

AValiação

1. Síntese

O presente trabalho objetiva a avaliação de um apartamento de nº 124, localizado no 12º andar do Bloco 55, do condomínio denominado “Condomínio Residencial Parque das Orquídeas”, situado na Estrada dos Mirandas, 210 - Jardim Maria Duarte, São Paulo - SP, 05752-001.

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 51,715375 m² de área privativa, 29,180971 m² de área comum e 80,896346 m² de área total.



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 400.379 ficha: 01

São Paulo, 28 de agosto de 2013.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 124, localizado no 12º andar, do BLOCO 55, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS", na Rua Jaracatiá, nº 165, Estrada dos Mirandas, nº 210, Rua Jaracatiá, nº 431, e Estrada de Campo Limpo, nº 6.056, antigo nº 2.200, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área útil de 51,715375m² e a área comum de 29,180971m², na qual acha-se incluída a área referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, localizado a nível do térreo do conjunto, destinada a guarda de 01 automóvel de passeio, perfazendo a área total de 80,896346m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,03434066% no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 3379 na Matrícula nº 162.637 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE:- 169.009.1616-2 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- GOLDFARB 19 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.405.508/0001-96, com sede nesta Capital na Avenida Paulista nº 1374, Sala Goldfarb 19, Bela Vista, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 44, feito em 19/05/2010 na Matrícula nº 162.637 deste Serviço Registral.

