

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 30ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

Autos do Processo nº 0032519-53.2022.8.26.0100

MOSTEIRO DE SÃO BENTO DE SÃO PAULO, por seus advogados que esta subscrevem, nos autos do **Cumprimento de Sentença** em epígrafe, que promove em face de **D.R.X TURISMO E CAMBIO EIRELI e Outro**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho de fl. 143, com fulcro nos artigos 881, 882 e 883 do Código de Processo Civil, no Provimento do CSM nº 1625/2009 e comunicado CG Nº 1082/2021, vem, *permissa maxima venia*, a presença de Vossa Excelência, requerer o seguinte exposto:

1 - HOMOLOGAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

A homologação dos valores atribuídos ao imóvel, confeccionados e apresentados por três corretores devidamente credenciados junto ao CRECI:

Avaliação 1: **R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais);**

Avaliação 2: **R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais);**

Avaliação 3: **R\$ 234.695,98 (duzentos e trinta e quatro mil, seiscentos e noventa e cinco reais, noventa e oito centavos).**

A autora, nesse passo, tendo cumprido a ordem judicial em comento, pede o prosseguimento do feito com (I) fixação do valor de mercado do imóvel penhorado em R\$ 216.231,99 (duzentos e dezesseis mil, duzentos e trinta e um reais e noventa e nove centavos) e, na sequência, (II) designação e nomeação do Leiloeiro Público Oficial LUCAS ANDREATA DE OLIVEIRA para realização de ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM.

2 - INDICAÇÃO DE LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL.

Indicação do sistema de Alienação Judicial Eletrônica Leiloaria Smart – Gestor Judicial (<https://leiloariasmart.com.br>), antiga Leilofy (<https://leilofy.com.br>), presidido pelo leiloeiro público oficial Sr. LUCAS ANDREATA DE OLIVEIRA, Pós Graduado e Especialista em DIREITO IMOBILIÁRIO (PUC/SP), autorizado e credenciado na JUCESP sob o nº. 1116, inscrito no RG nº. 333.366.712-8, com endereço na Av. Alameda dos Maracatins 780, Sala 1201 – Indianópolis - São Paulo, CEP – 04089-001, com telefone – (11) 3136-0640, sendo gestor Judicial da Leiloaria Smart que dispõe de sistema eletrônico habilitado para realização de leilões eletrônicos, hospedado no site eletrônico <https://leiloariasmart.com.br>, para realizar a alienação do bem avaliado às fls.

A indicação advém do fato de que as hastas públicas realizadas por intermédio desta gestora judicial, em razão dos métodos modernos de trabalho e meios digitais utilizados para divulgação das praças, possui maiores chances de satisfazer a pretensão do credor/exequente agilizando o sistema judiciário que assim se beneficia com a extinção dos processos.

Em conformidade com o referido provimento e de acordo com as regras apostadas no Código de Processo Civil, requer que V. Excelência se digne determinar que:

1-) em segundo pregão, sejam aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC). Caso este não seja o entendimento de Vossa Excelência, sugere que os lances captados acima de 50% do valor da avaliação fiquem condicionados a posterior apreciação e aprovação deste juízo;

2-) a publicação do edital seja efetivada nos termos do art. 887, §2º, do Código de Processo Civil;

3-) os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado nos moldes e condições estabelecidas no art. 895 do Código de Processo Civil;

4-) os imóveis sejam, livres e desembaraçados de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, §único, do Código Tributário Nacional;

5-) o arbitramento de comissão devida ao gestor, pelo arrematante, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluído no lance.

6-) autorizar o leiloeiro e seus funcionários, a obter diretamente material fotográfico e realizarem divulgação do leilão no condomínio, quando for o caso.

Aguarda, por fim, intimação pessoal do Auxiliar de Justiça nos termos do art. 465, 2º, inciso III, do Código de Processo Civil, no endereço intimacao@leiloariasmart.com.br para que tome ciência dos autos e atue com a destreza de praxe.

Nestes termos,

Pede e espera Deferimento.

