

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO BUTANTÃ,
COMARCA DE SÃO PAULO – SP

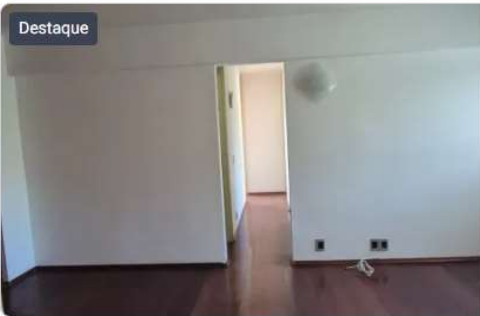
PROCESSO Nº 0002830-63.2020.8.26.0704

CONDOMÍNIO L'ABITARE, por seu advogado, nos autos do processo acima, promovido contra LAERCIO JACOB E OUTRO, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à r. decisão de fls. 535, expor e requerer.

Em cumprimento à determinação deste d. Juízo, para fins de avaliação do imóvel penhorado, requer-se a juntada aos autos dos três laudos elaborados por corretores imobiliários, os quais apresentam o valor de venda do imóvel para fins de leilão, considerando a média a seguir:

Corretor(a)	CRECI	Valor de venda
Patrício Orlando Figueroa Pinto	140035-F	R\$ 375.000,00
Ariane Malanga Mitsuiama	197127-F	R\$ 370.000,00
Tatiane Raymundo	140624-F	R\$ 362.000,00

De igual modo, requer-se a juntada de outros anúncios publicitários, os quais servirão como referência para a média de mercado:



Jardim Olympia, São Paulo
Rodovia Raposo Tavares

O imóvel está localizado no bairro Jardim Olympia com 64 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suite Possui área de fitness, espaço gourmet, área de...

64 m² 3 2 1

R\$ 375.000
Cond. R\$ 870 | IPTU R\$ 1.200

Telefone Mensagem

Acesso em <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-jardim-olympia-zona-oeste-sao-paulo-sp-64m2-id-2737007023/> - Disponível em 24 de setembro de 2024.



Acesso em <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-jardim-olympia-zona-oeste-sao-paulo-sp-64m2-id-2547615899/> - Disponível em 24 de setembro de 2024.

Assim, com base nos laudos apresentados por profissionais habilitados e na média de mercado conforme os anúncios juntados, requer-se a Vossa Excelência que o valor de venda do imóvel penhorado seja fixado em **R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais)**, requerendo por fim, a **praceamento do imóvel penhorado**.

Nesses termos,

P. deferimento.

São Paulo, 24 de setembro de 2024.

RAFAEL CARVALHO DORIGON

OAB/SP 248.780

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel Residencial

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

IMÓVEL: Rodovia Raposo Tavares, 3.175
Jaguará, Butantã - SP

2024

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Condomínio L'abitare - Ed. Costa Smeralda.

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

O imóvel é um apartamento situado no "Condomínio L'abitare", localizado no bairro Jaguaré, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Está devidamente registrado sob a matrícula nº 105.306 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

O apartamento, identificado pelo nº 118, encontra-se no 11º andar do edifício e possui uma área privativa de 63,72 m² e uma área comum de 52,72 m², totalizando uma área de 116,44 m². O imóvel inclui o direito de uso de uma vaga de garagem coletiva, conforme estipulado pelo regulamento condominial.

