

**TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA VENDA**

Em atendimento à parte interessada, Sr Juiz(a), por meio do Processo nº 1002249-55.2024.8.26.0004, vimos por intermédio deste termo de avaliação para venda dos imóveis descritos a seguir, apresentar a quem possa interessar nossa sugestão e parecer.

DATA DA AVALIAÇÃO: 24 de junho de 2025
DATA DA VISTORIA 24 de junho de 2025
OBJETO: O APARTAMENTO Nº 41 no 4ª andar do EDIFÍCIO Das petúnias, Rua. Rubens de Sousa Araujo, nº 376 (entrada principal), no subdistrito Jaraguá, com a área útil de 46,465m2, área comum inclusive com 1 vaga de garagem de 70,244m2, área total de 116,709 m2 denotado da Matrícula nº 89.115, 16ª Oficial de Registro de Imóveis de SP
FINALIDADE: Determinar o Valor de Mercado para Venda do imóvel
METODOLOGIA(S): Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO: Rua. Rubens de Sousa Araujo, nº 376
DOCUMENTAÇÃO: IPTU E MATRÍCULA DO IMÓVEL E DILIGÊNCIA NO LOCAL, 16ª Cartório de Registro de Imóvel de SP.
MERCADO: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.
AVALIAÇÃO: Valor de Mercado para VENDA R\$ 320,000.00 (trezentos e vinte mil reais)

Imparcialmente e por expressão de boa-fé, firmamos o presente para única finalidade. Com atenção

São Paulo, 24 de junho de 2025.

Antônio Baptista Freire
Corretor de Imóveis -

ROBERTO ESPERIDIÃO

CRECI 44.427 - Rua Duarte de Carvalho, nº 221, CEP 03084-030, Tatuapé, São Paulo.

Avaliação de Venda

Apresento a conclusão do nosso departamento de avaliações, aos Cuidados do Sra Juiz(a) de Direito avaliação imobiliária para o processo judicial 1002249-55.2024.8.26.0004, sobre o valor de venda do imóvel pertencente ao Condomínio Edifício Vila das Flores - Edifício das Petúncias - Rua. Rubens de Sousa Araujo, nº 376.

- Temos o valor aproximado 340,000.00 (trezentos e quarenta mil reais)

- Descrição dos Bens:

Matrícula nº 62.991, 1ª Oficial de Registro de Imóveis de SP

O APARTAMENTO Nº 41 no 4ª andar do EDIFICIO Das petúncias, Rua. Rubens de Sousa Araujo, nº 376 (entrada principal), no subdistrito Jaraguá, com a área útil de 46,465m2, área comum inclusive com 1 vaga de garagem de 70,244m2, área total de 116,709 m2 denotado da Matrícula nº 89.115, 16ª Oficial de Registro de Imóveis de SP

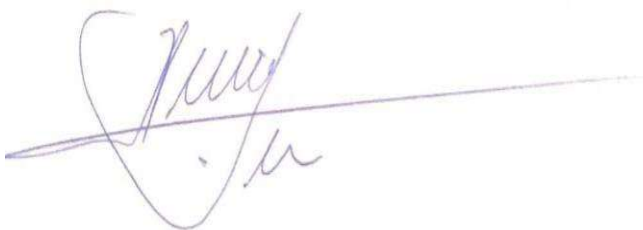
- Matrícula nº 16ª Oficial de Registro de Imóveis de SP;

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto aos imóveis e sua localização, a área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade terreno/casa.

Atenciosamente,

Roberto Esperidião
CRECI 44.427

São Paulo 24 de junho de 2025





Raphael Duarte

Corretor de Imóveis - CRECI-SP: 265577-F

fls. 189

Avaliação Imobiliária para venda

Apresento a conclusão da **avaliação imobiliária, sobre o valor de venda do imóvel**
localizado a Rua. Rubens de Sousa Araujo nº 376 – São Paulo/SP;

Descrição do Imóvel - Matrícula nº 89.115, 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 41 no 4ª andar do EDIFÍCIO Das petúnias, Rua. Rubens de Sousa Araujo, nº 376 (entrada principal), no subdistrito Jaraguá, com a área útil de 46,465m², área comum inclusive com 1 vaga de garagem de 70,244m², área total de 116,709 m² denotado da Matrícula nº 89.115, 16ª Oficial de Registro de Imóveis de SP

Considerando as informações acima e levando em consideração os outros imóveis em sua localização, área construída e condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade e tipo do terreno/casa.

- **O valor aproximado é de R\$ 360.000,00**
(trezentos e sessenta mil reais)

São Paulo, 24 de junho de
2025.

Raphael Duarte

CRECI 265577-F



R. Ubarana, 206 - sala 10 - Ipiranga SP - Whatsapp: (11)96207-028

Deuterônimo 32:4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON MODESTO DE SOUSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/06/2025 às 17:32, sob o número WLAP25701547566. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002249-55.2024.8.26.0004 e código JGX223Ph.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upjl4civlapa@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1002249-55.2024.8.26.0004**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Vila das Flores Bloco C Edifício das Petúncias**
Executado: **João Paulo Figueiredo de Moraes**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Raphael Garcia Pinto

Vistos.

O exequente junta aos autos três avaliações de vendas elaboradas por corretores distintos, os quais avaliaram o imóvel penhorado nas quantias de R\$ 320.000,00, R\$ 340.000,00 e R\$ 360.000,00.

Intimado para manifestação, o executado restou inerte.

Pois bem.

A documentação juntada pelo condomínio é suficiente para que seja fixado pelo juízo o valor de venda do imóvel.

Conforme constam das avaliações, os corretores efetuaram a avaliação do imóvel penhorado.

Desta forma, ausente qualquer oposição das partes, reputo cabível atribuir ao imóvel o valor médio das avaliações em tela.

Assim, homologo o valor de avaliação do bem na quantia de R\$ 340.000,00.

Dito isso, no prazo de 10 dias, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento, indicando leiloeiro de sua preferência, desde que conveniado junto a este Tribunal de Justiça, ou informe se pretende a nomeação de leiloeiro pelo juízo.

Intime-se.

Sr(a). Advogado(a): Ao realizar o peticionamento eletrônico, no campo - tipo da petição, utilize sempre que possível o código e nomenclatura específicos para o ato, disponíveis no sistema - ícone "abre consulta".

São Paulo, 25 de julho de 2025.

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