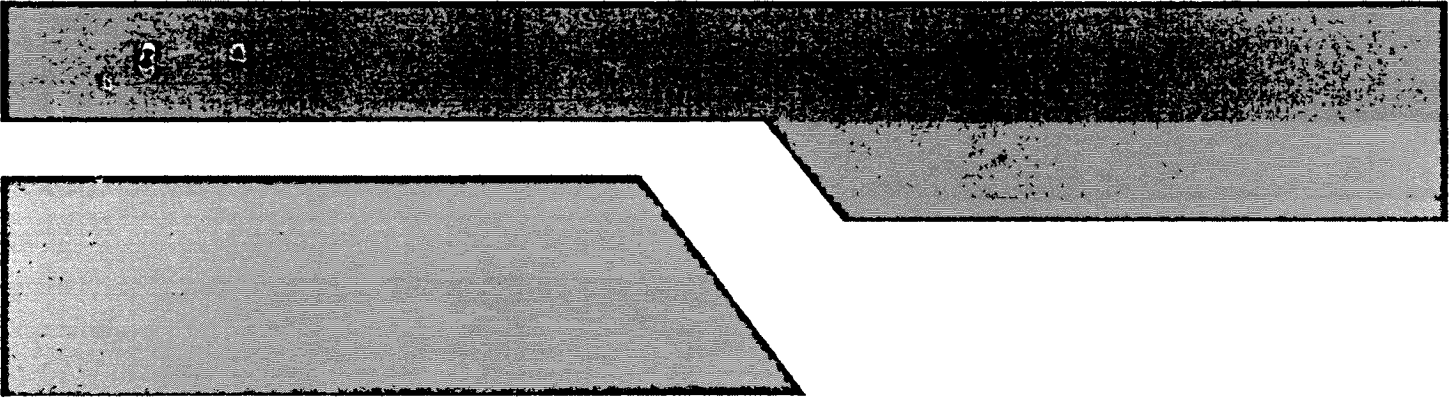


SS
8



Mercado

Imóvel de fácil absorção pelo mercado. Localizado em uma região com ampla rede de comércios e serviços e tendo como turismo em suas proximidades o Autódromo José Carlos Pace.