Tarsis Calami Emmerick
Escriturante Substituto

Figura 1 - matrícula

4. Relatório fotográfico.



Figura 2 - Fachada do imóvel

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



Figura 3 - Fachada do imóvel

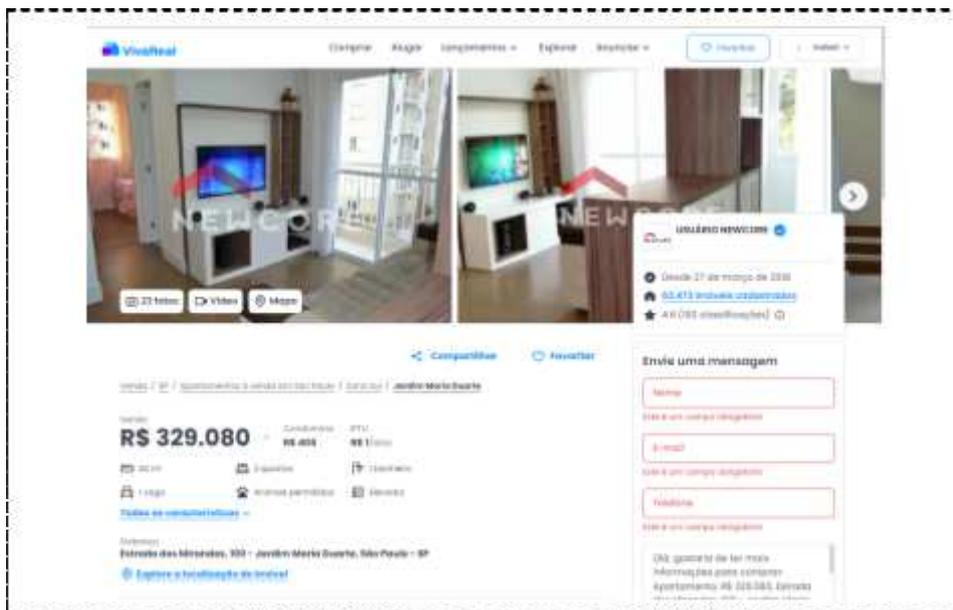


Figura 4 - Fachada do imóvel

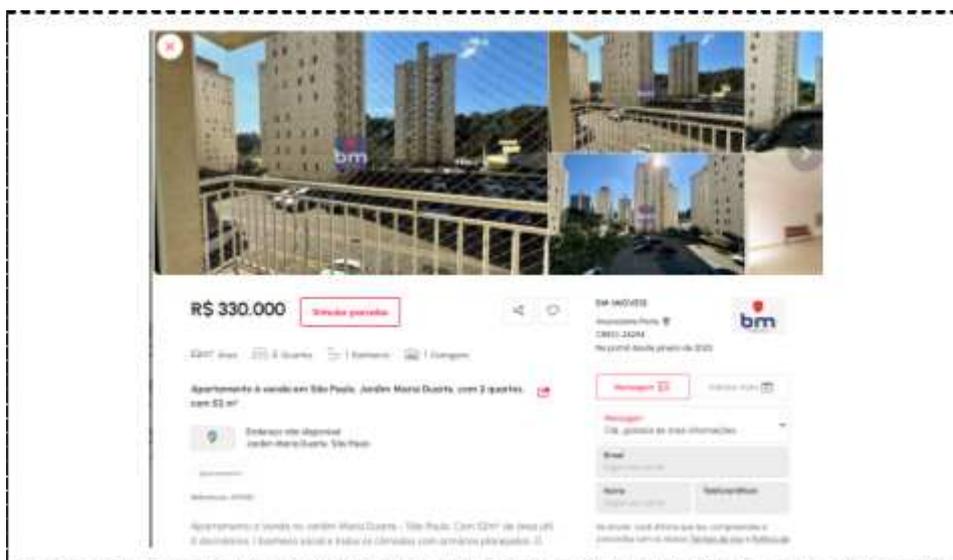
A handwritten signature in blue ink, appearing to read "André Ferreira Gonçalves".

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

5. Elementos comparativos.
5.1 Anexo de apartamento.



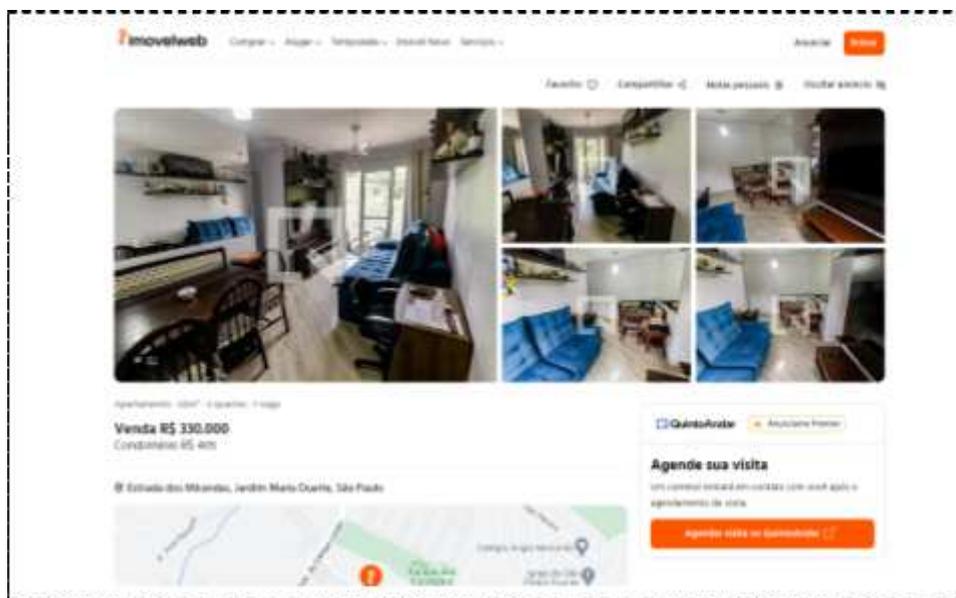
Elemento Comparativo 1



Elemento Comparativo 2

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLA FERNANDA DE LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2024 às 13:23, sob o número WJMJ24425668359. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033625-50.2022.8.26.0100 e código 9Y9WpzJF.



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\$297.000,00 (duzentos e noventa e sete mil reais.)

7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

Registro (matrícula): 400.379 do Ofício de 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Identificação: Apartamento.

Endereço: Estr. dos Mirandas, 100 - Jardim Maria Duarte, São Paulo - SP, 05752-590.

Valor do imóvel: R\$297.000,00 (duzentos e noventa e sete mil reais).

