



YOHAN YOU – CRECI/SP SOB. Nº 203934 - LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA PARA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL

São Paulo, 16 de Agosto de 2022.

Na qualidade de técnico em transações imobiliárias, e atendendo à solicitação da parte interessada, declaro ter realizado a avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo descrito:

UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, localizado na Rua Vitorino Carmilo, nºs 987 e 989, antigo nº 987, no 35º Subdistrito – Barra Funda/SP, medindo 5,30m² de frente para a Rua Vitorino Carmilo, por 25,00m² da frente aos fundos, encerrando a área de 132,50m².

Imóvel devidamente **registrado na matrícula sob nº 163.783**, junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

O procedimento deu-se através do método comparativo direto de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.

Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado **em R\$ 995.000,00** (novecentos e noventa e cinco mil reais).

O referido laudo, este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.



Avenida Paes de Barros, 2659 – CJ. 16 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03115-020
Tel. (11) 2574-8086 / (11) 9.9373-4767.



PROTOCOLO 962497-163783// FLS. 001/002

fls. 395

Valide aqui
a certidão.
 (K) PROTOCOLO 962497-163783
 Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDTHD-QMBJ7-2CRLM-C3BCY>
**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL**
**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**
MATRÍCULA
163.783FICHA
001

São Paulo, 13 de Agosto de 2001

IMÓVEL: Um prédio e respectivo terreno situado na Rua Vitorino Carmilo nºs 987 e 989, antigo nº 987, no 35º Subdistrito Barra Funda, medindo 5,30 metros de frente para a Rua Vitorino Carmilo, por 25,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área de 132,50 metros quadrados, confinando de um lado com Sylvio Fachini, de outro com Manoel Batista Costa e nos fundos com Espólio de Alayde Fachini Pupo. Contribuinte nº 020.026.0011-2.

PROPRIETÁRIO: PAULO STEFANI, solteiro, maior, brasileiro, residente e domiciliado na Rua Vitorino Carmilo nº 484, apartamento 42, Barra Funda, nesta Capital.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 63.550 em 15 de maio de 1969, neste Registro. A Escrevente autorizada, Patricia B. N. (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso.

R.01 - 163.783 - São Paulo, 13 de Agosto de 2001.

TRANSMITENTE: PAULO STEFANI, solteiro, maior, proprietário, brasileiro, RG nº 1.512.957-SSP/SP, CIC nº 003.343.678-91, residente e domiciliado na Rua Vitorino Carmilo nº 484, aptº 42, nesta Capital.

ADQUIRENTE: ENEDINA MARIA ALBEA, solteira, maior, capaz, gerente de vendas, brasileira, RG nº 14.083.326/SSP/SP, CIC nº 014.269.638/23, residente e domiciliada na Rua Vitorino Carmilo nº 987, Campos Eliseos, nesta Capital.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 09 de agosto de 2001.

VALOR: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais). A Escrevente autorizada, Patricia B. N. (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso.

Continua no Verso

.onr

Documento assinado digitalmente

saec

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO, liberado nos autos em 13/07/2022 às 15:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código D64340D.



Valide aqui
a certidão.

fls. 398

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDTHD-QMBJ7-2CRLM-C3BCY>

MATRÍCULA
163.783

FICHA
001
VERSO

(Nelson Amoroso).

.....

R.02 - 163.783 - São Paulo, 13 de Agosto de 2001.

DEVEDORA: ENEDINA MARIA ALBEA, solteira, maior, já qualificada.

CREDOR: BANCO BRADESCO S/A, CNPJ n° 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco, deste Estado.

TÍTULO: HIPOTECA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 09 de agosto de 2001.

VALOR: R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais), pagáveis na forma do título, ou seja, por meio de 180 prestações mensais, com prazo máximo de prorrogação de 60 meses, do valor inicial de R\$ 1.180,26, com juros anuais a taxa nominal de 11,39% e efetiva de 12,00%, pelo Sistema de Amortização Constante SAC, vencendo-se a primeira prestação no dia 09 de setembro de 2001. Sendo o imóvel avaliado em R\$ 110.000,00 conforme prevê o artigo 818 do Código Civil Brasileiro. A Escrevente autorizada, Patricia Batista (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso.

Av.3 - 163.783 - São Paulo, 11 de julho de 2022.

PRENOTAÇÃO n°. 962.497 - 21/06/2022

Por Certidão eletrônica PH000421680 passada em 20 de junho de 2022 (16:49:35) emitida por Davi Marcos Gonzaga, Escrevente da Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução Civil - processo n° 1002955-

Continua na ficha 002

onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO, lido nos autos em 13/07/2022 às 15:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código D64340D.