São Paulo, 20 de junho de 2024.

Luis Augusto Alves Pereira
OAB/SP 89.510

Andrea Aparecida Milanez
OAB/SP 307.527

AValiação

1. Síntese

O presente trabalho objetiva a avaliação de um apartamento de nº 54, localizado no 5º pavimento do "EDIFÍCIO ROMA"- (EDIFÍCIO 1), integrante do empreendimento imobiliário denominado "CITY PARK I" situado na Rua Demerval da Fonseca, 291 - Parque Savoy City, São Paulo - SP, 03572-400.

2. Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



3. Área do Imóvel

O imóvel possui 45,425m² de área privativa, 43,728m² de área comum e 89,153m² de área total, inclui direito a uma vaga de estacionamento para veículo de passeio de tamanho médio.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'André Ferreira Gonçalves'.

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.



4. Relatório fotográfico.

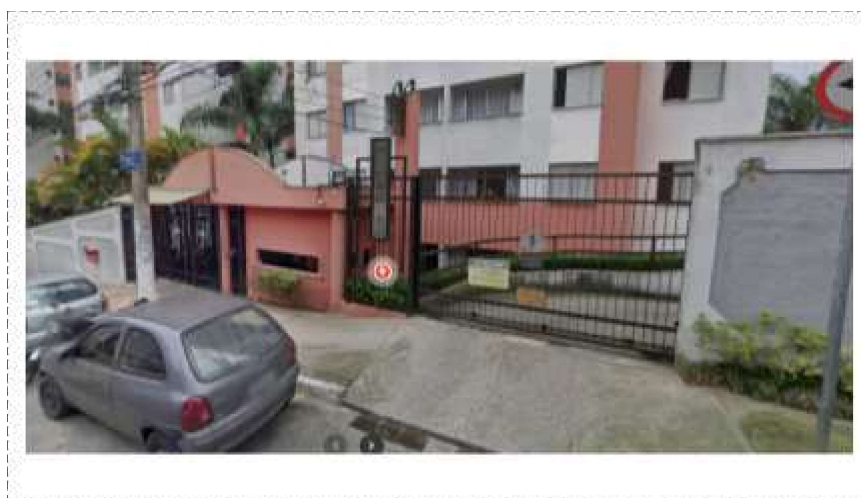


Figura 2 - fachada do edifício

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
 E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
 Celular: (12) 99766-7207.

