

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL DA CAPITAL-SP

Processo nº. 0054971-33.2017.8.26.0100

Exequente: Condomínio Edifício Santa Josefa

Executada: Othilia Siam

O Exequente, por seu advogado, nos autos do processo em referência, vem, em termos de **prosseguimento ao feito** expor e requer o que segue:

Foram realizadas três avaliações do imóvel penhorado, objeto da unidade condominial devedora, sendo:

- corretor Alex Xavier estimou em R\$ 130.000,00;
- imobiliária Real Imóveis: R\$ 120.000,00;
- Paulo Eduardo Rodrigues: R\$ 126.000,00;

Considerando o valor médio das avaliações anexas, chega-se a quantia de R\$ 125.333,00 para o mês de junho de 2025.

Isto posto, **requer ao MM. Juiz a homologação dos valores, caso a Executada não se manifeste em contrário.**

Custas anexas.

P. Deferimento.

São Paulo, 11 de junho de 2025.

RICARDO ARALDO - OAB/SP n.º 92.838

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº6530/78, resolução COFECI nº1066/07 e ato normativo COFECI n 001/11

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins comerciais. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de responsabilidade F.A. imóveis, está localizado à Rua LARGO GENERAL OSARIO,11, APTO 114, CEP 01212-010, São Paulo /SP, nos seguintes termos:

Medindo Área total testada 28,00 m²

Terreno Medindo: 404

Ano de construção: 1970 2-B

Número de contribuinte: 008.068.0136-0

Valor venal de referencia R\$ 53.396,00 (CINQUENTA E TRES MIL E TREZENTOS E NOVENTA E SEIS REAIS.)

Valor do metro quadrado R\$1.668,62

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando por metro quadrado =4.062,00 m2

Valor do imóvel avaliando = R\$ 130,000.00 (CENTO E TRINTA MIL REAIS).



Alex F. Xavier
Consultor Imobiliário
CRECI 212.279 F
11 95827 9181

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de:

R\$ 130.000,00 (CENTO E TRINTA MIL REAIS) Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

São Paulo, 30 de MAIO de 2025.



Alex Fabiano Xavier

Corretor de Imóveis CRECI nº 212.279

Alex F. Xavier
Consultor Imobiliário
CRECI 212.279 F
11 95827 9181

EA. IMÓVEIS E ADM. DE BENS
CNPJ: 07.130.519/0001-33
CRECI: 19.155 J
RUA BRESSER Nº 520 Brás
São Paulo-CEP 03017-000
Tel/ Fax 11 2081-2665

Alex Fabiano Xavier – Consultor imobiliário /corretor – CRECI 212.279 F – SP

CTT (11) 95827-9181 – e-mail: alex36@hotmail.com.br

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
008.068.0136-0	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

LG GENERAL OSORIO, 11 - APTO 114

CEP 01213-010

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

LG GENERAL OSORIO, 11 - APTO 114

CEP 01213-010

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:

EDITAL 005/25

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

IMUNIDADE/ISENCAO PARCIAL

FATS.DE CORRECAO DOS IMPOSTOS IT=1,0000 IP=0,6172

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	404
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	404
Testada (m):	28,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	32
Área ocupada pela construção (m²):	200
Ano da construção corrigido:	1970
Padrão da construção:	2-B
Uso: residência	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUIDA 32	X CONSTRUÇÃO 3.364,00	X OBSOLESC. 0,2000	= CONSTRUÇÃO 21.530,00	X ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 404	X TERRENO 6.050,00	X PROFUND 0,8367	= TERR INCORPORADO 19.993,00	X ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X TERRENO	X PROFUND TIPO TERR	= TERR NÃO INCORPORADO	X ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
41.523,00	X 0,010	+ -124,57	= 290,66	X 0,617200	+ -34,09	= 145,30	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
	X	+ 0,00	= 0,00	X	+ 0,00	= 0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
145,30	0,00	0,00	145,30	09/05/2025

Data de Emissão:

21/05/2025

Número do Documento:

1.2025.001266704-8

Solicitante:

ALEX SANDRO ANTONIO DA COSTA (CPF 269.404.718-12)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 19/08/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

Secretaria Municipal da Fazenda (SE)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	008 068 0136 0 *	Data 30/05/2025
--	------------------	-----------------

008.068.0136.0	53.396,00	LG GAL OSORIO, 00011 APTO 114 01213-010

Pesquisar

Limpar

Voltar

AVALIAÇÃO

Atendendo ao que me foi solicitado, declaro para os devidos fins de direito e a quem possa interessar, que na qualidade de corretor de imóveis devidamente credenciado, que o imóvel avaliado corresponde a uma unidade autônoma de número 114 (apartamento) e está localizado sito nesta Capital no Largo General Osório nº 11, região Central da Cidade de São Paulo/SP CEP 01213-010, medindo 32 m² (trinta e dois metros quadrados), e encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob contribuinte número 008.068.0136-0 e alcança atualmente no mercado as cifras abaixo discriminadas para efeito de negociação de venda.