Valide aqui
a certidão.

PROTOCOLO 962497-163783// FLS. 002/002

fls. 397

**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL**

MATRÍCULA

163.783

FICHA

002

**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 11 de Julho de 2022

12.2022.8.26.0100, que o autor BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12 move contra a ré ENEDINA MARIA ALBEA, CPF nº 014.269.638-23, verifica-se que foi determinada a PENHORA do imóvel da matrícula, para garantia do valor de R\$ 188.020,04 (cento e oitenta e oito mil, vinte reais e quatro centavos), sendo nomeada depositária Enedina Maria Albea. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

(SELO DIGITAL 1112523210000001111408229)

#MD5:C89003439E170C1902581A9037B963B7#

ESPAÇO EM BRANCO

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDTHD-QMBJ7-2CRLM-C3BCY>

onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO, liberado nos autos em 13/07/2022 às 15:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código D64340D.





Valide aqui a certidão.

fls. 308

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º do Artigo nº 19 da Lei nº 6.015/73. São Paulo, 11/07/2022. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme Artigos nºs. 217, da Lei nº 10.406/2002 e 161 da Lei nº 6.015/73 e Medida Provisória nº 2.200 de 28/06/2001)

fls. 308

15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital
ROSVALDO CASSARO

Oficial

PAULO ADEMIR MONTEIRO

Oficial Substituto

(art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)

José Roberto Lopes de Oliveira

José Odival Figueiredo Malheiros

Oficiais Substitutos

Romeu Alves da Silva

José Henrique de Oliveira Nascimento

José Júlio Leite

Edson Souza da Silva

Escritores Autorizados

(art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)

Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar

São Paulo/SP - Telefone (11) 5120-8884

15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

Oficial	R\$ 38,17
Estado	R\$ 10,85
Sec. Fazenda	R\$ 7,43
Reg. Civil	R\$ 2,01
Trib. Justiça	R\$ 2,62
Min. Público	R\$ 1,83
Município	R\$ 0,78
Total	R\$ 63,69

SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA Nº. 000/00/00

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



Selo Digital 1112523210000001111408228 consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Sem mais,



Yohan You
Creci 203934
CPF. 256.519.898-11

Avenida Paes de Barros, 2659 – CJ. 16 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03115-020
Tel. (11) 2574-8086 / (11) 9.9373-4767.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELEN KATIA BARONI GIACOMINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2022 às 14:11, sob o número WJM222414187263 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código 1Ye4T1EX.

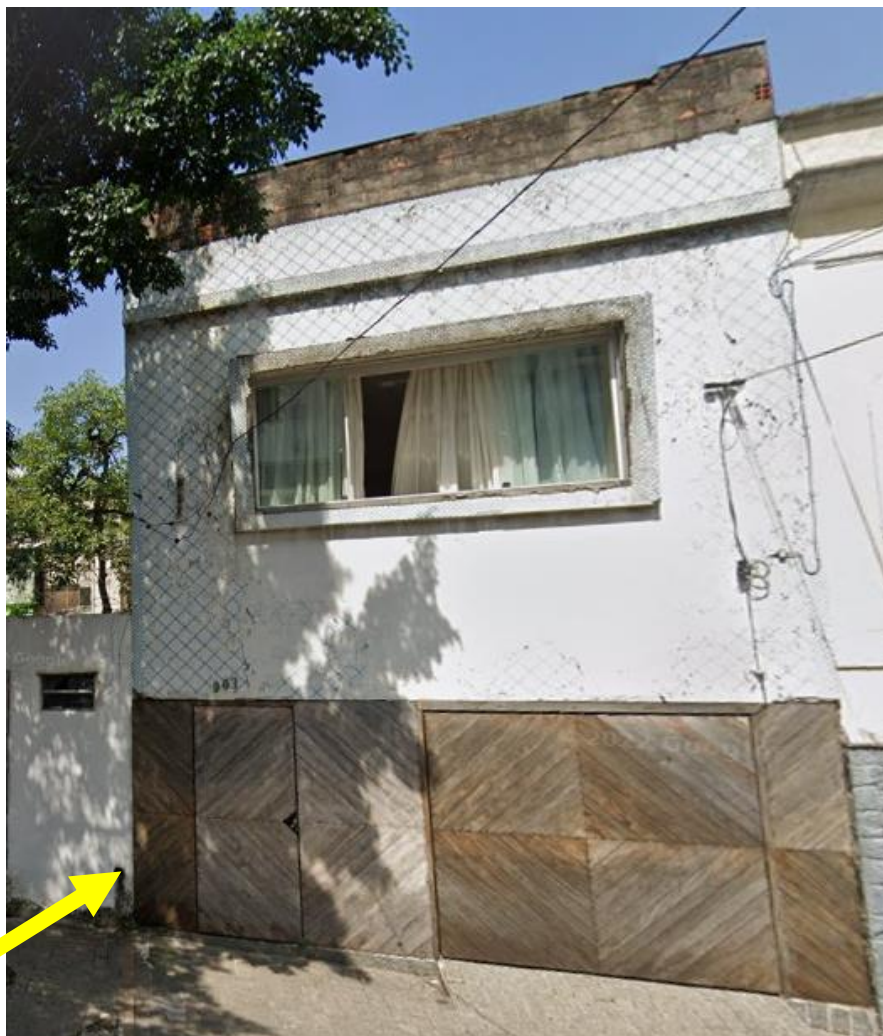
Avaliação para comercialização de imóvel

