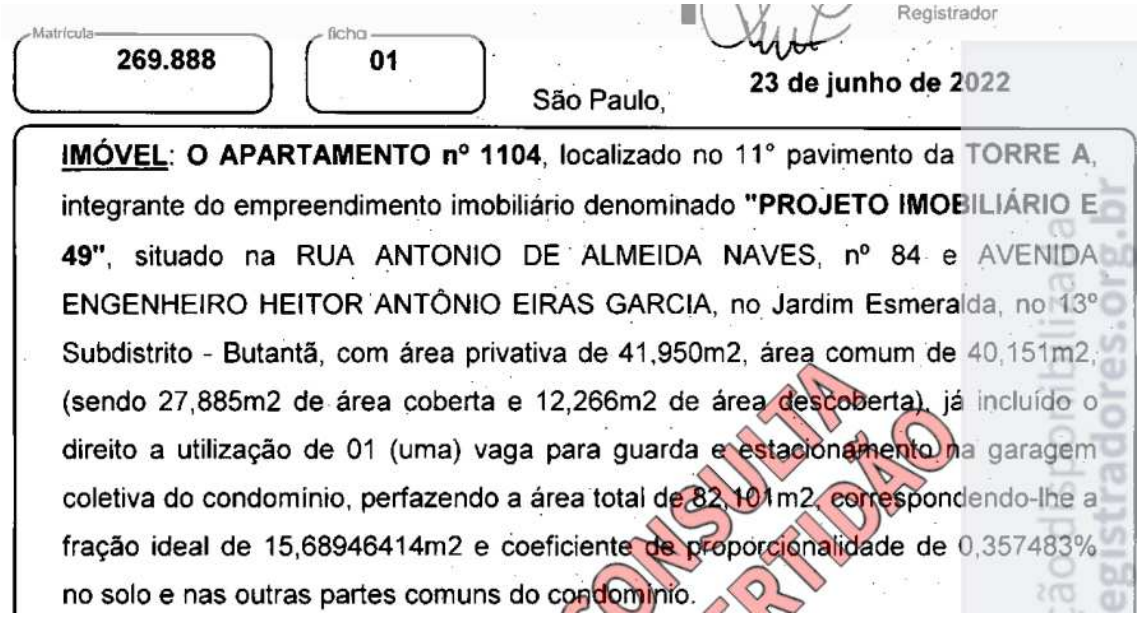
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Realizamos avaliação imobiliária para determinar o valor de mercado imóvel residencial "apartamento" (unidade 1104) situado no 11º andar do Condomínio Residencial Way Butantã, registrado sob o nº 84 da Rua Antônio de Almeida Naves e Avenida Engenheiro Heitor Antônio Eiras Garcia, Jardim Esmeralda, conforme os termos da matrícula 269.888 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.



Matrícula 269.888 | ficha 01 | Registrador

São Paulo, 23 de junho de 2022

IMÓVEL: **O APARTAMENTO nº 1104**, localizado no 11° pavimento da TORRE A, integrante do empreendimento imobiliário denominado **"PROJETO IMOBILIÁRIO E 49"**, situado na RUA ANTONIO DE ALMEIDA NAVES, nº 84 e AVENIDA ENGENHEIRO HEITOR ANTÔNIO EIRAS GARCIA, no Jardim Esmeralda, no 13º Subdistrito - Butantã, com área privativa de 41,950m2, área comum de 40,151m2, (sendo 27,885m2 de área coberta e 12,266m2 de área descoberta), já incluído o direito a utilização de 01 (uma) vaga para guarda e estacionamento na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 82,101m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 15,68946414m2 e coeficiente de proporcionalidade de 0,357483% no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CONSULTA CERTIDÃO

O método de avaliação adotado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este o que define o valor através da comparação com os dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Este método é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na avaliação de imóveis.

O **IMÓVEL AVALIANDO** está localizado em área considerada residencial e estando livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, abaixo o valor:

Valor: R$358.000,00 (Trezentos e cinquenta e oito mil reais).

Sendo o que se apresenta para o momento assino a presente avaliação em uma única via,

São Paulo, 30 de Agosto de 2024.