RESULTADO APURADO PARA COMERCIALIZAÇÃO

A presente avaliação tem por base o valor atribuído ao metro quadrado na região e aplicação do método comparativo com outros imóveis similares localizados nas imediações.

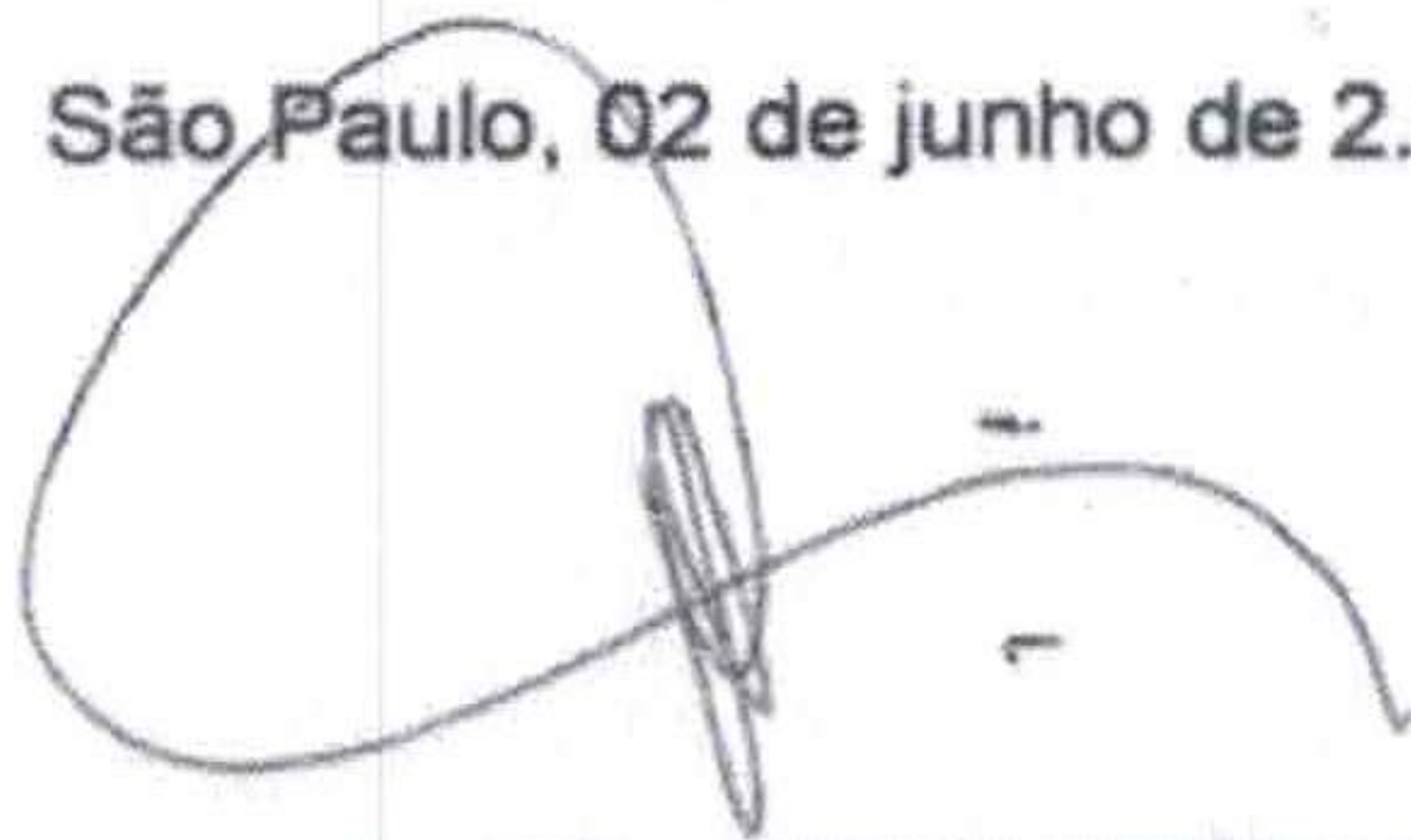
Isso posto, chegamos à conclusão final de valor de venda de R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais), com margem de flutuação para negociação na ordem de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A metragem quadrada acima mencionada está contida nas informações disponibilizadas na "Notificação de Lançamento – IPTU para o exercício de 2.025", extraída digitalmente na plataforma de Prefeitura Municipal de São Paulo, nesta data, que doravante passa a fazer parte integrante do presente instrumento.

E, por ser expressão da verdade, firmo a presente em uma única via.