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

São Paulo, 11 de Julho 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: **49C774269C**

Data/hora de emissão: **3 de julho de 2024 às 17h7m28s**

Válida até: **17h7m28s de 2 de agosto 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 124.

Endereço: Estrada dos Mirandas, 210.

CEP: 05752-001.

Bairro: Jardim Maria Duarte.

Cidade: São Paulo.

Estado: São Paulo.

Área privativa: 51,715375m².

Área total: 80,896346m².

Andar: 12º

Bloco: 55

Obs: 1 vaga indeterminada no estacionamento coletivo.

Matrícula

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 400.379 ficha: 01

São Paulo, 28 de agosto de 2013.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 124, localizado no 12º andar, do BLOCO 55, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUÍDEAS", na Rua Jaracatiá, nº 165, Estrada dos Mirandas, nº 210, Rua Jaracatiá, nº 431, e Estrada de Campo Limpo, nº 6.056, antigo nº 2.200, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 51,715375m² e a área comum de 29,180971m², na qual acha-se incluída a área referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, localizado a nível do terreno do conjunto, destinada a guarda de 01 automóvel de passeio, perfazendo a área total de 80,896346m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,03434066% no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 3379 na Matrícula nº 162.637 deste Serviço Registral.

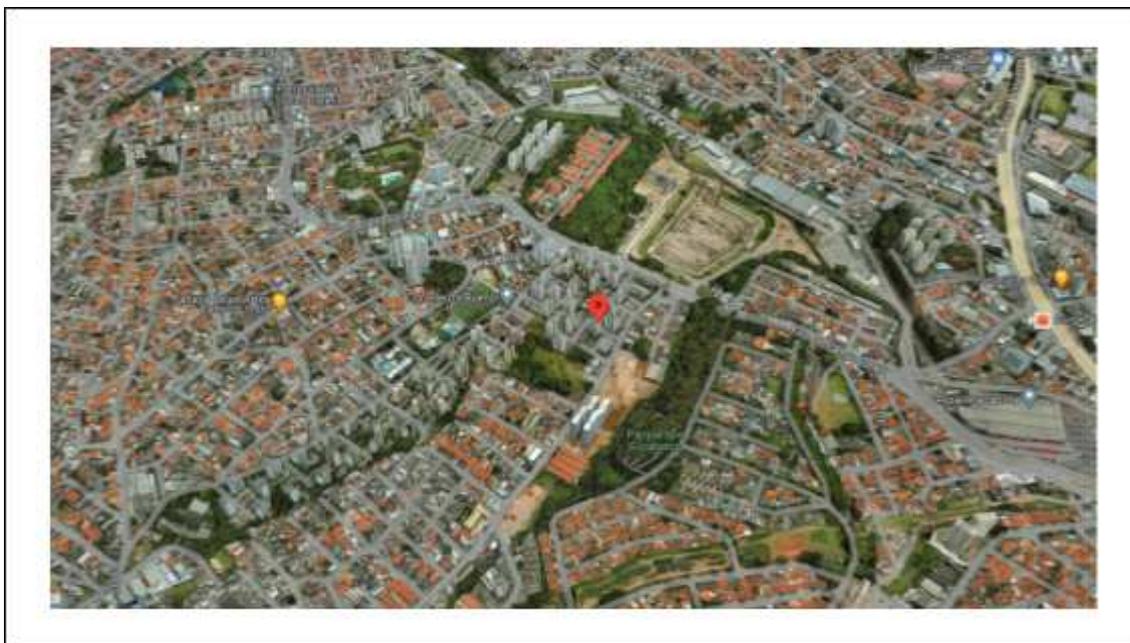
CONTRIBUINTE:- 189.009.1616-2 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- GOLDFARB 19 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.406.506/0001-96, com sede nesta Capital na Avenida Paulista nº 1374, Sala Goldferb 19, Bela Vista, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 44, feito em 19/05/2010 na Matrícula nº 162.637 deste Serviço Registral.

Tarcis Calami Elmerick
Escritório Substituto

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:



METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais).

