

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 87.055 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital- Estado de São Paulo, sendo um apartamento localizado na Rua Caraíbas, 666, unidade nº 101- Bairro Perdizes, São Paulo/SP- CEP 05020-000.

Área:

Área privativa = 105,480m²

Área comum = 44,003m²

Área da garagem = 36,140m²

Área total =185,623m²

Fração Ideal do Terreno = 1,9243%

Imóvel:

Imóvel cabendo-lhe o direito de uso de 01 vaga indeterminada, sujeita ao uso de manobrista, na garagem no condomínio.

Valor:

De acordo com apartamentos similares, com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, o valor de avaliação do imóvel é de R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais).

São Paulo, 13 de Março de 2023.

Atenciosamente,



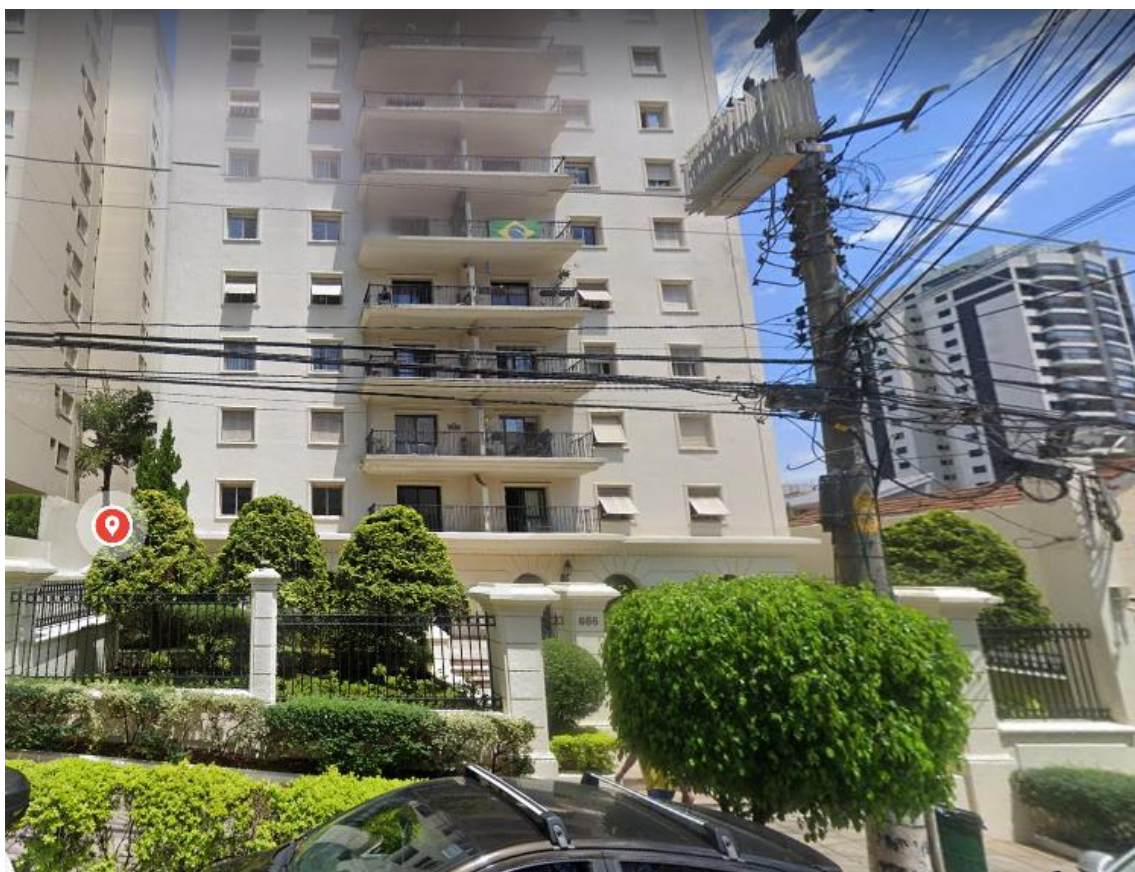
André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