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

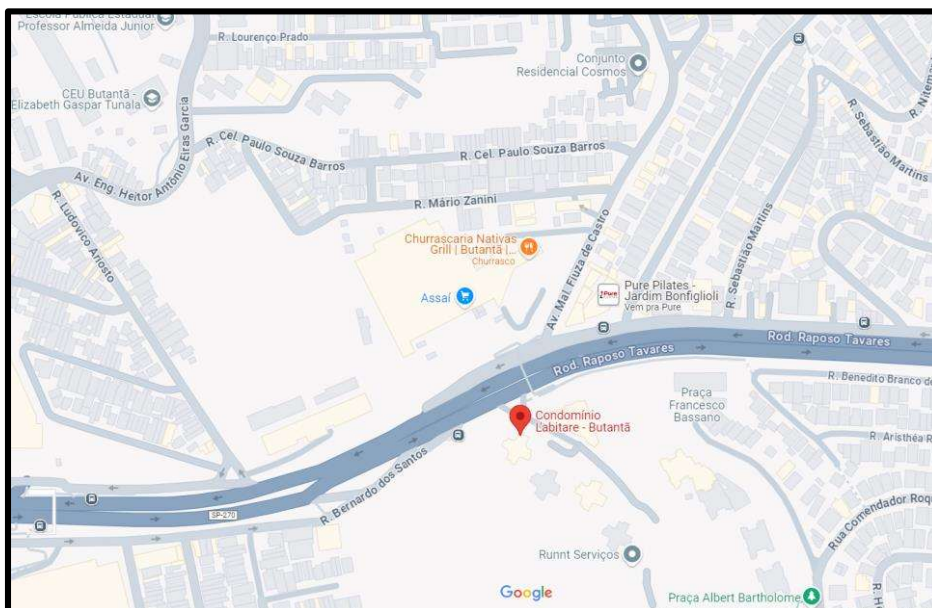


Fachada do Condomínio

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O condomínio conta com toda estrutura de benfeitorias públicas necessárias, como: rede de água e esgoto, eletricidade domiciliar, pavimentação, coleta de lixo, telefone, correio, transporte coletivo próximo. Acesso ao lado da Rodovia Raposo Tavares, próximo à estação Vila Sônia e Parque Raposo Tavares.

4.1 Mapa de localização



5 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência 01

Apartamento, também localizado no Condomínio L'abitare, com 64m² de área útil privativa. Anunciado à venda por R\$ 415.000,00 (Quatrocentos e quinze mil reais);

6.2 Referência 02

Apartamento, também localizado no Condomínio L'abitare, com 65m² de área útil privativa. Anunciado à venda por R\$ 405.000,00 (Quatrocentos e cinco mil reais);

6.3 Referência 03

Apartamento, também localizado no Condomínio L'abitare, com 65m² de área útil privativa. Anunciado à venda por R\$ 375.000,00 (Trezentos e setenta e cinco mil reais);

7 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

8 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais).

9 ANEXOS

9.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

CRECI: 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: ariane@avantiavaliacoes.com.br

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembí Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU.