João Antunes
12 DE JULHO 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: **E460EEC3A5**

Data/hora de emissão: **3 de julho de 2024 às 17h3m14s**

Válida até: **17h3m14s de 2 de agosto 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: 11 de Julho de 2024.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº400.379 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Processo nº 0033625-50.2022.8.26.0100.

Exequente: Marcio Bernardes.

Executado: Goldfarb 19 Empreendimento Imobiliário Ltda.

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 400.379 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Localização: Estr. dos Mirandas, 210 - Jardim Maria Duarte, São Paulo - SP, 05752-001.

Área descritiva: Apartamento nº 124, localizado no 12º andar, do BLOCO 55, com a área útil de 51,715375m² e a área comum de 29,180971m², na qual acha-se incluída a área referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, localizado a nível do térreo do conjunto, destinada a guarda de 01 automóvel de passeio, perfazendo a área total de 80,896346m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,03434066% no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 3379 na Matrícula nº 162.637 deste Serviço Registral.

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 total: 80,896346m²

Área útil: 51,715375m²

Área comum: 29,180971m²

VALOR DO IMÓVEL

R\$308.768,16 (trezentos e oito mil, setecentos e sessenta e oito reais e dezesseis centavos).



Caio Godoy Moreira

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-maria-duarte-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-52m2-ve-nda-RS335000-id-2719352612/	R\$ 335.000,00	0,9	R\$ 301.500,00	52	R\$ 5.798,08
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-maria-duarte-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-52m2-ve-nda-RS340000-id-2717043940/	R\$ 340.000,00	0,9	R\$ 306.000,00	52	R\$ 5.884,62
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-maria-duarte-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-52m2-ve-nda-RS360000-id-2721540970/	R\$ 360.000,00	0,9	R\$ 324.000,00	52	R\$ 6.230,77
			média de venda do m²		R\$ 5.971,15

Área Privativa 51,71m² x 5.971,15\$/m² = R\$308.768,16

Valor de avaliação: R\$308.768,16



Jardim Maria Duarte, São Paulo - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 52m²
 52 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga
 Churrasqueira Elevador Condomínio fechado Varanda Academia
R\$ 335.000
 Condomínio: R\$ 350 TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Visualizado
 Jardim Maria Duarte, São Paulo - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 52m²
 52 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga
 Churrasqueira Elevador Condomínio fechado Varanda Academia ...
R\$ 340.000
 Condomínio: R\$ 408 TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Estrada dos Mirandas - Jardim Maria Duarte, São Paulo - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 52m²
 52 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga
 Piscina Churrasqueira Garagem Playground Piscina infantil ...
R\$ 360.000
 Condomínio: R\$ 328 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: **A4F84A03C7**

Data/hora de emissão: **3 de julho de 2024 às 17h2m13s**

Válida até: **17h2m13s de 2 de agosto 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.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

33ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1123/1125, Centro - CEP

01501-900, Fone: (11) 2171.6228, São Paulo-SP - E-mail:

sp33cv@tjsp.jus.br

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

Em 11 de dezembro de 2024, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito,
Dr. Douglas Iecco Ravacci.

Eu, (Valeria Pontes Galbiati De Souza), Assistente Judiciário, subscrevi.

DECISÃO

Processo Digital nº: **0033625-50.2022.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Pagamento em Consignação**
 Exequente: **Marcio Bernardes**
 Executado: **Goldfarb 19 Empreendimento Imobiliário Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Douglas Iecco Ravacci**

Vistos.

Folha 841: Foi apresentado o laudo às folhas 806/809, acerca do qual não manifestou o executado.

Decido.

Avaliado em R\$ R\$308.589,40 (trezentos e oito mil quinhentos e oitenta e nove reais e quarenta centavos), em novembro de 2024, não foi apresentada impugnação, donde resta acolhido tal valor.

Diante da indicação do leiloeiro, fixo a sua comissão em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, a ser quitado pelo arrematante.

Providencie o exequente o que for necessário para a realização da hasta. Intime-se o executado nos termos do artigo 887, § 3º do Novo Código de Processo Civil.

Intime-se.

São Paulo, 22 de janeiro de 2025.

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