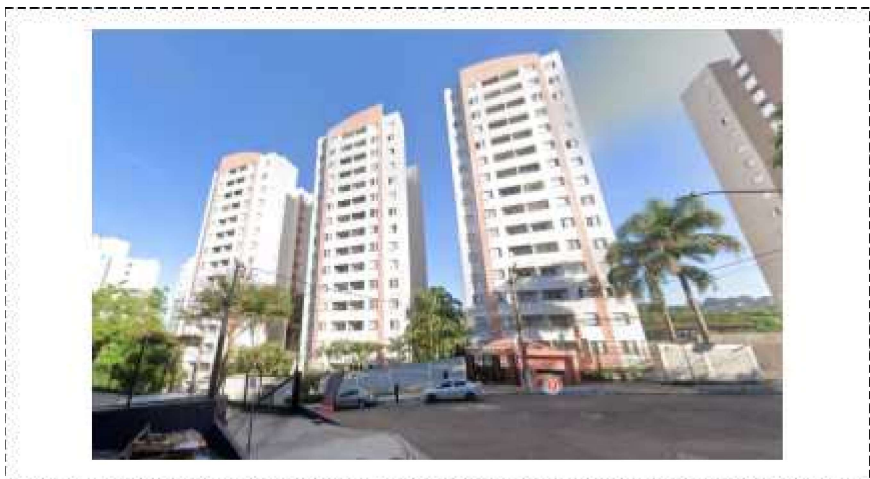


Figura 3 - fachada do edifício

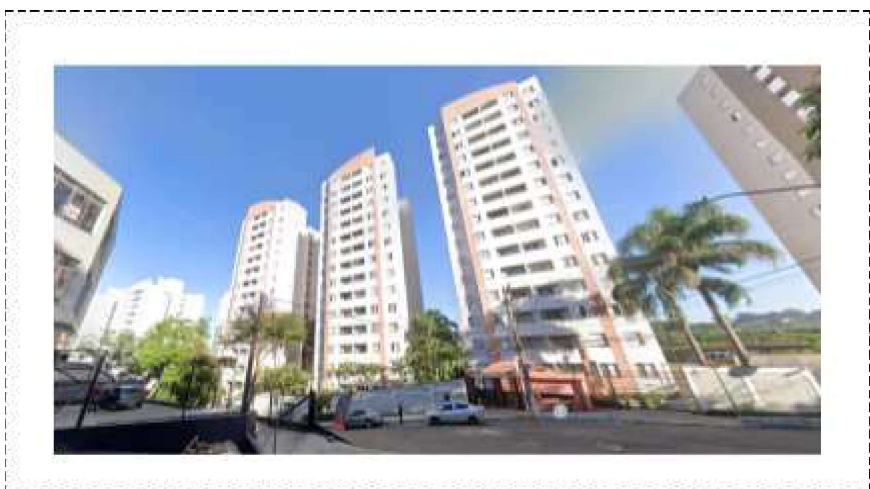
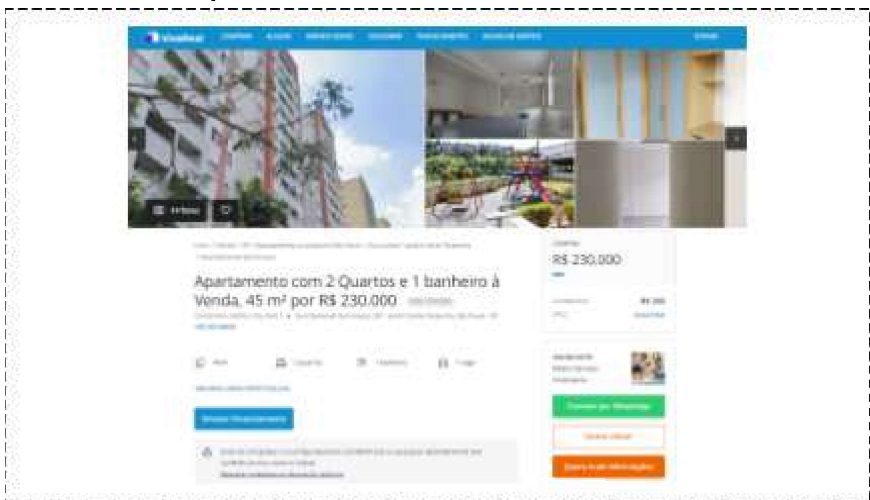


Figura 4 - fachada do edifício

5. Elementos comparativos.

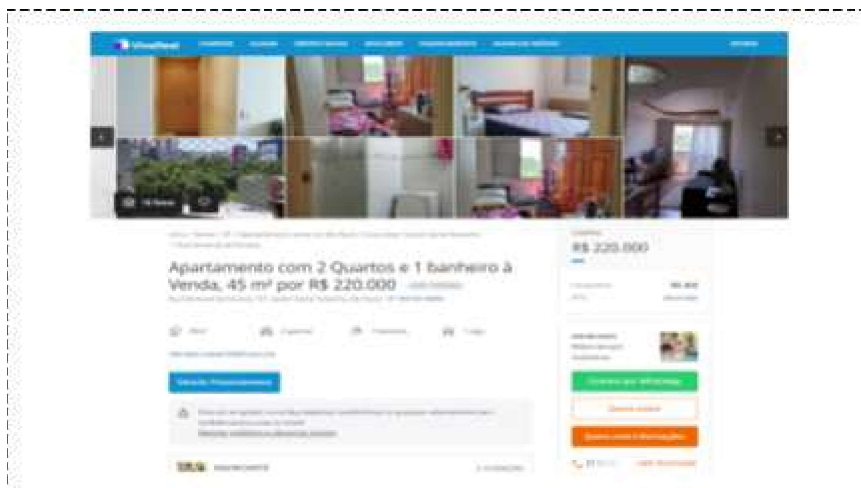
5.1 Anexo de apartamento.