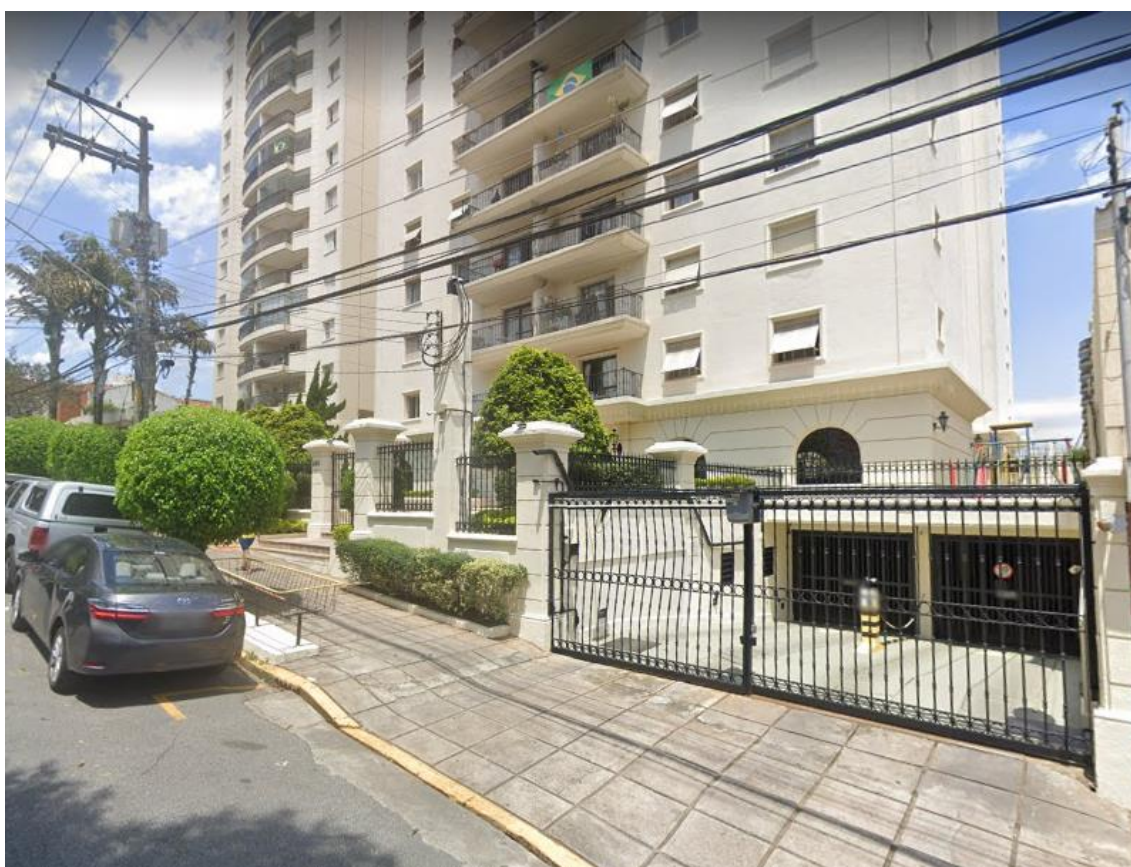
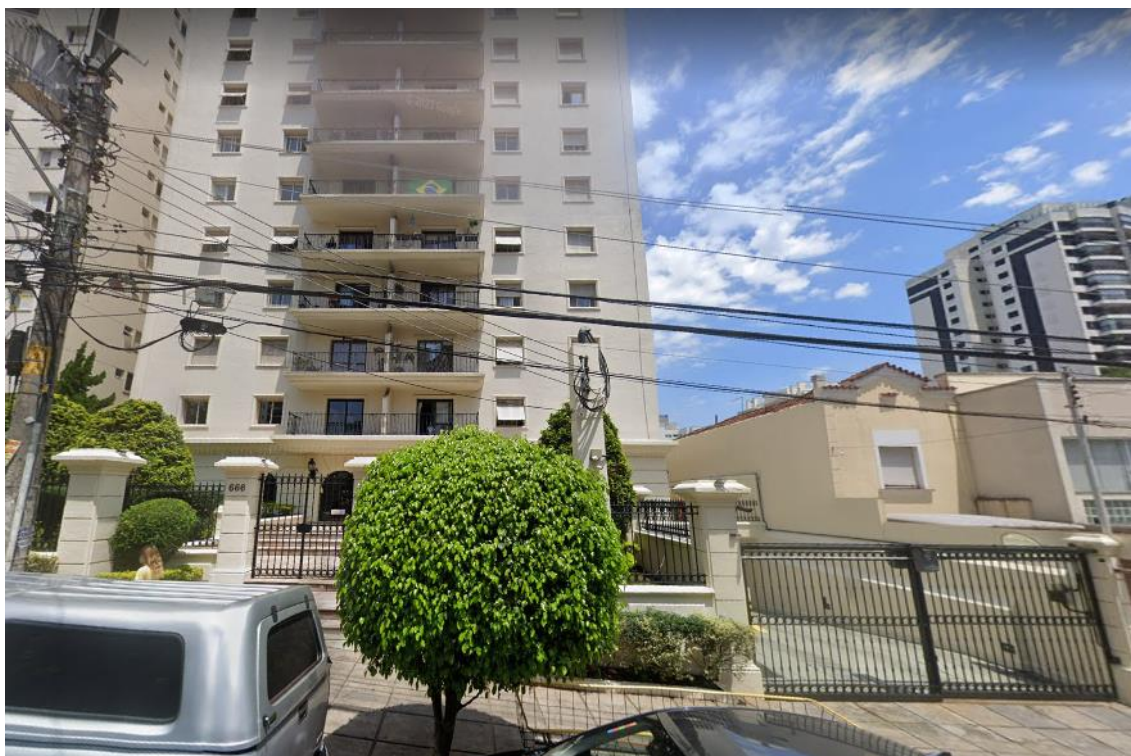
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207

