

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento situado na Rua Tianguá, nº 147, apto 91, Vila Mascote, São Paulo, CEP 04363-100, com área privativa de 100m², 2 vagas de garagem e depósito privativo.

REQUERENTE:

Ana Carolina Hatae, portadora da CI/RG nº 34.990.318-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 072.113.264-25.

OBJETIVO DO LAUDO:

Avaliação mercadológica para estimativa do valor de venda do imóvel descrito.

INSPEÇÃO:

O imóvel foi vistoriado nesta data pelo perito avaliador Ricardo Eugênio Collina da Silveira, que constatou as seguintes características:

- **Estado de Conservação:** Bom estado geral.
- **Reforma:** Reforma antiga, com nível de acabamento mediano.
- **Características Gerais:** Apartamento residencial localizado em área consolidada e de fácil acesso, situado em região com boa infraestrutura de comércio, serviços e transporte.

METODOLOGIA:

A avaliação foi realizada com base na comparação mercadológica de imóveis similares disponíveis para venda na mesma região e em condições semelhantes de área privativa, características e localização.

VALOR DE MERCADO:

Com base nas análises realizadas, o valor estimado para venda do imóvel descrito é de

R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais).

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Este laudo reflete as condições do mercado imobiliário no momento da avaliação e considera os dados fornecidos pela requerente e constatados durante a vistoria. Eventuais alterações nas condições do imóvel ou no mercado imobiliário podem impactar o valor estimado.

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Ricardo Eugênio Collina da Silveira, portador da CI/RG nº 25.291.274-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 260.699.128-10 e devidamente inscrito no CRECI/SP sob o nº 78.263-F.

São Paulo, 15 de janeiro de 2025

Ricardo Eugênio Collina da Silveira
CRECI/SP 78.263-F

Álbum de Fotos



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIANDO

Rua: Rua Tiangua, 147. Apto 91 - Vila Mascote - SP CEP 04363-100

SOLICITANTE - Ana Carolina Hatae, casada, Assistente Jurídica, portadora do documento de identificação RG nº: 34990318, portador(a) do CPF/MF nº: 072.113.264-25, residente e domiciliado na Rua Arthur Soter Lopes da Silva, 494 - Jardim Esmeralda - São Paulo/SP.

FINALIDADE - A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização quanto a sua venda.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO - IMÓVEL: Apartamento situado na Rua Tiangua, O imóvel inspecionado está localizado no bairro Vila Mascote, em um edifício de padrão médio/alto. Possui área útil de 100 metros quadrados, situando-se no 9º andar do edifício. Conta com duas vagas de garagem demarcadas e um depósito privativo para guarda-volumes.

VISTORIA - A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 15 de janeiro de 2025 e foi constatado que atualmente o imóvel encontra-se ocupado com alguns pontos de melhorias e reformas a serem feitos, entretanto está em conforme habitabilidade. Nota-se um nível de acabamento antigo, com materiais rústicos condizentes com a época de entrega do imóvel, piso de madeira parcialmente no imóvel, em outros cômodos piso de cerâmica e porcelanato, armários antigos, mas em bom estado de conservação. Não há absolutamente nenhum sinal visível de abalo estrutural.

CONTEXTO URBANO - O imóvel avaliando localiza-se em um bairro dotado de ótima infraestrutura, ao lado de escolas, e uma variedade de comércios. Com extrema facilidade para acesso para as principais vias da cidade e região seja com veículo próprio ou transporte público.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA - Conforme o estudo e informações obtidas de outras imobiliárias/corretores co-atuantes na região, fica claro que para uma eventual venda necessite de uma reforma e repaginação do imóvel para que se enquadre com os imóveis que estão disponíveis para venda na região.

CONCLUSÃO - Consequentemente, com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando ainda o fator de oferta, localização, padrão construtivo, idade e conservação, e 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 portanto que o valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda é de R\$ 700.000,00 (Setecentos mil Reais).

São Paulo, 15 de Janeiro de 2025

DIEGO SENDRA ALEGRET

CRECI/SP nº: 164655 F

E-mail: sendra.imoveis@gmail.com

IMAGENS DO IMÓVEL



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) nº 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.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua Jericó s/nº, Sala C 5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11)

3031-6206, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros2fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	0005548-07.2022.8.26.0011
Classe - Assunto	Cumprimento Provisório de Decisão - Liquidação / Cumprimento / Execução
Requerente:	Leticia Hatae Xavier da Silveira e outro
Requerido:	Henrique Novais Xavier da Silveira

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marina Degani Maluf

Vistos.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico do imóvel penhorado às fls. 201/202, descrito como apartamento nº 91, 9º andar, do edifício localizado na Rua Tianguá, nº 147, bairro Vila Mascote, nesta Capital, objeto da matrícula nº 109.023, do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital (fls. 207/212).

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor da média das avaliações do bem (fls. 292/294), data base janeiro/2025.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá se dar pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, **nomeio leiloeiro oficial o Sr. Gustavo Reis Leilões (juridico@gustavoreisleiloes.com.br)**, que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua Jericó s/nº, Sala C 5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11)

3031-6206, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros2fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

JUCESP e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Intime-se** o leiloeiro por e-mail para ciência desta decisão.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim, de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- O bem será vendido no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua Jericó s/nº, Sala C 5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11)

3031-6206, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros2fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte autora requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação as interessadas, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam dirigir-se ao local onde situado o bem a ser leiload.

Por fim, consigno que do valor arrecadado com a venda do imóvel resguarda-se a fração ideal das co-proprietárias (1/3 para cada uma) qualificadas às fls. 205.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

São Paulo, 17 de janeiro de 2025.

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