



São Paulo, 07 de julho de 2020.

Ao
Residencial Praça das Américas
At.: Sr. Síndico

REF.: AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel consistente em um imóvel residencial situado na Avenida Serafim Gonçalves Pereira, 622, Parque Novo Mundo, São Paulo/SP, descrito e caracterizado conforme abaixo:

- O apartamento nº 86, localizado no 8º andar do Bloco 03, Edifício América Central, integrante do Condomínio Residencial Praça das Américas, Avenida Serafim Gonçalves Pereira, 622, no 36º subdistrito – Vila Maria, contendo a área privativa coberta de 46,4700 m², área comum de uso não proporcional de 9,2400 m², área comum de 28,0232 m², com área total de 83,7332 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 0,281340%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga para estacionamento de veículo, coberta ou descoberta, localizada no térreo, nos 1º, 2º, 3º ou 4º sobressolos do condomínio, em local indeterminado e sujeita a atuação de manobrista

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

- R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais)

Atenciosamente,

Neocond Gestão de Imóveis Ltda. – CRECISP J24305
João Roney Moura Bezerra - CRECISP 116061

São Paulo, 07 de julho de 2020.

Ao
Residencial Praça das Américas
A/C.: Sr. Celso de Oliveira Duarte

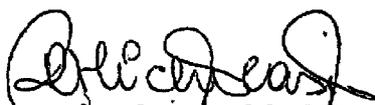
REF.: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NO RESIDENCIAL PRAÇA DAS AMÉRICAS, AVENIDA SERAFIM GONÇALVES PEREIRA, 622.

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento a avaliação de seu imóvel, quanto ao valor de comercialização, conforme descrição abaixo:

O apartamento nº 86, localizado no 8º andar do Bloco 03, Edifício América Central, integrante do Condomínio Residencial Praça das Américas, Avenida Serafim Gonçalves Pereira, 622, no 36º subdistrito – Vila Maria, contendo a área privativa coberta de 46,4700 m², área comum de uso não proporcional de 9,2400 m², área comum de 28,0232 m², com área total de 83,7332 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 0,281340%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga para estacionamento de veículo, coberta ou descoberta, localizada no térreo, nos 1º, 2º, 3º ou 4º sobressolos do condomínio, em local indeterminado e sujeita a atuação de manobrista. **Estimativa de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).**

Tomando-se por alicerce a exposição acima, e tendo em vista, quanto ao terreno, localização, formato, extensão, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade da construção, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização, levando em consideração o valor médio por m² praticado na região.

Atenciosamente,



Rosemeire Aparecida Michelasi
CRECISP 101993

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

OBS.: IMPORTANTE! Designar como parecer de avaliação e não LAUDO!

INTERESSADO: RESIDENCIAL PRAÇA DAS AMÉRICAS

A requerimento verbal do interessado acima, executei avaliação genérica do imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado.

LOCALIZAÇÃO

Avenida Serafim Gonçalves Pereira, 622, São Paulo/SP.

CARACTERÍSTICAS

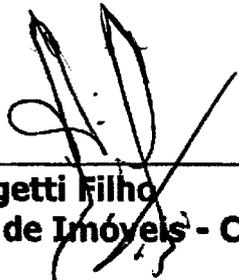
O apartamento nº 86, localizado no 8º andar do Bloco 03, Edifício América Central, integrante do Condomínio Residencial Praça das Américas, Avenida Serafim Gonçalves Pereira, 622, no 36º subdistrito – Vila Maria, contendo a área privativa coberta de 46,4700 m², área comum de uso não proporcional de 9,2400 m², área comum de 28,0232 m², com área total de 83,7332 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 0,281340%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga para estacionamento de veículo, coberta ou descoberta, localizada no térreo, nos 1º, 2º, 3º ou 4º sobressolos do condomínio, em local indeterminado e sujeita a atuação de manobrista

AVALIO

✓ Valor patrimonial R\$ 277.000,00 (duzentos e setenta e sete mil reais).

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área, em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes.

São Paulo, 06 de julho de 2020.



Elmo Gagetti Filho
Corretor de Imóveis - CRECI Nº 156154



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ - 4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2294-1871, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que DECORREU o prazo de fls. 193/195 – item 1, sem manifestação da parte executada. São Paulo, **15 de julho de 2020**. Eu, (Luzeli), Escrevente subscrevi.

DECISÃO

Processo nº: **1013283-88.2019.8.26.0008 - Execução de Título Extrajudicial**
 Exequente: **Residencial Praça das Américas**
 Executado: **Sandro Paulo Vilares Morais e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rubens Pedreiro Lopes**

Vistos.

Fls. 201/208:

1) Defiro a expedição de mandado de levantamento eletrônico, **em favor do exequente**, do depósitos de fls. 209/211, observando-se o formulário apresentado às fls. 163.

2) Observe a serventia o email indicado a fl. 201, para cumprimento do quanto determinado no item 3 da decisão de fls. 193/195 (**averbação Arisp**).

3) Intime-se por via postal, CONSTRUTORA PASSARELI; GOLDFARB INCORPORADORA e BRAVO SECURITIZADORA, junto aos endereços indicados, também a fl. 201.

4) Com base nas avaliações juntadas aos autos, homologo a avaliação do imóvel penhorado, na quantia de R\$ 274,500,00.

5) Intimem-se as partes.

São Paulo, 15 de julho de 2020.

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