



**INÓVEL:** O APARTAMENTO nº 82, localizado no 8º andar do -  
"EDIFÍCIO MARCIA HELENA", na rua Bartira nº 525,  
no 19º subdistrito - Perdizes, contendo a área útil de ....  
127,5995m<sup>2</sup>., mais a área de 24,1148m<sup>2</sup>., correspondente às -  
coisas de uso e propriedade comum, totalizando 151,7143m<sup>2</sup>.,  
que corresponde no terreno a uma fração ideal de 22,95362m<sup>2</sup>  
ou seja, 1,41559% com uma cota nas despesas de 1,41559%.

Figura 1 - matrícula

#### 4. Relatório fotográfico.



figura 1 - fachada do edifício

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



Figura 2 - imagem do edifício



Figura 3 - imagem do edifício

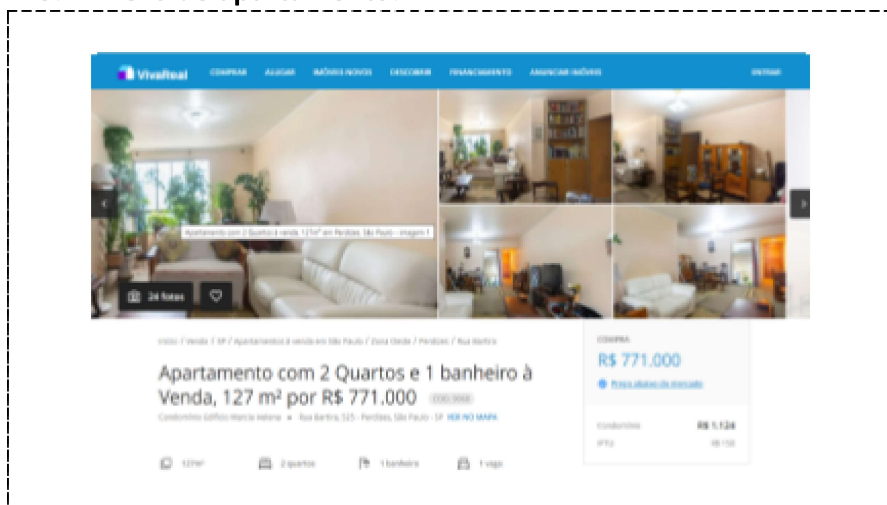
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'André Ferreira Gonçalves'.

Figura 2 - edifício

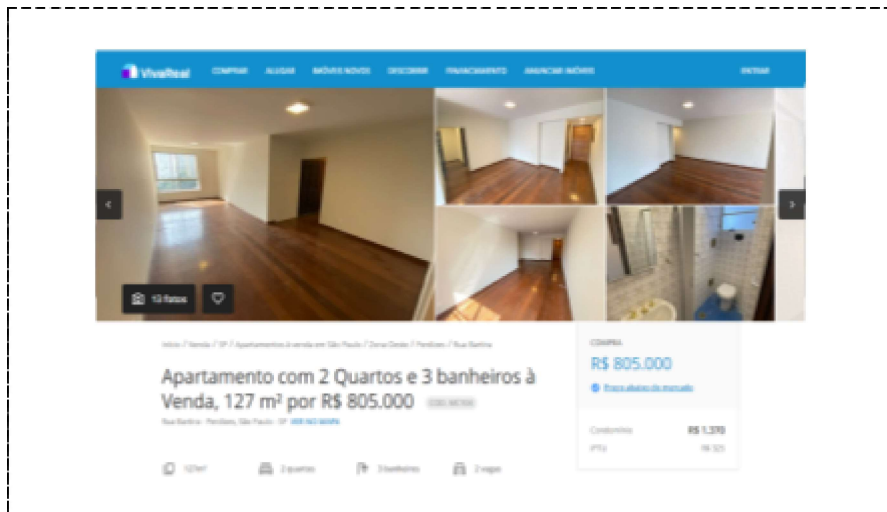
André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757  
E-mail: [andregoncalvescorretagem@gmail.com](mailto:andregoncalvescorretagem@gmail.com)  
Celular: (12) 99766-7207.

5. Elementos comparativos.

5.1 Anexo de apartamento.



Elemento Comparativo 1



Elemento Comparativo 2

6. Valor do imóvel

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

R\$788.000,00 (setecentos e oitenta e oito mil reais).

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

## 7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

**Registro (matrícula):** 38.625 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP.

**Identificação:** Apartamento nº 82.

**Endereço:** Rua Bartira, nº 525 - Bairro Perdizes - São Paulo/SP - CEP 05509-000.

**Valor do imóvel: R\$788.000,00 (setecentos e oitenta e oito mil reais).**

São Paulo, 25 de junho de 2024.



André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757  
E-mail: [andregoncalvescorretagem@gmail.com](mailto: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: **05EF2135C5**

Data/hora de emissão: **10 de maio de 2024 às 13h35m50s**

Válida até: **13h35m50s de 9 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](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### IMÓVEL:

Tipo: Unidade autônoma nº 82.

Endereço: R. Bartira, 525.

CEP: 05509-000.

Distrito: Perdizes.

Cidade: São Paulo.

Estado: São Paulo.

Área privativa: 127m<sup>2</sup>.

