

ACR Galeazzi SIA

Av. Salgado Filho, 2120, CJ 1618
Centro, Guarulhos/SP - CEP: 07115-000
Tels. (11) 3101-8679 - (11) 99827-9968
e-mail : jurídico.grupoempresarial@gmail.com

EXCLENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº 0115877-72.2006.8.26.0100

SIAL SOCIEDADE INSTALADORA DE APARELHOS LTDA, já qualificada nos autos do processo identificado em epígrafe, por sua advogada *in fine* assinada, vem, *mui* respeitosamente perante V. Exa., em face da determinação contida às fls. 896, requerer a juntada dos três **orçamentos imobiliários**, para a avaliação do bem penhorado, e consequente remessa a leilão.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 29 de julho de 2024.

Ana Claudia Rueda Galeazzi
OAB/SP 167.161

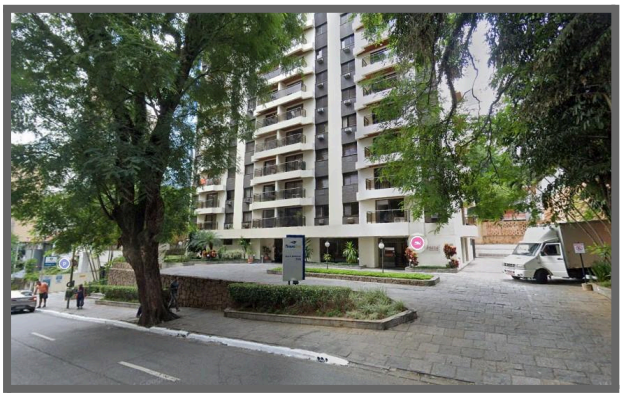
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA RUEDA GALEAZZI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 09:59 , sob o número WJMJ24416445032
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0115877-72.2006.8.26.0100 e código 8SCyMXCD.

MARIO SANTOS
Corretor e Avaliador de Imóveis

Avaliação Imobiliária para venda

Apresento nesta, em atendimento ao processo 0115877-72.2006.8.26.0100, avaliação imobiliária para venda do imóvel VAGA DE GARAGEM N° 49, na garagem localizada no 1° sub-solo, do "EDIFÍCIO PARK AVENUE RESIDENCE SERVICE", situado à Alameda Jaú, n° 358, no Jardim Paulista, São Paulo - SP, CEP 01420-000; portanto considerando:

- ➔ Matrícula nº 96.319 do 4° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
- ➔ VAGA DE GARAGEM, n° 49, localizada no 1° subsolo, contendo a área total de 17,83m², e a fração ideal de terreno de 0,110084% do total, em lugar individual e indeterminado com uso de garagista e numerada somente para fins de registro.





FACHADA DO EDIFÍCIO E ACESSO À GARAGEM

Nesta data concluo que o imóvel descrito foi avaliado no valor de venda de **R$192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais),** levando em consideração os imóveis referenciais pela sua localização, área construída e condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, bem como a idade e tipo do terreno.

São Paulo, 21 de Julho de 2024.

Mario Santos
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP 211536 F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA RUEDA GALEAZZI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 09:59 , sob o número WJMJ24416445032
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0115877-72.2006.8.26.0100 e código IcnZrYWW.

KÁTIANAKAMOTO
CORRETORA DE IMÓVEIS

Avaliação Imobiliária para Venda

Apresentamos nossa avaliação para vaga de garagem situada na Alameda Jaú, nº 358, no bairro do Jardim Paulista, São Paulo, SP, em atendimento ao solicitado nos autos do processo 0115877-72.2006.8.26.0100 da 42ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, SP.

Matrícula do Imóvel: 96.319, 4º do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Características da vaga: Nº 49, na garagem localizada no 1º subsolo, - do "EDIFÍCIO PARK AVENUE RESIDENCE SERVICE", situado à Alameda Jaú, nº 358, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área total de 17,83ms2, e a fração ideal de terreno de 0,110.084%; vaga essa em lugar individual e indeterminado, com uso de garagista, numerada tão somente para fins de registro.



Foto da fachada

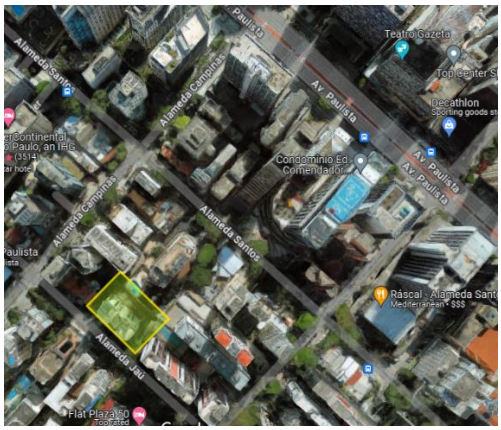


Foto aérea

Conclusão:

O valor de avaliação do imóvel é de R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Para tal conclusão, considerou-se outros imóveis com atributos comparáveis a partir de dados do mercado como tipo do imóvel, idade, metragem do terreno, padrão de aproveitamento, localização, características da região, infraestrutura e serviços públicos disponíveis.

São Paulo, 20 de julho de 2024.