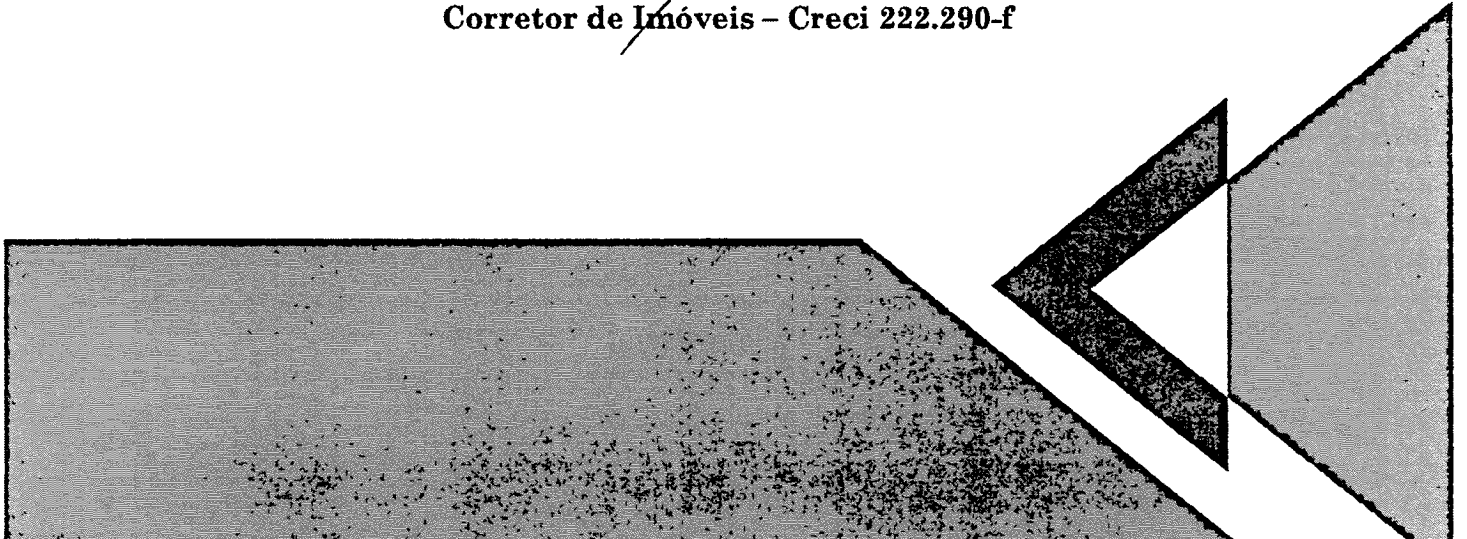
METODOLOGIA

Para determinar a metodologia a ser adotada na avaliação do terreno, após verificarmos a existência de outros imóveis e terrenos sendo oferecidos ou já vendidos nas imediações do terreno ora avaliado, farei a opção pelo método comparativo, já que possuímos os pressupostos necessários para tal método. O critério utilizado para realizar a presente avaliação foi o de valor por metro quadrado e venda do mercado, para tanto foram consultadas algumas imobiliárias locais.

Importa o presente **PARECER SOBRE O VALOR DE MERCADO (AVALIAÇÃO) DO TERRENO R\$ 897.000,00 (Oitocentos e noventa e sete mil reais).**

São Paulo, 07 de Julho de 2022.

RICARDO FAZOLARI MENS
Corretor de Imóveis – Creci 222.290-f





Proprietária – Auseni de Sousa Leite Peres Castro

Avaliação solicitada por Mosteiro São Geraldo-Colégio Santo Américo

Detalhes do imóvel

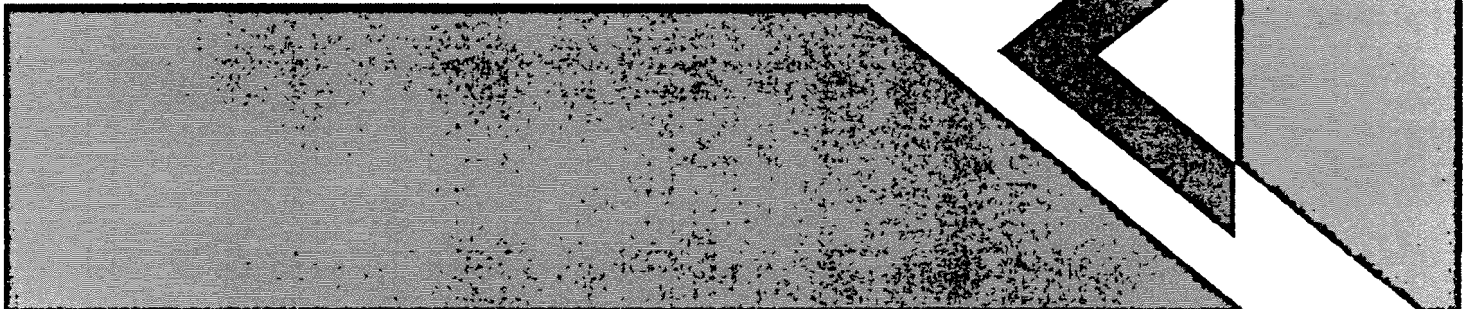
Após realizar a visita do local acima descrito, constatei uma situação de construção irregular de 150m², com o ano de construção de 2001, conforme fotos registradas do local e consulta do Histórico da Edificação junto aos canais da prefeitura, ambos anexos nesta avaliação. Sendo assim, não foi possível avaliar a área construída, somente o terreno, já que não houve acesso e informações da parte interna do imóvel.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Acesso

Fácil acesso ao metrô estação Primavera Interlagos e sistema viário, próximo as principais avenidas da região, escolas, hospitais e comércio local.

Infraestrutura

- Rede elétrica pública;
 - Água e esgoto;
 - Telefone;
 - Via estreita com asfalto;
 - Calçada;
- 