### MATRÍCULA:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CNM 112482.2.0038625-89	<b>2</b> OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
matricula	ficha	São Paulo, 27 de novembro de 19 81.	
38.625	1		
<p><b>IMÓVEL:-</b> O APARTAMENTO nº 82, localizado no 8º andar do - "EDIFÍCIO MARCIA HELENA", na rua Bartira nº 525, no 19º subdistrito - Perdizes, contendo a área útil de .... 127,5995m<sup>2</sup>., mais a área de 24,1148m<sup>2</sup>., correspondente às - coisas de uso e propriedade comum, totalizando 151,7143m<sup>2</sup>., que corresponde no terreno a uma fração ideal de 22,95362m<sup>2</sup> ou seja, 1,41559% com uma cota nas despesas de 1,41559%.</p>			

**LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:**



**METODOLOGIA UTILIZADA:**

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

**VALOR ADOTADO:**

R\$770.300,00 (SETECENTOS E SETENTA MIL TREZENTOS REAIS).

*João Antunes*  
24 DE JUNHO DE 2024.

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: **0753A5F00C**

Data/hora de emissão: **10 de maio de 2024 às 13h36m55s**

Válida até: **13h36m55s de 9 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](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.

## PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Data:** 25 de junho de 2024.

**Referente a:** Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 38.625 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

**Processo nº 0108352-73.2005.8.26.0100.**

### ESTUDO DO IMÓVEL

**Dados do registro:** Matrícula nº 50.984 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

**Localização:** Rua Bartira, nº 525 - São Paulo/SP.

**Área descritiva:** APARTAMENTO nº 82, localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO MARCIA HELENA", situado na rua Bartira nº 525, no 19º Subdistrito - Perdizes, com à área útil de 127,5995m<sup>2</sup>., mais a área de 24,1148 m<sup>2</sup>., correspondente a coisas de uso e propriedade comum, totalizando 151,7143 m<sup>2</sup>, que corresponde no terreno a uma fração ideal de 22,95362 m<sup>2</sup>, ou seja, 1,41559%.

### 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).

### CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

A região em que o imóvel se encontra está próximo de padarias, bares, restaurantes, escolas, faculdade e dentre outros.

### VALOR DO IMÓVEL

R\$ 754.595,31 (setecentos e cinquenta e quatro mil quinhentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos).



Caio Godoy Moreira

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

ANEXO					
LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-sp-128m2-id-2707930351/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-sp-128m2-id-2707930351/</a>	R\$ 830.000,00	0,9	R\$ 747.000,00	127	R\$ 5.881,89
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/condominio/sp-sao-paulo-perdizes-edificio-marcia-helena-id-8017ba78-6b8e/">https://www.zapimoveis.com.br/condominio/sp-sao-paulo-perdizes-edificio-marcia-helena-id-8017ba78-6b8e/</a>	R\$ 839.000,00	0,9	R\$ 755.100,00	127	R\$ 5.945,67
			<b>média de venda do m²</b>		<b>R\$ 5.913,78</b>

Área Privativa 127,5995m² x 5.913,78\$/m² = R\$ 754.595,31

**Valor de avaliação: R\$ 754.595,31**



**R\$ 830.000**

Preço abaixo do mercado

condomínio R\$ 1.600 • IPTU R\$ 244

Apartamento em andar alto, com 127m², 2 dormitórios, 3 banheiros, sala ampla com muita...

Rua Bartira, Perdizes

128 m² 2 2 2

Telefone

Mensagem



**R\$ 839.899**

Preço abaixo do mercado

condomínio R\$ 1.124 • IPTU R\$ 150

Apartamento a venda Perdizes 127m² 2 quartos sendo 1 suite, 2 vagas, 2 salas Perdizes! Um dos...

Rua Bartira, Perdizes

127 m² 2 2 3

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: **454E884B85**

Data/hora de emissão: **10 de maio de 2024 às 13h34m19s**

Válida até: **13h34m19s de 9 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](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA de SÃO PAULO**
**FORO CENTRAL CÍVEL**
**23ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

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

Em 25 de setembro de 2024, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central, Dr. Marcos Duque Gadelho Junior. Eu, Alex Canavesi Monteiro, Assistente Judiciário.

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0108352-73.2005.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Requerente: Condomínio Edifício Marcia Helena  
 Requerido: Silza Leia Marques de Oliveira Saboundji

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCOS DUQUE GADELHO JUNIOR**

Vistos.

1. Fls. 608/609: À minguia de impugnação, homologo o valor do imóvel de matrícula nº **38.625** do 2º CRI de São Paulo (fls. 584/587) em **R\$ 888.815,88**.

1.1. Ato contínuo, defiro o pedido de alienação do referido imóvel em leilão judicial eletrônico.

2. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 45 dias o segundo.

3. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 30 dias e encerrar-se-á em dia e hora previamente definidos no edital.

4. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

5. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

6. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

7. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) **Sr(a) LUCAS ANDREATTA DE OLIVEIRA**, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Cadastre-se e intime-se via Portal Eletrônico.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

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

8. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

9. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

10. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas;

11. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

12. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

13. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. TJSP.

14. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

15. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no artigo 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrem, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Os decorrentes de débitos fiscais (art. 130, § ún., CTN) e condominiais (que possuem natureza *propter rem*) ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação; em caso de desistência do lance o interessado ficará obrigado ao ressarcimento das despesas administrativas comprovadas pelo leiloeiro; o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

16. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo TJSP, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

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

17. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado com designação das datas das visitas, cabendo aos depositários nomeados facultar o ingresso dos interessados.

18. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

19. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, ficando autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

20. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, § ún., CPC). A providência será observada, também, para coproprietário cujo endereço não conste nos autos ou, constando, não tendo nele sido encontrado.

21. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra, mediante prévio ajuste e em horário diurno.

Int.

São Paulo, 25 de setembro de 2024.

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