

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****12ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES**

Pça João Mendes Junior s/nº, 5º andar - salas 527/529, Centro - CEP
01501-900, Fone: (11) 3538-9518, São Paulo-SP - E-mail:
sp12fam@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo: **1040143-49.2016.8.26.0100**
Arrolamento Comum, Inventário e Partilha
Inventariante (Ativo) e Herdeiro: **José Cláudio Silveira, Maria Inês Silveira e Vivian Cristina Silveira**
Inventariado: **Marisa Martone e Thais Potenza Martone**

CONCLUSÃO

Em 15 de fevereiro de 2024, faço estes
autos conclusos ao MM. Juiz de Direito

Ricardo Pereira Junior

Eu, MVH, escrevente, digitei.

Vistos.

Fls. 277/278: Defiro. Anote-se.

Fls. 281: Ao leiloeiro para se manifestar e apresentar a minuta do
edital, no prazo de 5 dias.

P. e Int.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2024.

Ricardo Pereira Junior

Juiz de Direito

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Cayowaa, nº 265 - Perdizes - São Paulo - SP - CEP: 05018-000.

Solicitante: Vivian Cristina Silveira

CPF/CNPJ: 373.875.528-43

Endereço: Rua Cayowaa, n. 265, Perdizes, CEP: 05018-000, São Paulo/SP

Data Base: 23/01/2024

Processo: 1040143-49.2016.8.26.0100

Objeto de Estudo

Localizada no município de São Paulo, na Rua Cayowaa, nº 265, esta casa possui uma área total de 180 metros quadrados, com 168 metros quadrados dedicados à área construída.

O Imóvel está matriculado perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - SP sob nº 22.267.

Valor do Mercado

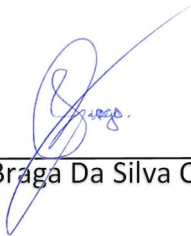
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 9.812,35.

R\$ 168,00m² x R\$ 9.812,35/m²

Valor da Avaliação

R\$ 1.648.474,18


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 23/01/2024.

Solicitante do parecer técnico: Vivian Cristina Silveira.

Inscrito no CNPJ/CPF: 373.875.528-43.

Estabelecido: Rua Cayowaa, n. 265, Perdizes, CEP: 05018-000, São Paulo/SP.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 22.267 - 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - SP.

Descrição: No endereço da Rua Cayowaa, nº 265, na cidade de São Paulo, encontra-se uma moradia com uma área total de 180 metros quadrados, sendo que 168 metros quadrados são ocupados pela construção.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 1.631.653,02** para **Janeiro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1040143-49.2016.8.26.0100.

Solicitante: Vivian Cristina Silveira.

CPF/CNPJ: 373.875.528-43.

Endereço: Rua Cayowaa, n. 265, Perdizes, CEP: 05018-000, São Paulo/SP.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 1.732.580,01



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	23/01/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Cayowaa, nº 265 - Perdizes - São Paulo - SP - CEP: 05018-000.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	A residência, situada na Rua Cayowaa, nº 265, na cidade de São Paulo, apresenta uma área total de 180 metros quadrados, sendo que 168 metros quadrados constituem a área construída.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 22.267 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 10.312,98.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 10.312,98 x R\$ 168,00m² = R\$ 1.732.580,01