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

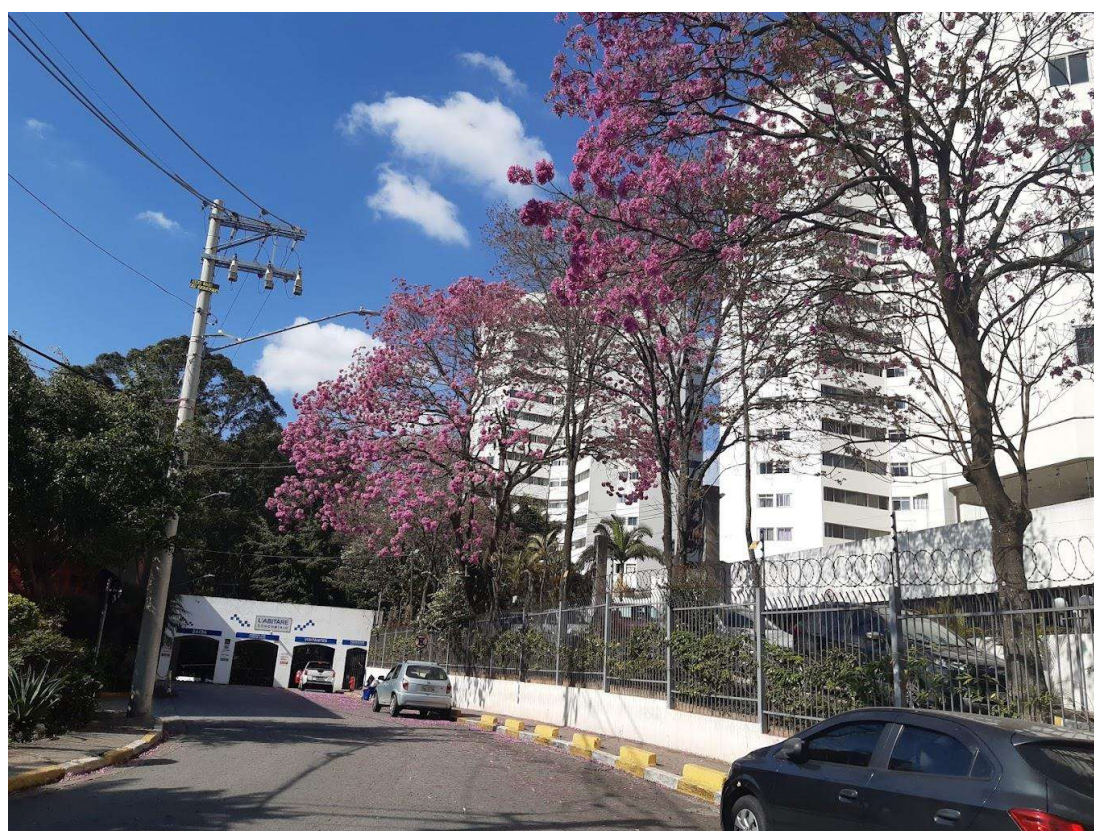
2024

INTERESSADO: Condomínio L'abitare - Ed. Costa Smeralda.

A requerimento do interessado, executei avaliação do imóvel residencial abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO: Rodovia Raposo Tavares, 3.175 – Jaguaré, São Paulo - SP

FOTO DA ENTRADA DO EDIFÍCIO



CARACTERÍSTICAS

Apartamento nº 118, localizado no 11º andar do “Condomínio L'abitare”, registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 105.306.

O imóvel possui área privativa de 63,72m² e área comum de 52,72m², totalizando 116,44m² de área total.

O condomínio está situado em rua pavimentada, com fornecimento de energia elétrica, rede de água e esgoto, além de coleta de lixo e infraestrutura básica. A região conta com comércios próximos e oferece fácil acesso às principais vias da cidade, seja por transporte público ou veículo próprio.

PESQUISA DE MERCADO

- Referência 01: Apartamento com 68m², localizado no mesmo Condomínio L'abitare, com características semelhantes.

Anunciado a venda por R\$ 450.000,00:

<https://www.quintoandar.com.br/imovel/894619781/comprar/apartamento-3-quartos-jardim-olympia-sao-paulo>

- Referência 02: Apartamento com 70m², localizado no mesmo Condomínio L'abitare, com características semelhantes.

Anunciado a venda por R\$ 400.000,00:

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894593204/comprar/apartamento-3-quartos-jardim-adhemar-de-barros-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

- Referência 03: Apartamento com 64m², localizado no mesmo Condomínio L'abitare, com características semelhantes.

Anunciada a venda por R\$ 360.000,00:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS360000-id-2741035463/>

AVALIO

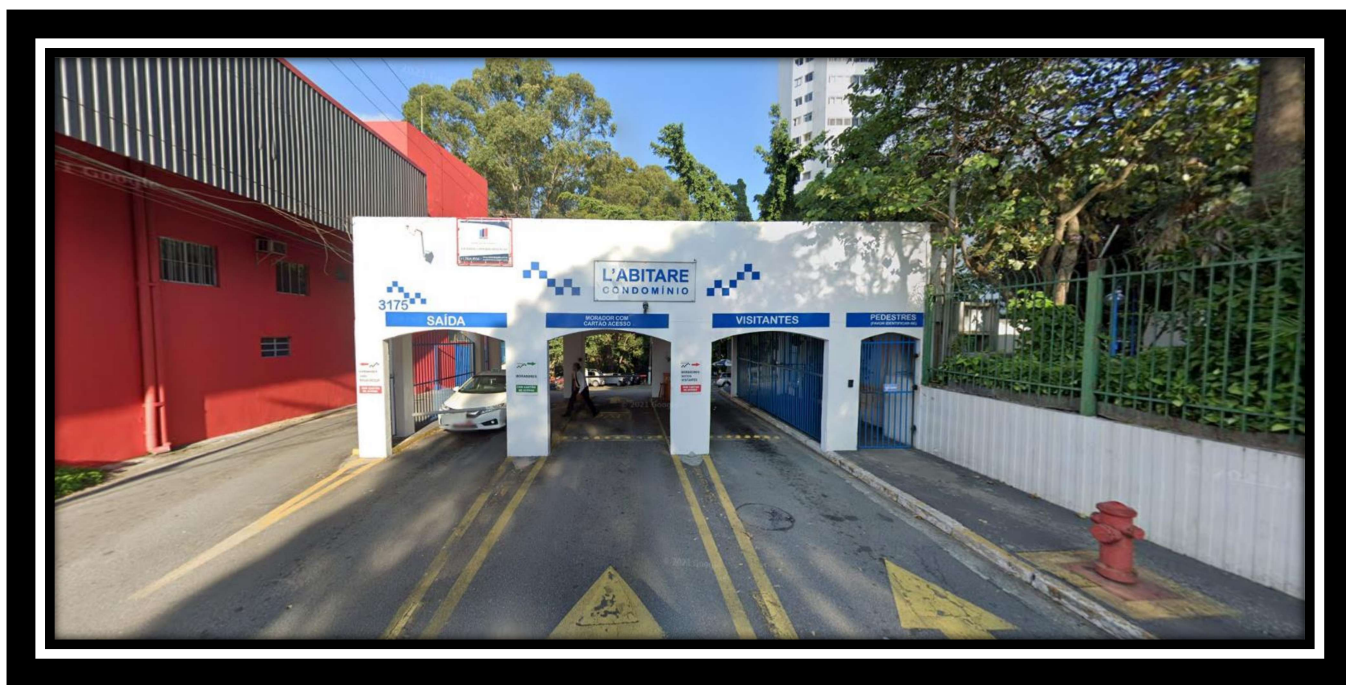
✓ **Valor patrimonial R\$ 362.000,00 (Trezentos e sessenta e dois mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do imóvel e sua respectiva construção em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo
Setembro de 2024