Atendendo à solicitação da parte interessada, sob processo número 1002955-12.2022.8.26.0100, declaro ter realizado avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo:

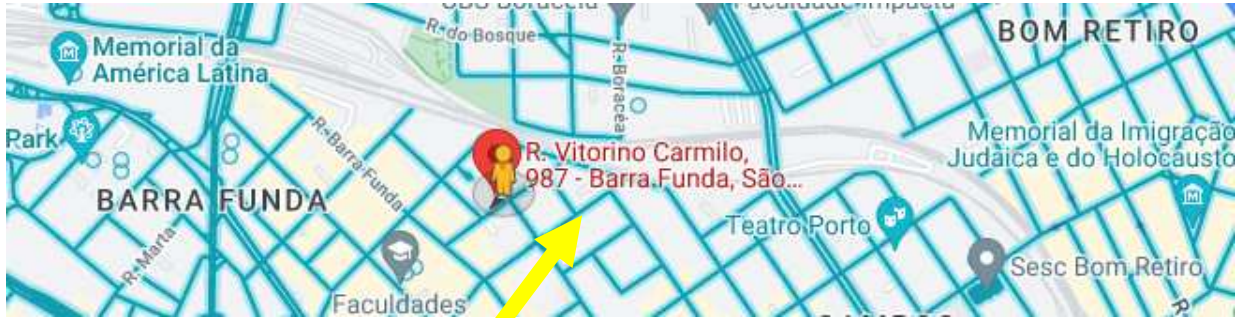
UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, localizado na **Rua Vitorino Carmilo, sob nº 987 e 989**, no 35º Subdistrito – Barra Funda, medindo 5,30m² de frente para Rua Vitorino Carmilo, por 25,00m² da frente aos fundos, encerrando a área de 132,50m².

Imóvel devidamente **registrado sob nº 163.783 de matrícula**, junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Imagens da Fachada:



Localização:



Matrícula:



Valide aqui a certidão.

(K) PROTOCOLO 90249/-103/03

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDTHD-QMBJ7-2CRLM-C3BCY>

PROTOCOLO 962497-163783// FLS. 001/002

fls. 395

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA 163.783

FICHA 001

São Paulo, 13 de Agosto de 2001

IMÓVEL: Um prédio e respectivo terreno situado na Rua Vitorino Carmilo n°s 987 e 989, antigo n° 987, no 35º Subdistrito Barra Funda, medindo 5,30 metros de frente para a Rua Vitorino Carmilo, por 25,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área de 132,50 metros quadrados, confinando de um lado com Sylvio Fachini, de outro com Manoel Batista Costa e nos fundos com Espólio de Alayde Fachini Pupo. Contribuinte n° 020.026.0011-2.

PROPRIETÁRIO: PAULO STEFANI, solteiro, maior, brasileiro, residente e domiciliado na Rua Vitorino Carmilo n° 484, apartamento 42, Barra Funda, nesta Capital.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob n° 63.550 em 15 de maio de 1969, neste Registro. A Escrevente autorizada, Patricia B. N. (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

R.01 - 163.783 - São Paulo, 13 de Agosto de 2001.

TRANSMITENTE: PAULO STEFANI, solteiro, maior, proprietário, brasileiro, RG n° 1.512.957-SSP/SP, CIC n° 003.343.678-91, residente e domiciliado na Rua Vitorino Carmilo n° 484, apt° 42, nesta Capital.

