



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
Foro Regional VIII - Tatuapé
Rua Santa Maria, 257, São Paulo, CEP 03085-901

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em **18/01/2026**, na **Rua Santa Catarina, 541, Ap. 81, Parque São Jorge**, nesta cidade e comarca da capital de São Paulo, eu, Oficial de Justiça, que este laudo subscreve, em cumprimento ao r. mandado do(a) MM(a). Juiz(a) de Direito da 14ª Vara da Fazenda Pública, extraído dos autos do Processo nº **1151040-66.2024.8.26.0100**, que **Itaú Unibanco S.A** move em face de **Original Flex Peças Automotivas Ltda**, observadas as formalidades legais, venho respeitosamente apresentar ao MM. Juiz do feito o presente **Laudo de Avaliação de imóvel**.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação se situa na Parque São Jorge e apresenta as seguintes características e confrontações: ***Apartamento nº 81, localizado no 8º andar da Torre 04 do condomínio "Privilege Residence Tatuapé", situado na Rua Santa Catarina, nº 541, no 27º Substrito – Tatuapé, contendo: área privativa de 59,820m²; área comum de 44,349m² (onde se inclui o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva); área total de 104,169m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,28760%. Imóvel este objeto da matrícula 236.453, inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal, sob nº 062.039.0002-8.***

LOCALIZAÇÃO

A Rua Santa Catarina, CEP. 03086-025, dista aproximadamente 250m de uma importante e extensa avenida que atravessa vários bairros, Av. Condessa Elizabeth de Robiano, e se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
Foro Regional VIII - Tatuapé
Rua Santa Maria, 257, São Paulo, CEP 03085-901

desenvolve em pista simples de rolamento pavimentada, com calçadas laterais para pedestres, localizada numa região predominantemente residencial, servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade, tais como: redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, galerias de captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana e iluminação pública.

CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

A Rua Santa Catarina se desenvolve em pista simples de rolamento asfaltada, passeios laterais para pedestres, com iluminação pública.

INFRAESTRUTURA URBANA

A região onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, redes de água e esgoto, captação de águas pluviais, rede telefônica, iluminação pública, distribuição de energia elétrica, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública, entrega postal e transporte coletivo.

MEIOS DE TRANSPORTES PÚBLICOS

A região é servida por transportes públicos, modalidade ônibus. O imóvel dista cerca de 1km do metrô Carrão.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

As construções na região da situação do imóvel são predominantemente de casas e prédios de apartamentos residenciais e de pequenos prédios comerciais.



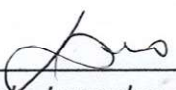
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
Foro Regional VIII - Tatuapé
Rua Santa Maria, 257, São Paulo, CEP 03085-901

AVALIAÇÃO

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao imóvel, seu padrão, dimensões e acabamento, condições de aproveitamento, característica da zona em que se situa, da região, bem como bem como a utilização de "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" na metodologia aplicada para elaboração do presente laudo, levando também em consideração o mercado imobiliário, imóveis da região com características semelhantes ao avaliando e aplicando-se a devida homogeneização dos dados,

ATRIBUO AO IMÓVEL AVALIADO O VALOR DE R\$ 615.000,00
(Seiscentos e quize mil reais)

São Paulo, 18 de janeiro de 2026



Leonardo Leandro da Silva
Oficial de Justiça