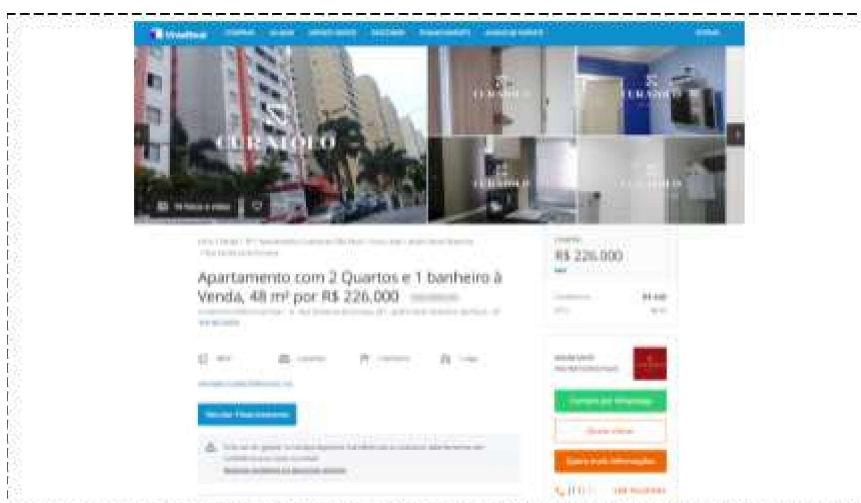
Elemento Comparativo 1

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "André Ferreira Gonçalves".

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.



Elemento Comparativo 2



Elemento Comparativo 3

6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é:

R\$207.000,00 (duzentos e sete mil reais).

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
 E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
 Celular: (12) 99766-7207.

7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

Registro (matrícula): 102.685 do 16º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Identificação: Apartamento nº 54.

Endereço: Rua Demerval da Fonseca, 291 - Parque Savoy City, São Paulo - SP, 03572-400

Valor do imóvel: R\$207.000,00 (duzentos e sete mil reais).

São Paulo, 19 de Junho de 2024.



André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.



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: **098485AE7F**

Data/hora de emissão: **31 de maio de 2024 às 15h26m55s**

Válida até: **15h26m55s de 30 de junho de 2024**

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: Apartamento nº 54.

Endereço: Rua Demerval da Fonseca, 291.

CEP: 03572-400.

Barro: Parque Savoy City.

Cidade: São Paulo.

Estado: São Paulo.

Área privativa: 45,425m².

Área total: 89,153m².

Pavimento: 5º.

MATRÍCULA:

matricula 107.685 **folha** 1 São Paulo, 23 de setembro de 1.996

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 54, localizado no 5º pavimento do "EDIFÍCIO ROMA"- (EDIFÍCIO 1), integrante do empreendimento imobiliário denominado "CITY PARK I" situado na Rua Demerval da Fonseca nº 291, no 38º subdistrito-Vila Matilde, contendo a área total privativa de 45,425m², a área real comum de 43,728m², área real total de 89,153m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,55556, cabendo-lhe o direito a uma vaga para estacionamento de um veículo de passeio de tamanho médio, localizada no subsolo ou no térreo.

PROPRIETÁRIA:- ROSSI S/A, com sede nesta Capital, na Rua General de Carvalho nº 1.195, 6º andar, conj. 61, inscrita no CGC/MF sob nº 45.983.715/0001-40.

CONTRIBUINTES:- 147.198.0001-6; 147.198.0002-4; 147.198.0003-2; 147.198.0004-0; 147.198.0005-9; 147.198.0006-7; 147.198.0007-5; 147.198.0008-3; 147.198.0009-1; 147.198.0010-5; 147.198.0011-3; 147.198.0050-4; 147.198.0051-2; 147.198.0052-0; 147.198.0053-9 e 147.198.0054-7 (maior área).