ALEXANDRE ABREU
CRECI- 66.803-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO VICTOR CARDOSO TEIXEIRA DOS REIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/09/2024 às 18:42 , sob o número WRBT24701338311
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006086-89.2023.8.26.0704 e código mLwKqzct.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** do apartamento nº 1104 localizado no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL WAY BUTANTÃ, situado na Rua Antônio de Almeida Naves. Nº 84, Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP, conforme os termos da matrícula 269.888 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

Da metragem: O imóvel possui área privativa de 41,950m², área comum de 40,151m² (sendo 27,885m² de área coberta e 12,266m² de área descoberta), incluindo uma vaga de garagem perfazendo a área total edificada de 82,101m².

A presente avaliação se baseia nos dados e fotos recebidos, bem como informações de imóveis da região e características imobiliárias de venda do edifício.

A **UNIDADE AVALIADA** está livre e desembaraçada de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação,**CONCLUIMOS** que:

Valor para venda no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R$ 345.000,00 (Trezentos e quarenta e cico mil reais).**

Sendo o que se apresenta para o momento assino a presente avaliação em uma única via,

São Paulo, 30 de Agosto de 2024.

Daniela Ferreira Nascimento

DANIELA FERREIRA NASCIMENTO
CRECI- 147.452-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO VICTOR CARDOSO TEIXEIRA DOS REIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/09/2024 às 18:42 , sob o número WRBT24701338311
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006086-89.2023.8.26.0704 e código mBu9XjjF.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Informamos que houve avaliação imobiliária para determinar o valor de mercado do apartamento residencial nº 1104, localizado no 1º pavimento da Torre A, do Empreendimento Projeto Imobiliário E 49, situado na Rua Antônio de Almeida Naves, nº 84 – Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP, conforme os termos da matrícula 269.888 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 1104, localizado no 11° pavimento da TORRE A, integrante do empreendimento imobiliário denominado **"PROJETO IMOBILIÁRIO E 49"**, situado na RUA ANTONIO DE ALMEIDA NAVES, nº 84 e AVENIDA ENGENHEIRO HEITOR ANTÔNIO EIRAS GARCIA, no Jardim Esmeralda, no 13º Subdistrito - Butantã, com área privativa de 41,950m2, área comum de 40,151m2, (sendo 27,885m2 de área coberta e 12,266m2 de área descoberta), já incluído o direito a utilização de 01 (uma) vaga para guarda e estacionamento na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 82,101m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 15,68946414m2 e coeficiente de proporcionalidade de 0,357483% no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CONSULTA VERIDICIDADE

O método de avaliação adotado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este o que define o valor através da comparação com os dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Este método é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na avaliação de imóveis.

O **IMÓVEL AVALIANDO** está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, abaixo o valor:

Valor: R$ 349.000,00 (Trezentos e quarenta e nove mil reais).

Sendo o que se apresenta para o momento assino a presente avaliação em uma única via,

São Paulo, 30 de Agosto de 2024.

TIAGO ALENCAR
CRECI- 131.836-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO VICTOR CARDOSO TEIXEIRA DOS REIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/09/2024 às 18:42 , sob o número WRBT24701338311
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006086-89.2023.8.26.0704 e código ap3mcQ8a.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ
3ª VARA CÍVEL
Avenida Corifeu de Azevedo Marques, Nº 148/150, sala 221, 2º andar, Butanta - CEP 05582-000, Fone: (11) 4503-9489, São Paulo-SP - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**1006086-89.2023.8.26.0704**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Way Butantã**
Executado:	**Natacha Mayara Romeiro Gomes**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciane Cristina Silva Tavares**

Vistos.

1. Fls. 171/179: Nada considerar em relação à pretensão formulada pela credora fiduciária, na medida em que a constrição recaiu apenas e tão somente sobre os direitos contratuais de crédito que a executada possui.

Diante das avaliações apresentadas pelo exequente, tem-se que a média de valor do imóvel é de R$ 350.666,00, que fica adotado como valor atualizado do bem penhorado.

Expeça-se carta para intimação da executada a respeito do valor atribuído ao bem penhorado.

2. Sem prejuízo, considerando que a alienação por leiloeiro oficial é o método mais eficaz de alienação de bens, vez que garante às partes efetividade e maiores preços, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) Eduardo Jorão Boyadjian, 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.

3. O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 30 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

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

5. 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANE CRISTINA SILVA TAVARES, liberado nos autos em 22/10/2024 às 17:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006086-89.2023.8.26.0704 e código BrNvDhxL.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 350.666,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2024 a 01/09/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	761 dias	1,096142
Percentual correspondente	761 dias	9,614157 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 384.379,58
Sub Total	(=)	R$ 384.379,58
Valor total	**(=)**	**R$ 384.379,58**

Retornar Imprimir