

AUTO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Processo: 0000.985-31.2023.8.26.0529

Exequente: Westhouse Consultoria de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Executado: Cláudio Luiz de Aguiar Ayres

Mandado: 529.2025/015699-2

Oficial de Justiça: Gisele Cristina Martinelli Lima – Mat. 807.084-6

PENHORA: Imóvel já penhorado com penhora lavrada no Registro de Imóveis em 1/8/2025 sob o protocolo 858.674 de 28/7/2025 (folhas 246 dos autos do processo).

Endereço do imóvel: Rua Professor Pedreira de Freitas, 609 – Vila Gomes Cardim - Tatuapé – CEP.: 03312-050, divisa com o Jd. Anália Franco.

Matrícula: 104.960

Metragem: área de 116 m² (contendo 4 mts de frente e 29 mts da frente ao fundo).

Cômodos: não foi possível adentrar o imóvel mas deve ter pelo menos: dois dormitórios, um banheiro, cozinha, área de serviço, sala e garagem coberta na frente para um veículo.

Garagem: uma vaga coberta no quintal da frente.

Estado do Imóvel: Trata-se de sobrado antigo precisando de reformas. Como o bem encontra-se fechado há meses segundo informou vizinhos, avalio o bem pelo metro quadrado da região. FOTOS DA FACHADA DO IMÓVEL ANEXAS.

Valor do IPTU: R\$ 4.551,04 para o ano de 2026.

Número do IPTU: 054.178.0066-1

Localização: há nas proximidades pontos de ônibus, comércio em geral, servido por várias escolas. Longe do Metrô mais próximo que é o Metrô Carrão.

Ocupação: imóvel vazio de pessoas há meses segundo informaram vizinhos.

Avaliação: Pesquisando no site QPREÇO da IMOBILIÁRIA QUINTO ANDAR, o imóvel está avaliado na média de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), mas como a região é bem valorizada e localizada, avalio o bem pela média de mercado máxima trazida pelo próprio site QPREÇO da IMOBILIÁRIA QUINTO ANDAR no valor de R\$ 678.000,00 (seiscentos e setenta e oito mil reais).

São Paulo, 31 de janeiro de 2026.


Gisele Cristina Martinelli Lima – Mat. 807.084-6

Oficial de Justiça







iptu.prefeitura.sp.gov.br/iptu/result?sql=05417800661

Número do IPTU: 054.178.0066-1
Endereço: R PROF PEDREIRA DE FREITAS , 609 - TATUAPE CEP: 03312-052

Pesquisar outro IPTU

Pagar à Vista

O valor de 3% de desconto estará disponível no boleto.
O valor total do seu IPTU 2026 é de

R\$ 4.551,04

Pagar à Vista com Desconto

Ano: 2026 Tipo:
Parcela Única com desconto
Vencimento: 09/02/2026

Pagar Parcelado

Você pode pagar o seu IPTU 2026 parcelado
no valor de

R\$ 469,18

Ano: 2026 Parcela: 1/10
Vencimento: 09/02/2026

Pagar Parcela Ver Todas

Gerar código para pagamento em Débito Automático



Venda por ⓘ

R\$ 599.000 R\$ 5.164/m²

R\$ 535.000

Ideal

R\$ 678.000

**Na média dos similares na região**

Pra atrair interessados e negociar com tranquilidade, é o **preço ideal.**

**Rua Professor Pedreira d...** 116 m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 v...**Anunciar no QuintoAndar**



QuintoAndar

Vender

Alugar

Estimativa QPreço

Venda por ⓘ

R\$ 678.000



R\$ 5.845/m²

R\$ 535.000

R\$ 599.000

Máximo



Anunciar no QuintoAndar