

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 96.341 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, sendo uma casa localizada na Rua Apotribu, 216- Bairro Vila da Saúde, São Paulo/SP - CEP 04302-000.

Área:

Área do Terreno: 432,00m²

Imóvel:

Imóvel com vaga de garagem, quintal e possuindo 12,00m de frente, por 36m da frente aos fundos, perfazendo área de 432,00m².

Valor:

De acordo com apartamento similares, com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, o valor de avaliação do imóvel é de R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais).

São Paulo, 27 de Outubro de 2022

Atenciosamente,



André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207

(Anexo) - Fotos do Imóvel.



(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.

zap Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda Anunciar

[fotos \(24\)](#) [mapa](#)

Casas à Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Sul / Saúde / Rua Eugênio Falk

Casa com 5 Quartos à venda, 407m² - Saúde

casa para comprar em
Rua Eugênio Falk - Saúde, São Paulo - SP

R\$ 600.000
condomínio não informado • IPTU R\$ 284

407 m² 5 quartos 4 vagas 4 banheiros

Mariana Andrade
Creci: 174575-F-SP

Contato
WhatsApp

zap Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda Entrar

[fotos \(35\)](#) [mapa](#)

Casas à Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Sul / Jabaquara

Casa com 2 Quartos para venda ou aluguel, 488m² - Jabaquara

casa para alugar e comprar em
Jabaquara, São Paulo - SP

Venda R\$ 555.000 · Aluguel R\$ 1.500/mês
condomínio não informado • IPTU não informado

488 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

VGv ASSESSORIA EM...
Creci: 26727-J-SP

Agendar visita
Contato

zap Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda

[fotos \(3\)](#) [mapa](#)

Casas à Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Sul / Jabaquara / Rua Godofredo Braga

Casa com 3 Quartos à venda, 450m² - Jabaquara

sobrado para comprar em
Rua Godofredo Braga - Jabaquara, São Paulo - SP

R\$ 640.000 Preço abaixo do mercado
condomínio não informado • IPTU não informado

450 m² 3 quartos 2 vagas 2 banheiros

Marcelo Kavaleski
Creci: 55436-F-SP

Contato
WhatsApp

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Residência

Endereço: Rua Apotribu, número 216.

Distrito: Vila da Saúde

Cidade: São Paulo

Estado: São Paulo

Área do Terreno: 432m²

Observações gerais: imóvel tendo 01 garagem e quintal.

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR ADOTADO:

R\$ 600.000,00 (SEISCENTOS MIL REAIS).

João Antunes

26 DE OUTUBRO DE 2022

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

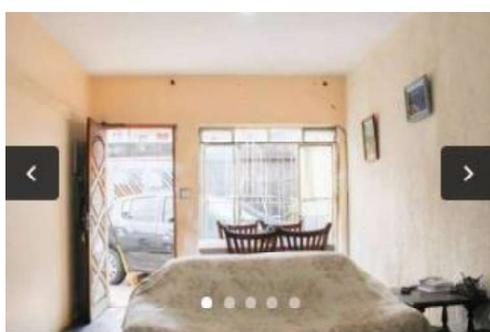
- Imóvel Avaliando:** Um prédio com tijolos, com uma vaga de garagem e quintal, localizado na Rua Apotribu, 216 no bairro Vila da Saúde, no município de São Paulo, com área do terreno de 432,00m².
- Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o “fator oferta” 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011)
- Interessado:** A quem se interessar do mercado imobiliário
- Valor de mercado:** R\$ 610.000,00 (Seiscentos e dez mil reais)
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f
Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 28 de Outubro de 2022



Caio Godoy Moreira

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-8-quartos-jabaquara-zona-sul-sa	R\$ 730.000,00	0,9	R\$ 657.000,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-saude-zona-sul-sao-p	R\$ 600.000,00	0,9	R\$ 540.000,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-saude-zona-sul-sao-p	R\$ 700.000,00	0,9	R\$ 630.000,00
		média	R\$ 609.000,00



Rua Conde Moreira Lima - Jabaquara, São Paulo - SP

Casa com 8 Quartos à Venda, 432m²

432 m² 8 Quartos 4 Banheiros 4 Vagas

R\$ 730.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



Rua Eugênio Falk, 224 - Saúde, São Paulo - SP

Casa com 4 Quartos à Venda, 407m²

407 m² 4 Quartos 3 Banheiros 4 Vagas

R\$ 600.000 Preço abaixo do mercado



Saúde, São Paulo - SP

Casa com 4 Quartos à Venda, 407m²

407 m² 4 Quartos 3 Banheiros 3 Vagas

Cozinha Quintal Área de serviço

R\$ 700.000 Preço abaixo do mercado





Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

CAIO ANDREATA DE GODOY MOREIRA
CRECI/SP Nº 204458-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **CCFC42C564**

Data/hora de emissão: **31 de outubro de 2022 às 13h15m12s**

Válida até: **13h15m12s de 30 de novembro de 2022**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO
CRECI/SP Nº 054970-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **66D789BCA3**

Data/hora de emissão: **31 de outubro de 2022 às 13h15m58s**

Válida até: **13h15m58s de 30 de novembro de 2022**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ANDRE FERREIRA GONÇALVES
CRECI/SP Nº 228757-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **B8861FB89E**

Data/hora de emissão: **31 de outubro de 2022 às 13h16m22s**

Válida até: **13h16m22s de 30 de novembro de 2022**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

29ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:
2171-6000, São Paulo-SP - E-mail: upj26a30cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1027737-59.2017.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Garagem Automática Hase e outro**
 Executado: **Espólio de Fumimori Aoki e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIELA DEJUSTE DE PAULA**

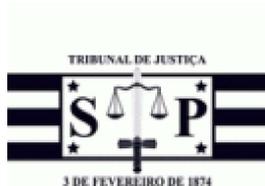
Vistos.

1. Silente o executado à intimação de fls. 422, homologo a avaliação do imóvel em R\$600.000,00.

Promova-se o pracemento do bem penhorado pelo SISTEMA ELETRÔNICO autorizado pelo art. 879, II, do CPC e regulamentado pelo Provimento CSM 1625/2009, medida que visa a aumentar a quantidade de participantes, propiciando, de conseguinte, uma maior divulgação e, assim, potencializar a eventual arrematação em benefício do credor (art. 797 do CPC) e dos devedores (art. 805 do CPC).

2. Nomeio leiloeiro LUCAS ANDREATTA DE OLIVEIRA, especialmente considerando o cadastramento da gestora já implementado junto à Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo (STI).

3. Deverá o exequente contatar a gestora para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC, cabendo à mesma as intimações de cônjuges, coproprietários, credores hipotecários, etc. e no Provimento CSM n. 1625/2009, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009); b) não havendo lança superior ao valor atualizado da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lanços inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação, percentual excepcionalmente identificado por conta da controvérsia que se instalou em relação ao real valor do imóvel (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009); d) sobrevindo lança nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lanços superiores ao lança corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); g) a comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lança (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009); h) com a aceitação do lança, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

29ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:
2171-6000, São Paulo-SP - E-mail: upj26a30cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão da gestora será paga diretamente (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); j) o auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); k) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); l) o exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º, do CPC).

4. Traga o credor certidão atualizada da Prefeitura Municipal em relação aos eventuais débitos de IPTU do imóvel (a informação constará do edital que será publicado).

5. Cumpra-se, no mais, o disposto no artigo 889 do Código de Processo Civil, intimando-se com a antecedência prevista de 05 dias.

Int.

São Paulo, 05 de dezembro de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**