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 96.093 AV-1 de 18 de novembro de 1.996, e R-2 nas matrículas nºs. 95.850, 95.851, 95.852, 95.853, 95.854, 95.855, 95.856, 95.857, 95.858, 95.859, 95.860, 95.899, 95.900, 95.901, 95.902, 95.903, de 16 de outubro de 1.996, deste.

OFICIAL *Wanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
 (Wanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz).

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:



METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$213.000,00 (DUZENTOS E TREZE MIL REAIS).

João Antunes

19 DE JUNHO DE 2024.

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

juca@diagonalimoveis.com.br

Tel.: (11) 3782-6060



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: **DA3E08058A**

Data/hora de emissão: **31 de maio de 2024 às 15h26m13s**

Válida até: **15h26m13s de 30 de junho de 2024**

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

Data: 19 de Junho de 2024.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 102.685 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Processo nº 0032519-53.2022.8.26.0100.

Exequente: Mosteiro de São Bento de São Paulo.

Executado: D.R.X. TURISMO E CÂMBIO EIRELI e outros.

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 102.685 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Localização: Rua Demerval da Fonseca, 291 - Parque Savoy City, São Paulo - SP, 03572-400.

Área descritiva: Apartamento nº 54, localizado no 5º pavimento do "EDIFÍCIO ROMA"- (EDIFÍCIO 1), integrante do empreendimento imobiliário denominado "CITY PARK I", contendo a área real privativa de 45,425m², a área real comum de 43,728m², área real total de 89,153m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,55556, cabendo-lhe o direito a uma vaga para estacionamento de um veículo de passeio de tamanho médio, localizada no subsolo ou no térreo.

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).

A metodologia utilizada foi a de comparativo de mercado.

ÁREAS DO IMÓVEL

Área privativa: 45,425m².

Área comum: 43,728m².

Área total: 89,153m².

VALOR DO IMÓVEL

R\$234.695,98 (duzentos e trinta e quatro mil, seiscentos e noventa e cinco reais e noventa e oito centavos).



Caio Godoy Moreira

CAIO GODOY MOREIRA – CRECI/SP 204458-F
 CELULAR 11 99944-2053

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-terezinha-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS260000-id-2698795588/	R\$ 260.000,00	0,9	R\$ 234.000,00	45	R\$ 5.200,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-terezinha-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS280000-id-1042661743/	R\$ 280.000,00	0,9	R\$ 252.000,00	45	R\$ 5.600,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-terezinha-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-RS235000-id-2682385734/	R\$ 235.000,00	0,9	R\$ 211.500,00	45	R\$ 4.700,00
			média de venda do m²		R\$ 5.166,67

Área Privativa 45,425m² x 5.166,67\$/m² = R\$234.695,98

Valor de avaliação: R\$234.695,98



Rua Demerval da Fonseca, 291 - Jardim Santa Terezinha, São Paulo - SP
 Apartamento com 2 Quartos à Venda, 45m²

45 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Mobiliado Churrasqueira Elevador Condomínio fechado Academia ...

R\$ 260.000
 Condomínio: R\$ 583

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Rua Demerval da Fonseca - Jardim Santa Terezinha, São Paulo - SP
 Apartamento com 2 Quartos à Venda, 45m²

45 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Próximo a shopping Serviços públicos essenciais Cozinha Área de serviço

R\$ 280.000
 Condomínio: R\$ 310

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Rua Demerval da Fonseca - Jardim Santa Terezinha, São Paulo - SP
 Apartamento com 2 Quartos à Venda, 45m²

45 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Churrasqueira Condomínio fechado Elevador Aceita animais

R\$ 235.000
 Condomínio: R\$ 492

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



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: **86D06AD3F4**

Data/hora de emissão: **31 de maio de 2024 às 15h24m39s**

Válida até: **15h24m39s de 30 de junho de 2024**

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.