Kátia Nakamoto
Corretora de Imóveis | CRECISP 276571

AV-KN009/2024

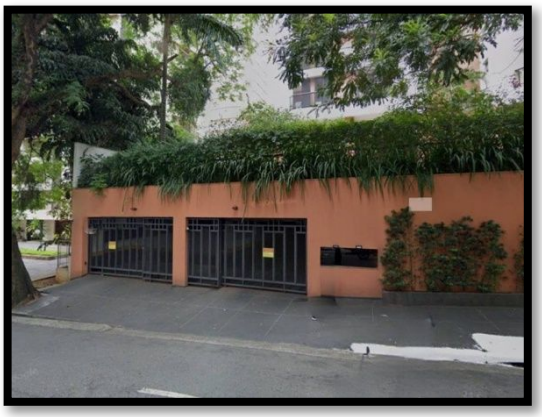
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA RUEDA GALEAZZI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 09:59 , sob o número WJMJ24416445032
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0115877-72.2006.8.26.0100 e código eE8mn9FW.

Avaliação Imobiliária para Venda

Em atendimento ao processo 0115877-72.2006.8.26.0100 - 42ª Vara Cível de São Paulo, referente ao valor de venda Alameda Jaú, 358 - Jardim Paulista – São Paulo – SP – Cep: 01420-000; portanto considerando:

- Matrícula nº 96.319 no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e Cadastro na PMSP sob o nº 009.076.0528-1 e 0529-1(maior área);

- Características: Vaga de garagem, nº 49, localizada no 1º sub-solo do Edifício Park Avenue Residence Service, contendo área total de 17,83m² e a fração ideal de 0,110.084%, vaga essa em local individual e indeterminada, com auxilio de garagista/manobrista e numerada somente para fins de registro;





VISTA FRONTAL DE ACESSO À GARAGEM E DO EMPREENDIMENTO

- Nesta data concluo que o imóvel descrito foi avaliado no valor de venda de **R$ 171.000,00** (Cento e setenta e um mil reais), características da região, padrão do entorno, infraestrutura, bem como a idade e tipo do terreno.

São Paulo, 21/07/2024

Marcos Nogueira
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP 177110 F
CNAI 46139

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA RUEDA GALEAZZI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 09:59 , sob o número WJMJ24416445032
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0115877-72.2006.8.26.0100 e código mD39BL2x.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL - 42ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 14º ANDAR - SALAS Nº 1413/1409, CENTRO - CEP 01501-900, FONE: (11), SÃO PAULO-SP - E-MAIL: UPJ41A45@TJSP.JUS.BR

DECISÃO - OFICIO

Processo nº:	**0115877-72.2006.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Direitos e Títulos de Crédito**
Requerente:	**Sial Sociedade Instaladora de Aparelhos Ltda**
Executado e Requerido:	**SAMUEL KYUTA OOTSUKI**, CPF 154.301.438-04, **LUCIA MARI MIURA OOTSUKI**, CPF 202.804.008-45 e **KYU ARQUITETURA, CONSULTORIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**, CNPJ 01.047.871/0001-23

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Renato de Abreu Perine

Vistos.

Nos termos da decisão de fls. 765/766, foi determinada a penhora do imóvel descrito na matrícula n.º 96.319, registrado no 4.º CRI de São Paulo – SP de propriedade dos executados Samuel Kyuta Ootsuki e Lúcia Mari Miúra Ootsuki. E houve a averbação da penhora (fls. 815, 824/827 e 846/850).

Os executados foram intimados por carta e permaneceram inertes (fls. 786/787).

Nos termos da decisão de fl. 790, foi expedido ofício ao juízo 71.º do Trabalho de São Paulo nos autos do processo n.º 0022712023502071, comunicando a penhora (fls. 794/797).

Posteriormente, a Municipalidade declarou o crédito de R$ 19.854,14 sobre o bem (fl. 840), em seguida, retificou o valor para R$ 103.747,80 (fl. 874).

E o condomínio terceiro apresentou o seu crédito (fl. 890), o qual foi anuído pela parte exequente (fl. 894); e, por fim, o crédito do condomínio terceiro foi homologado em juízo no valor de R$ 11.133,98, atualizado em 01.02.2024 (fl. 896).

O exequente apresentou três avaliações do bem: R$ 192.000,00 (fl. 906), R$ 180.000,00 (fl. 907) e R$ 171.000,00 (fl. 908).

Intimados (fls. 927/928), os executados proprietários proprietários permaneceram inertes (fl. 930).

É o relatório.

Não houve impugnação a avaliação do bem de modo que considero o valor do bem correspondente a média aritmética e declaro que o valor da vaga de garagem corresponde a R$ 181.000,00.

Após, o decurso de prazo desta decisão, informe a parte exequente, no prazo de 15 dias, se pretende a alienação judicial ou extrajudicial do bem, indicando leiloeiro de sua confiança.

E, após, tornem os autos conclusos.

Int.

São Paulo, 29 de janeiro de 2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE ABREU PERINE, liberado nos autos em 29/01/2025 às 20:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0115877-72.2006.8.26.0100 e código zs3QhOqD.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 181.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Julho/2024 a Outubro/2026

Dados calculados		
Fator de correção do período	822 dias	1,106684
Percentual correspondente	822 dias	10,668447 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 200.309,89
Sub Total	(=)	R$ 200.309,89
Valor total	**(=)**	**R$ 200.309,89**

Retornar Imprimir