

AUTO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL**Processo:** 0016874-23.2024.8.26.0001**Requerente:** Letícia Mota Rocha**Requerido:** Marcelo Mendes Rocha**Mandado:** 001.2025/086921-8**Oficial de Justiça:** Gisele Cristina Martinelli Lima – Mat. 807.084-6

PENHORA: Imóvel com decretação judicial de **penhora de 50%** referente à cota do executado. Os outros 50% pertencem à esposa do requerido Sra. Alessandra Anastácio Rocha. Penhora já averbada no 9º Oficial de Registro de Imóveis em 14/7/2025 sob o protocolo 855.871 de 03/7/2025 (informação constante das folhas 475 dos autos do processo).

Endereço do imóvel: Praça Louveira, 83 – Condomínio SKY PARK TUIUTI, apto. 202 da Torre B, 20º andar – Tatuapé – SP – CEP 03080-050 (entrada dos fundos), imóvel que também possui entrada pela Rua Tuiuti, 680 – Classificado como imóvel residencial de alto padrão.

Matrícula: 336.229**Metragem:** área de 162,29 m2 mais área privativa de depósito de 2,36 m2 (TOTAL: 164,65 m2)

Cômodos: O imóvel originalmente teria 3 suítes e um quarto mas teve sua planta original alterada por projeto de arquitetura e hoje é composto de 2 suítes. No original seriam no total 4 WCs com o lavabo. Hoje são no total 3 WCs com o lavabo. A sala ficou enorme porque foi integrada à varanda gourmet com churrasqueira, a cozinha e área de serviço também integram a sala sendo separadas da sala por meia parede de vidro. A suíte do casal é pequena e teve a parede do banheiro derrubada e feita com vidro deixando o WC da suíte do casal panorâmico. A suíte anexa ao quarto do casal foi transformada em closet, retirado seu WC e possui dos dois lados armários planejados com vidros espelhados na cor champagne. A suíte de hóspedes também é pequena. O depósito é um pequeno cômodo, cuja numeração não corresponde a do apartamento e fica na garagem quando acessado o prédio pela Praça Louveira, 83.

No condomínio: piscina, playground, brinquedoteca, quadra beach tênis, academia, área de churrasqueira, salão de festas (um salão em cada torre).

Garagem: três vagas de garagem indeterminadas, cobertas, nos subsolos do edifício.

Estado do Imóvel: O imóvel é novo, bem pintado e decorado, nenhuma reforma a ser feita em seu interior. FOTOS DO INTERIOR DO APARTAMENTO E DA FACHADA DO PRÉDIO ANEXAS.

Valor do IPTU: R\$ 8.000,00 para o ano de 2026.

Valor do condomínio: R\$ 2100,00 (fevereiro/2026)

Localização: há nas proximidades pontos de ônibus, comércio em geral, várias escolas, ficando o prédio há poucos metros do Parque do Piqueri e há cerca de 800 mts do Metrô Tatuapé e do Shopping Boulevard Tatuapé e Shopping Metrô Tatuapé.

Ocupação: imóvel ocupado pelo requerido **Marcelo Mendes Rocha** e sua esposa **Alessandra Anastácio Rocha**.

ALIENAÇÃO: o imóvel encontra-se alienado fiduciariamente ao Itaú Unibanco S.A. com data de 30/05/2022 (página 474 dos autos).

Avaliação: Pesquisando no site QPREÇO da IMOBILIÁRIA QUINTO ANDAR em 16/2/2026, o metro quadrado da região está avaliado em R\$ 12.336,00 x 162,29 m2. O imóvel está avaliado pelo site de R\$ 2.002.000,00 (dois milhões e dois mil reais) a 2.166.000,00 (dois milhões, cento e sessenta e seis mil reais). Como a região é bem valorizada e localizada, o imóvel de alto padrão e em perfeito estado, contendo depósito e três vagas de garagem, **avalio o bem perto da máxima de mercado trazida pelo próprio site QPREÇO da IMOBILIÁRIA QUINTO ANDAR no valor de R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais).**

São Paulo, 16 de fevereiro de 2026.

Gisele Cristina Martinelli Lima – Mat. 807.084-6

Oficial de Justiça

**QuintoAndar**

Vender

Alugar

Estimativa QPreço

Venda por ⓘ

R\$ 2.002.000R\$ 12.336/m²

R\$ 1.833.000

Ideal

R\$ 2.166.000

Anunciar no QuintoAndar

