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

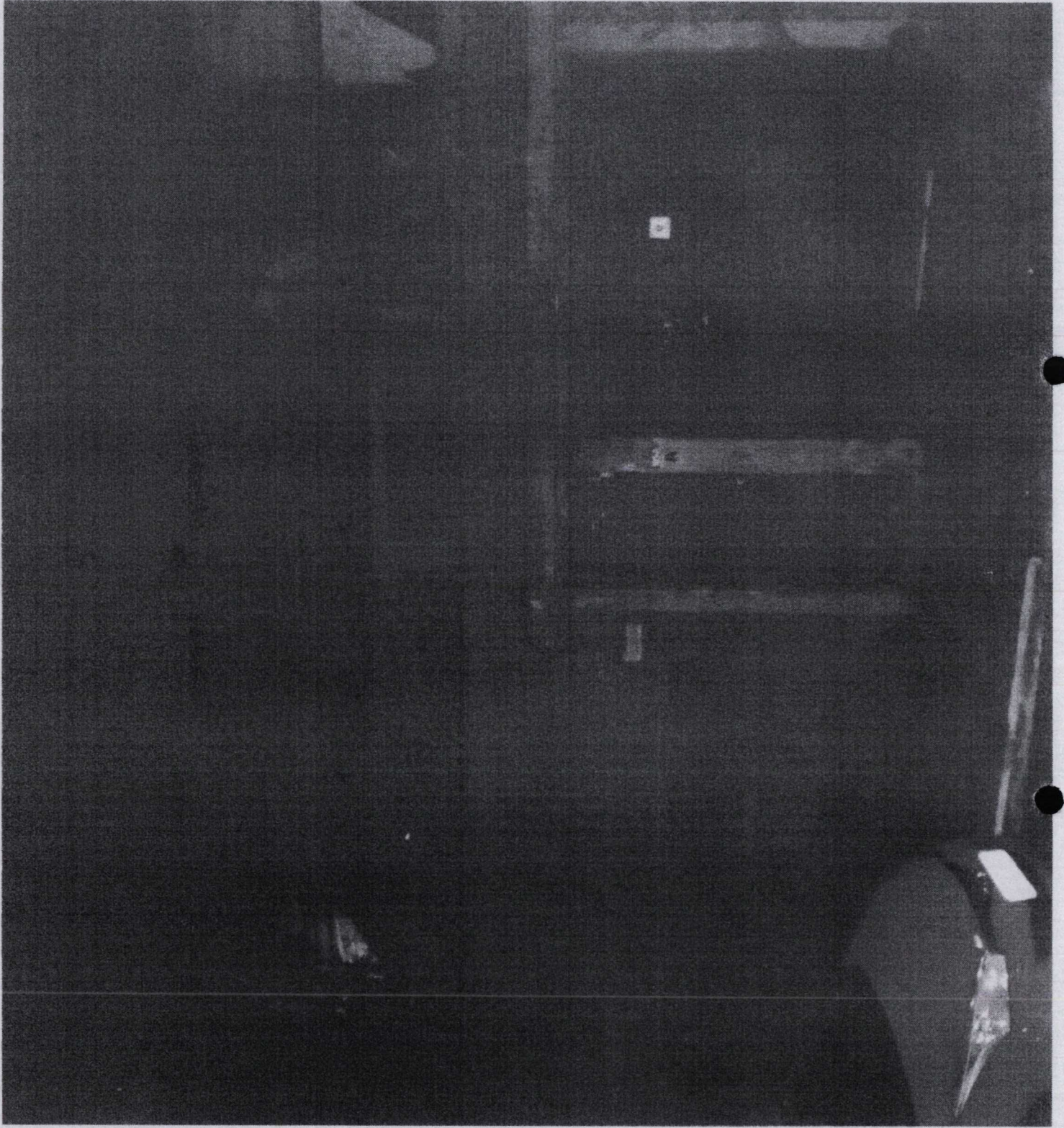
Eu Ricardo Fazolari Mens, brasileiro, casado, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP sob nº 222.290-f, residente a Avenida São Pedro, nº 292, apartamento 36, Aviação, Praia Grande-SP, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, na qualidade de avaliador, apresentar o seguinte:

OBJETO DO LAUDO

Indicamos que fomos dentro do processo em epígrafe, nosso trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado do imóvel localizado na Avenida Doutor Sebastião Medeiros, nº 38, Terceira Divisão de Interlagos-São Paulo/SP, CEP. 04809-070.

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel "terreno" ora avaliado está situado na Avenida 8, constante do lote nº 5 da quadra nº 220, da Terceira Secção de Interlagos, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, medindo 12,00m de frente, 40,19m da frente aos fundos pelo lado direito de quem da avenida olha para o mesmo, confrontando com o lote nº 04, 39,88m da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 06, tendo nos fundos a largura de 12,00m, encerrando a área de 480,36m². O imóvel possui a matrícula sob o número 245.592, do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital e inscrito na Prefeitura sob o número de lançamento 163.147.0016-6, com o valor venal de R\$ 558.096,00 (Quinhentos e cinquenta e oito mil e noventa e seis reais), certidão de valor venal emitida em 05 de Julho de 2022.