ADQUIRENTE: ENEDINA MARIA ALBEA, solteira, maior, capaz, gerente de vendas, brasileira, RG n° 14.083.326/SSP/SP, CIC n° 014.269.638/23, residente e domiciliada na Rua Vitorino Carmilo n° 987, Campos Eliseos, nesta Capital.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 09 de agosto de 2001.

VALOR: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais). A Escrevente autorizada, Patricia B. N. (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Continua no Verso

onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO, liberado nos autos em 13/07/2022 às 15:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código D64340D.



Valide aqui
a certidão.

fls. 396

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDTHD-QM8J7-2CRLM-C3BCY>

MATRÍCULA
163.783

FICHA
001
VERSO

(Nelson Amoroso).

..-.-.-.-.

R.02 - 163.783 - São Paulo, 13 de Agosto de 2001.

DEVEDORA: ENEDINA MARIA ALBEA, solteira, maior, já qualificada.

CREDOR: BANCO BRADESCO S/A, CNPJ n° 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco, deste Estado.

TÍTULO: HIPOTECA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 09 de agosto de 2001.

VALOR: R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais), pagáveis na forma do título, ou seja, por meio de 180 prestações mensais, com prazo máximo de prorrogação de 60 meses, do valor inicial de R\$ 1.180,26, com juros anuais a taxa nominal de 11,39% e efetiva de 12,00%, pelo Sistema de Amortização Constante SAC, vencendo-se a primeira prestação no dia 09 de setembro de 2001. Sendo o imóvel avaliado em R\$ 110.000,00 conforme prevê o artigo 818 do Código Civil Brasileiro. A Escrevente autorizada, Patricia Batista Nascimento e Souza (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso.

Av.3 - 163.783 - São Paulo, 11 de julho de 2022.

PRENOTAÇÃO n°. 962.497 - 21/06/2022

Por Certidão eletrônica PH000421680 passada em 20 de junho de 2022 (16:49:35) emitida por Davi Marcos Gonzaga, Escrevente da Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução Civil - processo n° 1002955-

Continua na ficha 002

onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO, liberado nos autos em 13/07/2022 às 15:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código D64340D.



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDTHD-QM8J7-2ORLM-C3BCY>

**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL**

MATRÍCULA
163.783

FICHA
002

**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 11 de Julho de 2022

12.2022.8.26.0100, que o autor BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12 move contra a ré ENEDINA MARIA ALBEA, CPF nº 014.269.638-23, verifica-se que foi determinada a PENHORA do imóvel da matrícula, para garantia do valor de R\$ 188.020,04 (cento e oitenta e oito mil, vinte reais e quatro centavos), sendo nomeada depositária Enedina Maria Albea. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

(SELO DIGITAL 1112523210000001111408229)

#MD5:C89003439E170C1902581A9037B963BF#

ESPAÇO EM BRANCO

onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO, liberado nos autos em 13/07/2022 às 15:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código D64340D.



Valide aqui
a certidão.

fls. 398

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDTHD-QM8J7-2CRLM-C3BCY>

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º do Artigo nº 19 da Lei nº 6.015/73. São Paulo, 11/07/2022. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme Artigos nºs. 217, da Lei nº 10.406/2002 e 161 da Lei nº 6.015/73 e Medida Provisória nº 2.200 de 28/06/2001)

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO Oficial PAULO ADEMIR MONTEIRO Oficial Substituto (art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94) José Roberto Lopes de Oliveira José Odival Figueiredo Malheiros Oficiais Substitutos Romeu Alves da Silva José Henrique de Oliveira Nascimento José Júlio Leite Edson Souza da Silva Escriturantes Autorizados (art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884	15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital <table> <tr> <td>Oficial</td><td>R\$ 38,17</td></tr> <tr> <td>Estado</td><td>R\$ 10,85</td></tr> <tr> <td>Sec. Fazenda</td><td>R\$ 7,43</td></tr> <tr> <td>Reg. Civil</td><td>R\$ 2,01</td></tr> <tr> <td>Trib. Justiça</td><td>R\$ 2,62</td></tr> <tr> <td>Min. Público</td><td>R\$ 1,83</td></tr> <tr> <td>Município</td><td>R\$ 0,78</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>R\$ 63,69</td></tr> </table> SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA Nº. 000/00/00	Oficial	R\$ 38,17	Estado	R\$ 10,85	Sec. Fazenda	R\$ 7,43	Reg. Civil	R\$ 2,01	Trib. Justiça	R\$ 2,62	Min. Público	R\$ 1,83	Município	R\$ 0,78	Total	R\$ 63,69
Oficial	R\$ 38,17																
Estado	R\$ 10,85																
Sec. Fazenda	R\$ 7,43																
Reg. Civil	R\$ 2,01																
Trib. Justiça	R\$ 2,62																
Min. Público	R\$ 1,83																
Município	R\$ 0,78																
Total	R\$ 63,69																

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



Selo Digital 111252321000000111140822B consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO, liberado nos autos em 13/07/2022 às 15:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código D643400.

