTU:

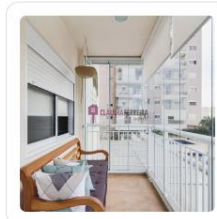
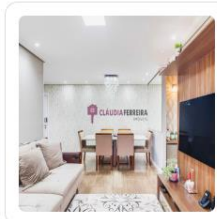
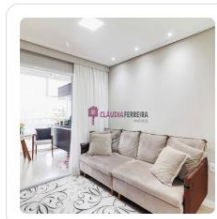
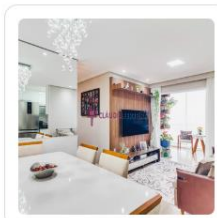
R\$ 348,07

Área Útil:

81 m²

- 3 dormitórios, sendo 1 suíte
- 2 banheiros
- 2 vagas de garagem

- Possui elevador
- Possui varanda
- Possui churrasqueira
- Possui salão de festas
- Possui salão de jogos
- Possui brinquedoteca
- Possui área de lazer
- Possui playground
- Possui piscina
- Possui academia
- Possui quadra poliesportiva



Descrição

Apartamento Jardim Marajoara
Condomínio Bosque Marajoara

Área útil 81 m²

Vista livre

3 dormitórios (1 suíte)/ varanda gourmet/ 2 vagas.
Móveis planejados em todos ambientes e eletrodomésticos de primeira linha na cozinha.

Área comum: Lazer completo.

Localização privilegiada, fácil acesso a importantes avenidas, próximo a escolas, universidades, shoppings, supermercados, farmácias, hospitais, conveniências e serviços em geral.

R\$ 750.000,00 aceita financiamento

Condomínio R\$ 760,00

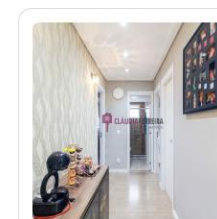
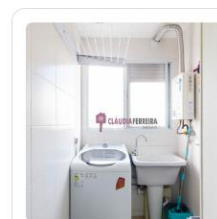
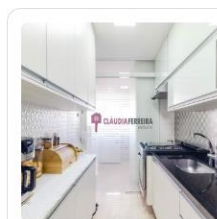
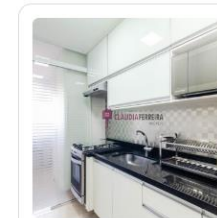
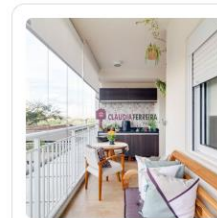
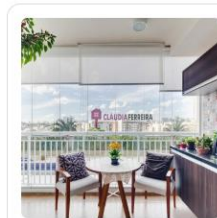
IPTU R\$ 348,07 (mensal)

CRECI 179.541

Nossa meta sempre será realizar sonhos!

Se interessou pelo imóvel? Deseja mais informações?
Clique no botão abaixo para nos enviar uma mensagem.

Tenho interesse neste imóvel



Valor do Metro Quadrado R\$ 9.260,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP

WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br

www.grupoarremateleiloes.com.br



- Elemento Comparativo 3

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-marajoara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS560000-id-2826337343/?source=ranking%2Crp>



Destaque **Para comprar**

Valores

Venda

R\$ 560.000

Condomínio

R\$ 600/mês

IPTU

R\$ 180

Preço abaixo do mercado

Características

62 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

8 andar

✓ Churrasqueira

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 62 m² por R\$ 560.000

(Código do anunciante: BI25234 | Código no Viva Real: 2826337343)

Condomínio Bosque Marajoara. Apartamento com ampla varanda gourmet em uma das áreas com maior potencial de valorização e qualidade de vida de São Paulo. São 62m² com 2 dormitórios 1 vaga de garagem.

Bosque Marajoara, um condomínio referência da região, possui área de lazer completa com piscina climatizada, academia bem equipada, área de churrasqueira com forno de pizza, playground, pet place, mercadinho, bicicletário, salão de festas, salão de jogos e o bosque que conta com uma ampla área verde, árvores frutíferas, playground e área de descanso.

More próximo aos principais shoppings da cidade, escolas renomadas, restaurantes, bares, padarias, mercados, farmácias, academias, lojas...

Valor do Metro Quadrado R\$ 9.033,00

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br



Elemento Comparativo 1	R\$ 9.492,00 / m ²
Elemento Comparativo 2	R\$ 9.260,00 / m ²
Elemento Comparativo 3	R\$ 9.033,00 / m ²
Média dos Elementos	R\$ 9.262,00 / m ²

Análise do Valor de Mercado Por Unidade

60,73 m² X R\$ 9.262,00
Valor de Mercado do Imóvel
R\$ 562.482,00
Outubro de 2025

- Preço médio da região com base nos elementos comparativos: R\$ 562.482,00.
- Desprezando o fator oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10%, afere-se o valor de R\$ 506.234,00.
- Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional de 6%, valores estes embutidos na oferta, afere-se o valor final de R\$ 475.860,00.

Conclusão

Valor de Avaliação Por Unidade
R\$ 475.860,00
Outubro/2025

São Paulo, 20 de outubro de 2025.

Maura Simone Vaz

CRECI/SP nº 310537

GRUPO ARREIMATE LEILÕES

R. Dr. Antônio Bento, 560 - Conj. 707 - Chácara Flora - CEP: 04750-001 - São Paulo/SP
WhatsApp (11) 913534142 – contato@grupoarremateleiloes.com.br
www.grupoarremateleiloes.com.br