859

000.01.01

ffs. 646



8
659

DEC. 01. 2

fls. 647



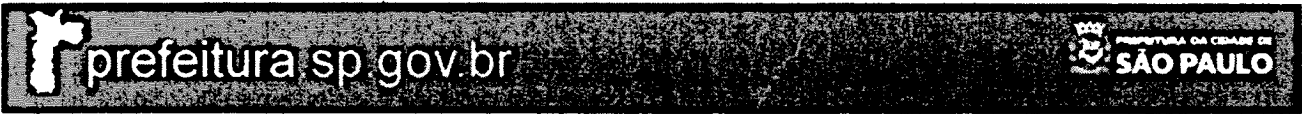
8099

DOC. 0101. 3



8
199

DOC. 01.01. 9



Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	163 147 0016 6	Data	05/07 2022
--	----------------	------	------------

Sit.	Valor	Endereço
163 147 0016 6	558 096,00	AV DR SEBASTIAO MEDEIROS 00038 LT 5 QD 220 04809-C70



Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte: 163.147.0016-6

Local do Imóvel: AV DR SEBASTIAO MEDFIROS, 00038 LT 5 QD 220 -

CEP: 04809-070

Código do Logradouro: 14885 7

Solicitar Histórico da Edificação.

Mensagem:

Data	TP	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal	Data Atualização
24/11/2011	97		2001	2 - IRREGULAR	12,00	480	150	1,0000	22/05/2012

Página: 1

Retornar Imprimir



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Prezado SENHOR(ES),

De acordo com a solicitação, apresento a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização do terreno, situado na Avenida Doutor Sebastião Medeiros, nº 38, Terceira Divisão de Interlagos-SP.

Descrição do Imóvel

O imóvel possui uma área de 480,36m², sob o cadastro do IPTU nº 163.147.0016-6. Com o valor venal de R\$ 558.096,00 (Quinhentos e cinquenta e oito mil e noventa e seis reais). Sob a matrícula nº 245.592, registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, situado a Rua Marquês de Paranaguá, 359, Consolação-SP, de propriedade de Auseni de Sousa Leite Peres Castro.

Detalhes do imóvel

Um terreno, com área total de 480,36 metros quadrados, constando uma casa construída. Com infraestrutura, rede elétrica pública, rede de água e esgoto, telefone, via estreita asfaltada com calçada;

Características da região

Acesso pelo sistema viário e metrô, próximo à comércios e serviços da região local.

665
8

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, características da zona, do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, e fins de utilização, avaliamos o terreno quanto ao valor de comercialização no seguinte valor abaixo descrito.

VALOR AVALIADO DO TERRENO: R\$ 951.000,00 (Novecentos e cinquenta e um mil reais).

São Paulo, 07 de Julho de 2022.

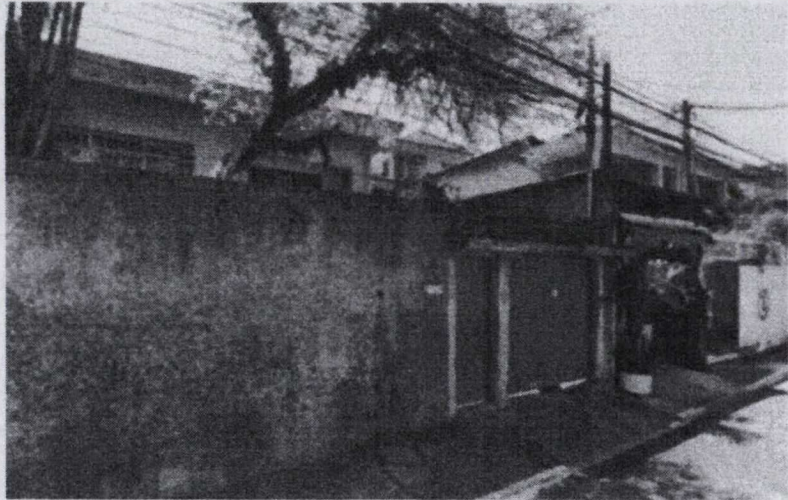


Deisiane Correia Santos
CORRETORA DE IMÓVEIS-CRECI/SP 234.280-f

DOC. 02.01

fls. 653

696
f





AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Eu Divanize Santos, casada, brasileira, corretora de imóveis, devidamente inscrita no Creci/SP nº 200,192-f, com escritório imobiliário, situado à Rua Luiz Antônio de Andrade Vieira, nº 216, sala 1410, Boqueirão, Praia Grande/SP.