(Anexo) - Fotos do Condomínio







A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Perdizes / Rua Caraibas

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 105 m² por R\$ 937.000 COD. ape1L_43409

Rua Caraibas, 266 - Perdizes, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

20 fotos

105m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

COMPRAR **R\$ 937.000**

Condomínio R\$ 988
IPTU R\$ 440

ANUNCIANTE

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Perdizes / Rua Caraibas

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 105 m² por R\$ 950.000 COD. IQ19452

Rua Caraibas, 666 - Perdizes, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

18 fotos e vídeo

105m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

COMPRAR **R\$ 950.000**

Condomínio R\$ 989
IPTU R\$ 442

ANUNCIANTE

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Perdizes / Rua Caraibas

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 105 m² por R\$ 950.000 COD. AP1776

Rua Caraibas - Perdizes, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

23 fotos

105m² 3 quartos 3 banheiros 1 suite 1 vaga

COMPRAR **R\$ 950.000**

Condomínio R\$ 863
IPTU R\$ 395

ANUNCIANTE



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: **8B91CFEF90**

Data/hora de emissão: **3 de março de 2023 às 8h28m45s**

Válida até: **8h28m45s de 2 de abril de 2023**

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.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Unidade autônoma.

Endereço: Rua Caraíbas, número 666, unidade nº 101.

Distrito: Perdizes.

Cidade: São Paulo.

Estado: São Paulo.

Área privativa: 105m².

Observações gerais:

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 101, localizado no 10º andar do "EDIFÍCIO CASA DE FRANÇA", situado na rua Caraíbas nº 666, no 192 Subdistrito - Perdizes, com a área útil de 105,480m²., área comum de garagem de 36,140m²., área comum de 44,003m²., e área total de 185,623m²., correspondendo-lhe no terreno do condomínio, uma fração ideal de 1,9243%, cabendo-lhe o direito de uso de 01 vaga indeterminada, sujeita ao uso de manobrista, na garagem do condomínio.

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR ADOTADO:

R\$870.000,00 (OITOCENTOS E SETENTA MIL REAIS).

João Antunes

06 DE MARÇO DE 2023

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F



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: **51F1282D83**

Data/hora de emissão: **3 de março de 2023 às 8h28m20s**

Válida até: **8h28m20s de 2 de abril de 2023**

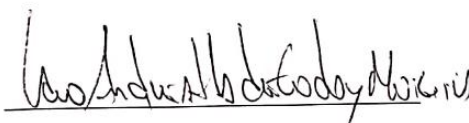
Certidão expedida gratuitamente.

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.

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel Avaliando:** A unidade autônoma designado apartamento nº 101, situada no 10º Pavimento, do empreendimento denominado Edifício Casa de França, no bairro Perdizes, no município de São Paulo, com área útil de 105,480m².
- 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 pelo mercado imobiliário.
- Valor de mercado:** R\$ 850.771,54 (Oitocentos e cinquenta mil e setecentos e setenta e um reais e cinquenta e quatro centavos).
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f
Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 07 de Março de 2023




Caio Godoy Moreira

ANEXOS

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-sp-105m2-id-2551026694/	R\$ 937.000,00	0,9	R\$ 843.300,00	105	R\$ 8.031,43
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-pomoeia-zona-oeste-sao-paulo-sp-105m2-id-2539323899/	R\$ 945.000,00	0,9	R\$ 850.500,00	105	R\$ 8.100,00
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-sp-105m2-id-2614367533/	R\$ 950.000,00	0,9	R\$ 855.000,00	105	R\$ 8.142,86
			média de venda do m²		R\$ 8.065,71