São Paulo, 02 de junho de 2.025



PAULO EDUARDO SANTOS RODRIGUES

CRECI nº 35.032/SP

-corretor responsável-

São Paulo, 04 de junho de 2025

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Prezados,

De acordo com a solicitação de V.S^a., apresentamos por fim a avaliação da unidade 114 situado ao Largo General Osório, 11 – Santa Efigênia - São Paulo/SP, conforme descrição abaixo:

- Trata-se um apartamento com área total de 28,00 metros quadrados, terreno medindo 404,00 metros quadrados, ano da construção 1970 2-B com número de contribuinte 008.068.0136-0, pertencendo ao Condomínio Edifício Santa Josefa.

Tomando-se por alicerce os dados de cadastro de valor venal no imóvel, e tendo em vista, localização, formato, extensão, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade da construção, fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

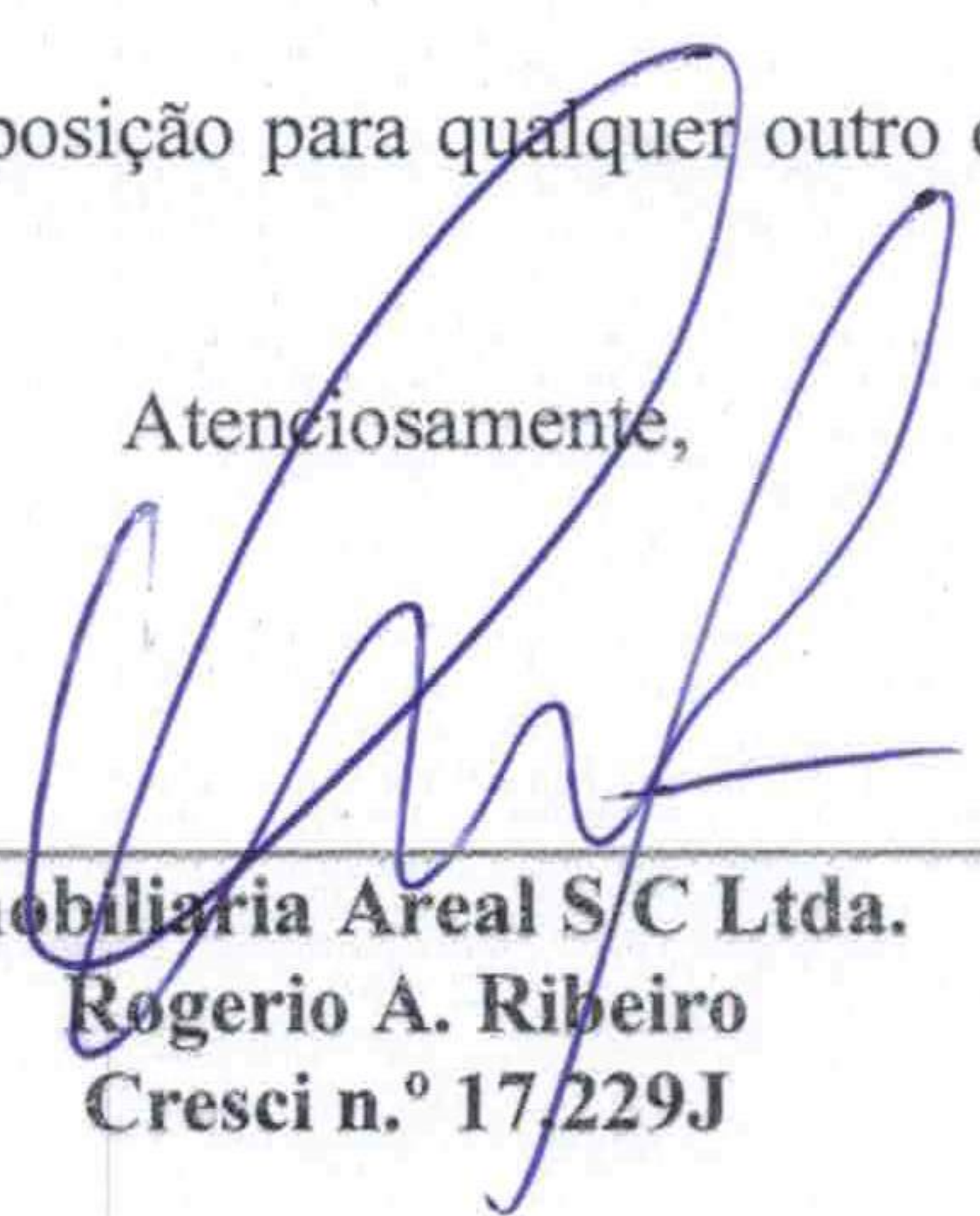
Valor venal R\$ 53.396,00 (cinquenta, três mil, trezentos, noventa e seis reais).

Valor do metro quadrado de R\$ 4.285,71 (quatro mil, duzentos, oitenta, cinco reais, setenta e um centavos).

Avaliado no valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário e subscrevemo-nos,

Atenciosamente,


Imobiliária Areal S/C Ltda.
Rogerio A. Ribeiro
Cresci n.º 17.229J