Prezado(a) Vossa Excelência:

Na qualidade de avaliadora, venho apresentar a avaliação do imóvel "terreno" conforme solicitado por **Mosteiro São Geraldo-Colégio Santo Américo**.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

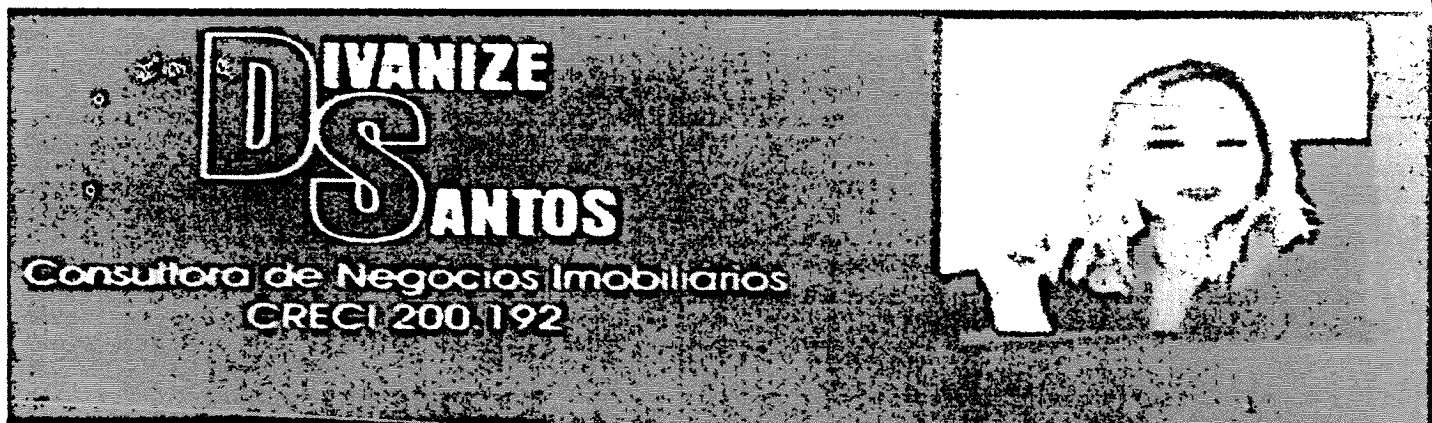
- Matrícula do imóvel nº 245.592;
- IPTU nº 163.147.0016-6;
- Área total do 480,36 metros quadrados;
- Valor venal de R\$ 558.096,00 (Quinhentos e cinquenta e oito mil e noventa e seis reais);
- Propriedade de Auseni de Sousa Leite Peres Castro.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E REGIÃO

Trata-se de um terreno com 480,36 metros quadrados de área total, constituído por uma construção, a qual não foi possível ter acesso.

O imóvel está localizado em via asfaltada com estreitamento, com fácil acesso a comércio local e serviços, tendo acesso viário e estação de metrô nas suas proximidades.

DIVANIZE SANTOS
Consultora de Negócios Imobiliários
CRECI 200.192-F

668
f.

Com base nas considerações descritas acima e tendo em vista, sua localização, dimensões, área total do terreno, características do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, distribuição e fins de utilização, e média de preços da região avaliamos o seu terreno quanto ao valor de comercialização em R\$ 932.500,00 (Novecentos e trinta e dois mil e quinhentos reais).

