



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

7ª Vara Cível

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 7º ANDAR – SALAS Nº
707/709, CENTRO - CEP 01501-900, FONE: 2171-6096, SÃO PAULO-SP

DECISÃO

Processo nº: **1110632-77.2017.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Villa Reale - Conjunto Bresser V**
Executado: **Espolio de Edina da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Sang Duk Kim

DECISÃO

Vistos.

Tendo em vista as avaliações apresentadas às fls. 278-282, homologo o valor do bem penhorado em R\$ 390.000,00.

Intime-se o leiloeiro indicado às fls. 277.

No mais, as alegações trazidas às fls. 284-285 não são capazes de desconstituir a penhora realizada, uma vez que não implica qualquer prejuízo nas ações em trâmite indicadas na petição da executada.

Ao expediente.

Int.

São Paulo, 24 de maio de 2024.

SANG DUK KIM

JUIZ DE DIREITO

(Assinado digitalmente)

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Bresser, nº 1688 - Apartamento nº 23 - Condomínio Villa Reale - Brás - São Paulo - SP - CEP: 03013-040.

Solicitante: Condomínio Villa Reale – Edifício Bresser V.

CPF/CNPJ: 39.006.804/0001-33.

Endereço: Rua Bresser, 1.688, Brás, São Paulo/SP, CEP 03053-000.

Data Base: 30/01/2024.

Processo: 1110632-77.2017.8.26.0100.

Objeto de Estudo

Localizado no 2º andar do Bloco 03, do Condomínio Villa Reale, na Rua Bresser, 1688, encontra-se o apartamento de número 23. Com área privativa de 48,534 m² e área comum de 14,072 m, totalizando 62,606 m². Este apartamento inclui o direito de uso de uma vaga individual e indeterminada no pavimento térreo.

O Imóvel está matriculado perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 122.082.

Valor do Mercado

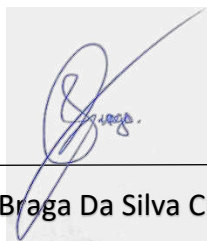
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 7.942,20.

R\$ 48,53m² x R\$ 7.942,20/m²

Valor da Avaliação

R\$ 385.466,66



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 30/01/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Villa Reale – Edifício Bresser V.

Inscrito no CNPJ/CPF: 39.006.804/0001-33.

Estabelecido: Rua Bresser, 1.688, Brás, São Paulo/SP, CEP 03053-000.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 122.082 - 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Descrição: No 2º andar do Bloco 03 do Condomínio Villa Reale, na Rua Bresser, número 1688, está o apartamento de número 23. Sua área privativa é de 48,534 m², com área comum de 14,072 m², totalizando 62,606 m². O apartamento possui direito ao uso de uma vaga individual e indeterminada no pavimento térreo.

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.

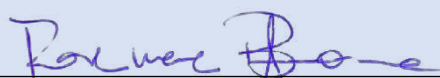
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Dados Cadastrais

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\$ 381.533,33** para Janeiro/2024.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1110632-77.2017.8.26.0100.

Solicitante: Condomínio Villa Reale – Edifício Bresser V.

CPF/CNPJ: 39.006.804/0001-33.

Endereço: Rua Bresser, 1.688, Brás, São Paulo/SP, CEP 03053-000.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 405.133,33



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	30/01/2024
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Bresser, nº 1688 - Apartamento nº 23 - Condomínio Villa Reale - Brás - São Paulo - SP - CEP: 03013-040.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	No Bloco 03 do Condomínio Villa Reale, situado na Rua Bresser, 1688, o apartamento de número 23 está localizado no 2º andar. Possui uma área privativa de 48,534 m² e uma área comum de 14,072 m², totalizando 62,606 m². Além disso, o apartamento tem direito a uma vaga de estacionamento individual e indeterminada no pavimento térreo.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 122.082 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.
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\$ 8.347,41
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 8.347,41 x R\$ 48,53m² = R\$ 405.133,33