

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 89.546 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo, sendo um apartamento localizado na Rua Senador Cesar Lacerda de Vergueiro, 494 e 510, unidade nº 62- Bairro Sumarezinho, São Paulo - SP, CEP 05435-010.

Área:

Área privativa = 96,0637m².

Área comum = 19,6531m².

Área total = 115,7168m².

Fração Ideal do Terreno = 0,8017%.

Imóvel:

Imóvel com área útil de 96,0637m².

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\$910.000,00(Novecentos e dez mil reais).

São Paulo, 24 de Abril de 2023.

Atenciosamente,



André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207

(Anexo) - Fotos do Condomínio



(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 / Sumarezinho / Rua Senador César Lacerda Vergueiro

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 97 m² por R\$ 915.000 COD. 5218

Rua Senador César Lacerda Vergueiro - Sumarezinho, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

97m² 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

COMPRAR	R\$ 915.000
Condomínio	R\$ 950
IPTU	R\$ 95

ANUNCIANTE

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Sumarezinho / Rua Senador César Lacerda Vergueiro

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 109 m² por R\$ 1.050.000 COD. 45985

Rua Senador César Lacerda Vergueiro - Sumarezinho, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

109m² 3 quartos 3 banheiros 1 vaga

COMPRAR	R\$ 1.050.000
Condomínio	R\$ 1.100
IPTU	R\$ 900

ANUNCIANTE

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Sumarezinho / Rua Senador César Lacerda Vergueiro

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 102 m² por R\$ 1.075.000 COD. 1002

Rua Senador César Lacerda Vergueiro - Sumarezinho, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

102m² 3 quartos 3 banheiros 1 vaga

COMPRAR	R\$ 1.075.000
Condomínio	R\$ 1.400
IPTU	R\$ 189

ANUNCIANTE **RAMALHO**



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: **F8C35E5F2C**

Data/hora de emissão: **11 de abril de 2023 às 8h30m50s**

Válida até: **8h30m50s de 11 de maio 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 Senador Cesar Lacerda de Vergueiro, número 494 e 510, unidade nº 62.

Distrito: Sumarezinho.

Cidade: São Paulo.

Estado: São Paulo.

Área privativa: 97m².

Observações gerais:

Imóvel: O APARTAMENTO nº 62 localizado no 6º andar do EDIFÍCIO DONA CARMEN - Bloco B, à Rua SENADOR CESAR LACERDA DE VERGUEIRO ns. 494 e 510, com entrada também pela Rua BORGES DE BARROS nº 97, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil de 96,0637m², área comum de 19,6531m² e área total de 115,7168m², cabendo-lhe a fração ideal de 19,6549m² ou 0,8017% no terreno descrito na inscrição de condomínio 471 desta Serventia.

Proprietário: CLÁUDIO FERNANDO MARANGONI, maior, solteiro, analista, domiciliado nesta Capital, à Rua das Perdizes nº 32 - aptº 76.

Registro anterior: Transcrição 111.642 de 2 de abril de 1973 desta Serventia (matrícula aberta de ofício).

A Oficial substituta:

Helôisa Maria Gandolfo Loureiro
Helôisa Maria Gandolfo Loureiro

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR ADOTADO:

R\$915.000,00 (NOVECENTOS E QUINZE MIL REAIS).

João Antunes

21 DE ABRIL 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: **2557695C16**

Data/hora de emissão: **11 de abril de 2023 às 8h30m25s**

Válida até: **8h30m25s de 11 de maio 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 62, situada no 6º andar, do empreendimento denominado Edifício Dona Carmen, no bairro Jardim Sumarezinho, no município de São Paulo, com área útil de 96,06m².
- 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\$ 918.365,94 (novecentos e dezoito mil e trezentos e sessenta e cinco reais e noventa e quatro centavos).
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f
Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 25 de Abril 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-com-quadra-poliesportiva-sumarezinho-zona-oeste-sao-paulo-sp-97m	R\$ 915.000,00	0,9	R\$ 823.500,00	97	R\$ 8.489,69
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-infraestrutura-internet-sumarezinho-zona-oeste-sao-paulo-sp-10	R\$ 1.100.000,00	0,9	R\$ 990.000,00	102	R\$ 9.705,88
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-academia-sumarezinho-zona-oeste-sao-paulo-sp-103m2-id-2621	R\$ 1.200.000,00	0,9	R\$ 1.080.000,00	103	R\$ 10.485,44
			média de venda do m²		R\$ 9.560,34

Área Privativa 96,06 m² x 9.560,34R\$/m² = R\$ 918.365,94.

Valor de avaliação: R\$ 918.365,94.



R\$ 915.000
condomínio R\$ 950 • IPTU R\$ 95
Apartamento com living para 2 ambientes, 3 dormitórios sendo 1 suite,...

Rua Senador César Lacerda Vergueiro, Sum...

97 m² 3 1 2

Telefone Mensagem



R\$ 1.100.000
condomínio R\$ 1.400 • IPTU R\$ 189
Apartamento à Venda, 102m² por R\$ 1.100.000. Sumarezinho - São Paulo/SP...

Rua Senador César Lacerda Vergueiro, Sum...

102 m² 3 1 1

Telefone Mensagem



R\$ 1.200.000
condomínio R\$ 1.200 • IPTU R\$ 269
Vista espetacular, para aqueles que fazem questão de fazer saudação ao por...

Rua Senador César Lacerda Vergueiro, Sum...

103 m² 3 1 3

Telefone 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: **3AAA00872E**

Data/hora de emissão: **11 de abril de 2023 às 8h29m49s**

Válida até: **8h29m49s de 11 de maio 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 REGIONAL XI - PINHEIROS

5ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n - São Paulo-SP - CEP 05435-040

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

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que decorreu o prazo da certidão do oficial de justiça de fls. 279 sem manifestação do executado. Certifico, ainda, que decorreu o prazo da juntada do AR de fls. 283 sem manifestação do credor hipotecário. Nada mais. Eu, Gerson Guerrero, Esc. Téc.-Jud.

DECISÃO

Processo Digital nº:	1008028-43.2019.8.26.0011
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício
Exequente:	Condomínio Edifício Dona Carmem
Executado	Claudio Fernando Marangoni

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciana Bassi de Melo**

Vistos.

1. Ausente impugnação das partes, homologo as avaliações de fls.240/250, fixando o valor de R\$914.455,31, para o imóvel penhorado (fls. 237).
2. No prazo de 05 dias, indique o exequente leiloeiro para praxeamento eletrônico dos bens, trazendo aos autos as cópias dos documentos pertinentes.
3. Decorrido o prazo sem manifestação, caberá a este juízo a indicação do profissional para sua realização.

Int.

São Paulo, 17 de agosto de 2023.

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