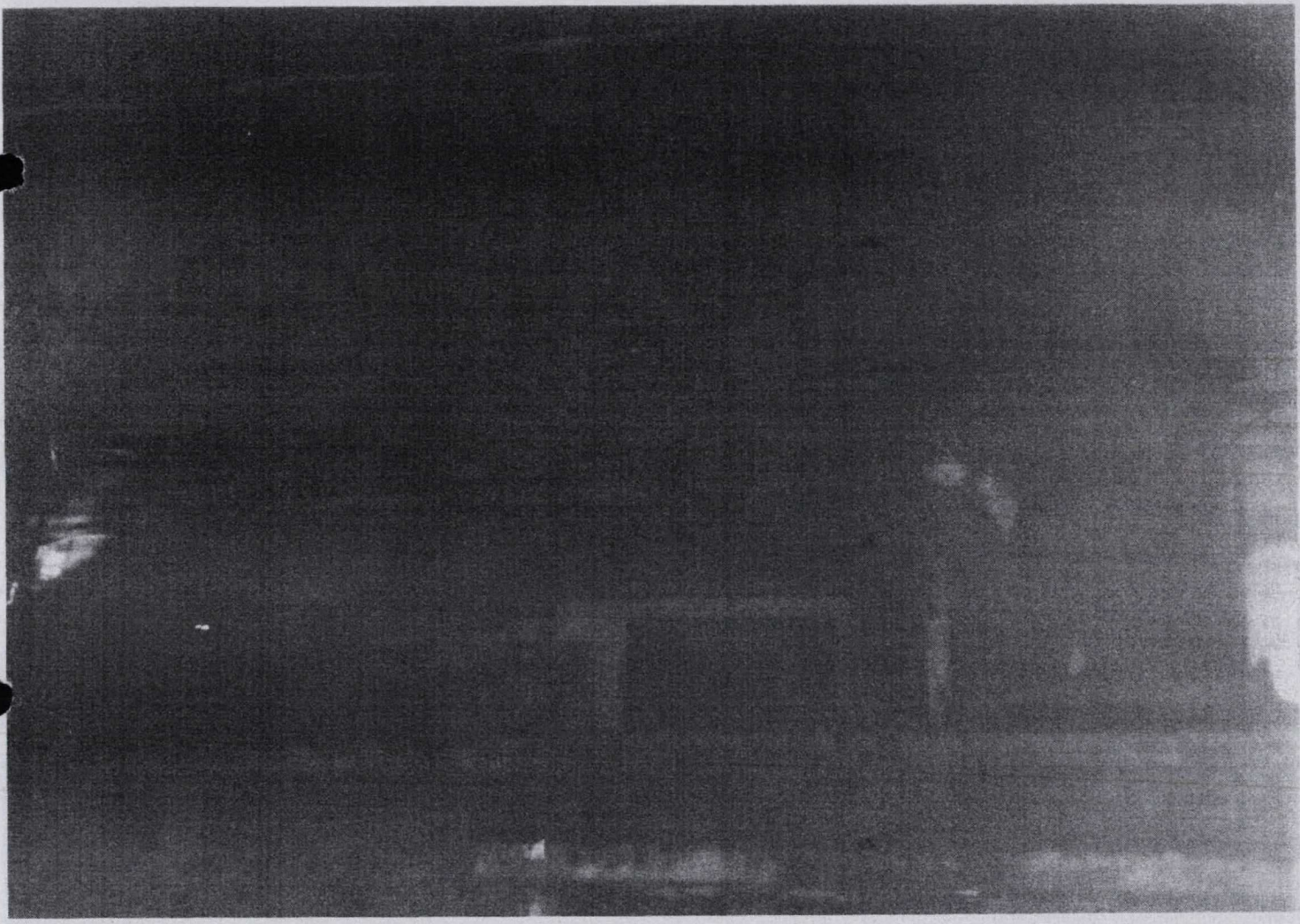
São Paulo, 07 de Julho de 2022.

DIVANIZE SANTOS
Corretora de Imóveis
CRECI 200.192-F

DIVANIZE SANTOS
Consultora de Negócios Imobiliários
CRECI 200.192-F

LO.30.000

619
8
fls. 656



DOC.03.02

fls. 657

670
f.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone:
 (11) 3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

CONCLUSÃO

Em 11 de outubro de 2022, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz(a) de Direito Dr(a).**PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA**.

Eu, Pedro Ivan Moreira de Sampaio, Escr. subsc

Processo nº: **0121844-40.2007.8.26.0011/01 - Cumprimento de sentença**
 Exequente: **Mosteiro São Geraldo de São Paulo**
 Executado: **Auseni de Sousa Leite Peres Castro**

Vistos.

Fixo o valor de referência para o leilão o bem penhorado à fl.633 em R\$951.000,00, valor mais alto alcançado pela parte exequente (fls.641/657).

Providencie a parte exequente o endereço atualizado da parte executada e taxa postal. Após, **intime-se a parte executada, por carta**, da penhora e avaliação para, querendo, apresentar impugnação no prazo de quinze dias.

Providencie também a parte exequente o endereço atualizado **do coproprietário**, bem como taxa postal. Após, expeça-se também carta de intimação da penhora e da avaliação, para manifestação em 15 dias.

Int.

São Paulo, data supra.

PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA
JUIZ(A) DE DIREITO