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial



Fachada do condomínio

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 139/2024

Endereço do imóvel: Rodovia Raposo Tavares, nº 3.175 – Apto 118

Jaguaré

São Paulo/SP

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Condomínio L'abitare - Ed. Costa Smeralda.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

Apartamento registrado sob a matrícula nº 105.306, localizado na Rodovia Raposo Tavares, nº 3.175, Condomínio L'abitare, bairro Jaguaré, Butantã, São Paulo - SP, registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

O imóvel em questão é identificado pelo número 118, situado no 11º andar, com área útil de 63,72m² e área comum de 52,72m², totalizando 116,44m² de área total. Possui direito ao uso de 1 vaga de garagem coletiva no edifício.

Devido à impossibilidade de acesso ao interior do imóvel para avaliação presencial, foi adotado o método comparativo de dados de mercado, baseando-se em anúncios publicitários de imóveis com características semelhantes para atribuição de um valor estimado ao bem.

Imóveis referenciais

— Referência 01:

Venda

R\$ 465.000

Condomínio

R\$ 800

IPTU

não informado

64 m²

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

1 suíte

Elevador

Todas as características

Endereço

Butantã, São Paulo - SP

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

— Referência 02:

Venda

R\$ 365.000

Preço abaixo do mercado

Condomínio

R\$ 801

IPTU

não informado

64 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

1 suíte

Elevador

Todas as características

Endereço

Butantã, São Paulo – SP

— Referência 03:

Rodovia Raposo Tavares

Jardim Adhemar de Barros, São Paulo

3 quartos (1 suíte)

68 m² R\$ 5.588/m²

Sem metrô próx.

2 vagas

2 banheiros

Até 3º andar

Sem mobília

1983 (Construção)

Valor do imóvel

R\$ 380.000

Entenda se é um bom negócio

Condomínio R\$ 872

IPTU 12x R\$ 0

Agendar visita

Avaliação

Avalio conforme o que determina a Lei nº 6530/78, a Resolução COFECI nº 1066/07 e o Ato Normativo COFECI nº 001/11. Levando em consideração que não foi possível avaliar pessoalmente a situação da parte interna do imóvel, fundamento esta avaliação de acordo com o comparativo de ofertas de imóveis semelhantes na região, considerando a possível ausência de benfeitorias necessárias e eletivas

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está R\$ 375.000,00.

São Paulo, 23 de setembro de 2024.

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CARVALHO DORIGON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/09/2024 às 20:57 , sob o número WRBT24701469416. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00028330-63.2020.8.26.0704 e código U4pLH4pz.

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

1ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150, sala 221, 2º andar - Butanta

CEP: 05582-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 4503-9489 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0002830-63.2020.8.26.0704**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio L'abitare - Ed. Costa Smeralda**
Executado: **Laercio Jacob e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo

Vistos.

1. Fl(s). 538/550: diante dos pareceres juntados fixo como valor de mercado do imóvel R\$369.000,00 (trezentos e sessenta e nove mil reais).

2. Dê-se vista à executada e à Defensoria Pública.

Intime-se.

São Paulo, 27 de setembro de 2024.