O processo de avaliação ocorreu através do comparativo de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.

Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado **em R\$ 978.000,00** (novecentos e setenta e oito mil reais).

Eu, Gabriela Gotti Morales Baessa, corretora de imóveis, inscrita no CRECI - sob nº 240166, assino e ratifico que este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 16 de Agosto de 2022.

Gabriela Gotti M. Baessa

Gabriela Gotti Morales Baessa

CPF: 469.748.458-47

Creci F - SP - 240166

Termo de Avaliação de Imóvel

Prédio e respectivo terreno.

Sumário

1.Preliminares.....	1
2.Descrição do Imóvel.....	2
3.Memorial descritivo do Imóvel.....	2/3
4.Localização e Condições de acesso.....	3
5.Método de Avaliação.....	3
6.Conclusão.....	3/4

1.Preliminares

- **Solicitante:** Rua Vitorino Carmilo;
- **Objeto:** Prédio e respectivo terreno;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Rua Vitorino Carmilo, nº 987/989– São Paulo/SP.
- **Data:** 16/08/2022;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

2. Descrição do Imóvel

- 2.1 **UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO**, localizado na **Rua Vitorino Carmilo, sob nº 987/989**, no 35º Subdistrito – Barra Funda, medindo 5,30 metros de frente para a Rua Vitorino Carmilo, por 25,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área em 132,50m².
- 2.2 Matrícula nº 163.783, no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
- 2.3 Com área total de 132,50m².
- 2.4 Idade aproximada do imóvel: 21 (vinte e um) anos.

3. Memorial Descritivo do imóvel

- 3.1 A seguir estão dispostas algumas imagens da fachada do prédio, onde localiza-se o apartamento objeto da avaliação, bem como área externa e planta do imóvel, para que se registre a sua qualidade e estado

3.1.1 – Imagens da fachada



4. Localização do imóvel e condições de acesso



5. Método de Avaliação

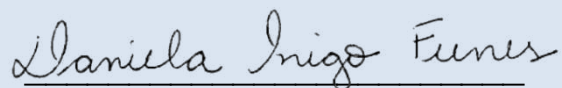
5.1 Não tivemos acesso ao imóvel.

5.2 Diversas foram as variáveis para a avaliação do imóvel – não apenas o quanto referido no item anterior. Consideramos as mais relevantes: (I) comparação de valor de metro quadrado na região; (II) comparação direta de valor com outras unidades do mesmo bairro e prédio; (III) localização e acessibilidade; (IV) demanda e oferta para compra, venda e locação percebidos dentro do próprio bairro; (V) valor das despesas da unidade geradas com IPTU; (VI) valor de referência atribuído pela Municipalidade e (VII) a qualidade aparente, idade da construção do imóvel.

6. Conclusão

6.1 Valor encontrado para a venda é de R\$ 945.000,00 (novecentos e quarenta e cinco mil reais).

Me coloco a disposição se necessário para maiores esclarecimentos que se façam necessários.



Daniela Inigo Funes
Corretora
Creci. 86442 – 2º Região.

**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**CONCLUSÃO**

Em 14 de dezembro de 2022, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central, **Vítor Gambassi Pereira**. Eu, Samira Scarpari Drago, Assistente Judiciário, subscrevi.

DECISÃO

Processo Digital nº: **1002955-12.2022.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Sistema Financeiro da Habitação**
 Exequente: **BANCO BRADESCO S/A**
 Executado: **Enedina Maria Albea**

Juiz(a) de Direito: **Vítor Gambassi Pereira**

Vistos.

1. Ausente impugnação, fixo o valor de avaliação do imóvel em R\$995.000,00.
2. Intime-se a leiloeira para designação de data de hasta pública.

Intime-se.

São Paulo, 14 de dezembro de 2022.

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

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 995.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2022 a Setembro/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	1127 dias	1,134407
Percentual correspondente	1127 dias	13,440720 %
Valor corrigido para 01/09/2025	(=)	R\$ 1.128.735,16
Sub Total	(=)	R\$ 1.128.735,16
Valor total	(=)	R\$ 1.128.735,16

[Retornar](#) [Imprimir](#)