Área Privativa 105,480 m² x R\$ 8.065,71/m² = R\$ 850.771,54

Valor de avaliação: R\$ 850.771,54



R\$ 937.000


condomínio R\$ 988 • IPTU R\$ 440

Apartamento à venda na Rua Caraibas, 266 na Pompeia, em São Paulo/SP. É... [mais](#)

Rua Caraibas, Perdizes

🏠 105 m² 🚗 3 🚗 1 🏠 2

📞 Telefone Mensagem



R\$ 945.000


condomínio R\$ 1.037 • IPTU R\$ 4.414

Apartamento R\$ 945.000 3 Dormitórios 3 banheiros 1 suite 1 vaga... [mais](#)

Pompeia, São Paulo

🏠 105 m² 🚗 3 🚗 1 🏠 3

📞 Telefone Mensagem



R\$ 950.000

condomínio R\$ 989 • IPTU R\$ 442

Living com sacada piso em tabua corrida amplo para 3 ambientes Três... [mais](#)

Rua Caraibas, Perdizes

🏠 105 m² 🚗 3 🚗 1 🏠 2

📞 Telefone Mensagem



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

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

CAIO ANDREATTA 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: **610F39B3FE**

Data/hora de emissão: **3 de março de 2023 às 8h30m47s**

Válida até: **8h30m47s de 2 de abril de 2023**

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

35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1031939-46.1998.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**
 Exequente: **Adm Comércio de Alimentos Ltda.**
 Executado: **Blue Cards Refeições S/C Ltda. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel D Emidio Martins**

Vistos.

Fls. 796: rejeito a impugnação às avaliações trazidas pelo exequente.

Veja que o executado genericamente impugna os valores apurados para o imóvel, mas não foi capaz de fundamentar sua irresignação, deixando de trazer aos autos, avaliações feitas por corretores de sua confiança.

Anoto que, o pedido de avaliação por perito, além de mais custoso ao próprio executado, já que o ônus do pagamento lhe seria atribuído, demandaria maior tempo no trâmite da ação, ajuizada há longos 25 anos.

Assim, fixo o valor do imóvel na média aritmética dos valores apurados, ou seja, **R\$ 873.590,00.**

Nomeio para a realização das praças, o leiloeiro Hélio Deutsch De Freitas Braga.

Nos termos do Decreto 21.981/1932, que regula a função de leiloeiro, ela deve ser exercida exclusivamente por pessoa física, haja vista que exige a qualidade de cidadão brasileiro (art. 2º, "a"), sendo, outrossim, vedado ao leiloeiro que constitua sociedade de qualquer espécie ou denominação (art. 36, "a", 2º).

Bem por isso é que o Provimento CG 19/2021 veda ao Tribunal de Justiça o credenciamento de empresas de tecnologia para a realização dos leilões, cuja atividade compete, com exclusividade, aos leiloeiros públicos matriculados na Junta Comercial que serão os gestores do sistema de alienação judicial eletrônica, e a contratação de empresas para prestar auxílio destinado à execução das atividades será feita sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro público, se o caso.

O procedimento do leilão eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 881 e 887 do Código de Processo Civil, assim como o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:
3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Provimto CSM 2614/2021.

A 1ª praça terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação nos 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça, que se estenderá por no mínimo vinte dias. Na 2ª Praça não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado respeitadas as condições aqui avençadas. Competirá ao exequente providenciar a publicação do edital, observando o prazo, que não poderá ser inferior a vinte e oito dias da data estipulada para encerramento da 2ª Praça.

O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico através do Portal www.nrnleiloes.com.br, e será presidido pelo leiloeiro Hélio Deutsch de Freitas Braga (Jucesp 798, código 25847 do cadastro de Auxiliares da Justiça), habilitado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma da realização do leilão do bem penhorado.

Cumprindo observar que o arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, além da comissão do leiloeiro ora nomeado, fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. Valendo este despacho como ofício, autorizo o leiloeiro a providenciar o cadastro e agendamento, através do site www.nrnleiloes.com.br, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem.

Igualmente, autorizo o leiloeiro obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no respectivo portal, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

Intime-se.

São Paulo, 07 de junho de 2023.

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