

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Eu, **DONIZETTI LIMA LEDESMA**, brasileiro, corretor de imóveis sindicalizado no CRECI- SP sob o nº 118.239, atendendo solicitação verbal de pessoa interessada, com apresentação de documentos do imóvel, dados objetivos do mesmo e visita ao local, redigi e assinei a presente avaliação.

Objeto da Avaliação:

UM IMÓVEL, denominado como terreno localizado no Bairro do Lima Rico- Tuiuti- SP, comarca de Bragança Paulista- SP, com área de 1.534,00m² (hum mil e quinhentos e trinta e quatro metros quadrados), matriculado sob nº 53.635, do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista- SP, cadastrado no INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) sob nº 000.043.713.503-7.


Tendo sua avaliação real de R\$ 263.000,00 (Duzentos e sessenta e três mil reais), para pagamento à vista, avaliação essa considerando localização, posição do imóvel e valor de mercado.

Que a presente avaliação tem validade por 90 (noventa) dias a contar desta data.

Sem mais subscrevo-me.

Atenciosamente.

Tuiuti, 29 de dezembro de 2022



Donizetti Lima Ledesma
Creci nº 118.239- F



"IMOBILIÁRIA FERREIRA TUIUTI"

Av. Joaquim de Lima Bueno, nº 25 – Centro – Tuiuti/SP.

Tels. (011) 4015-6180/4015-6231

www.imobiliariaferreiratuiuti.com.br

imobiliariaferreira@yahoo.com.br

Creci 34.310-J

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Eu, **JOÃO SOARES FERREIRA**, brasileiro, casado, corretor de imóveis sindicalizado no CRECI sob o nº 36.927, atendendo a solicitação verbal de pessoa interessada, com apresentação de documentos do imóvel, dados objetivos do mesmo e visita ao local, redigi e assinei a presente avaliação.

Objeto da Avaliação: UM TERRENO com área de 1.534,00m² (hum mil e quinhentos e trinta e quatro metros quadrados), situado no Bairro do Lima Rico- Tuiuti- SP, comarca de Bragança Paulista- SP, descrito e caracterizado na matrícula nº 53.635, do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista- SP, cadastrado no INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) sob nº 000.043.713.503-7.

Objetivo da Avaliação: A presente tem a finalidade de avaliar o bem imóvel nos termos atuais de mercado.

Diagnóstico do Mercado:

A presente avaliação leva em conta alguns aspectos importantes do mercado, veja dados abaixo:

- Liquidez: NORMAL
- Desempenho do mercado: ESTABILIZADO
- Número de ofertas: MÉDIO
- Absorção pelo mercado: LENTA
- Público alvo para absorção do bem: CLASSE MÉDIA
- Facilitadores para negociação do bem: LOCALIZAÇÃO E PREÇO.

INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A presente avaliação leva em conta todos os aspectos citados anteriormente, assim com a 'lei de oferta e procura'.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

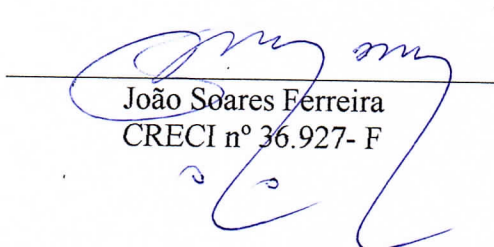
A presente avaliação, tomando-se por base as considerações descritas acima, tendo sua avaliação real para venda, o valor de mercado total de **R\$ 265.000,00 (Duzentos e sessenta e cinco mil reais)** para pagamento à vista.

A presente avaliação é válida por **90 (noventa) dias a contar desta data.**

Sem mais, subscrevo-me.

Atenciosamente,

Tuiuti, 29 de dezembro de 2022


 João Soares Ferreira
 CRECI nº 36.927- F

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Eu, **FRANKLIN DE OLIVEIRA FERREIRA**, brasileiro, corretor de imóveis, CRECI sob o nº 176.352-F, atendendo a solicitação verbal de pessoa interessada, com apresentação de documentos do imóvel, dados objetivos do mesmo e visita ao local, redigi e assinei a presente avaliação.

OBJETO DA AVALIAÇÃO: UMA ÁREA de terreno situada no Bairro do Lima Rico- Tuiuti- SP, comarca de Bragança Paulista- SP, com área de 1.534,00m² (hum mil e quinhentos e trinta e quatro metros quadrados), conforme descrição constante na matrícula de nº 53.635, do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista- SP, cadastrado no INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) sob nº 000.043.713.503-7.

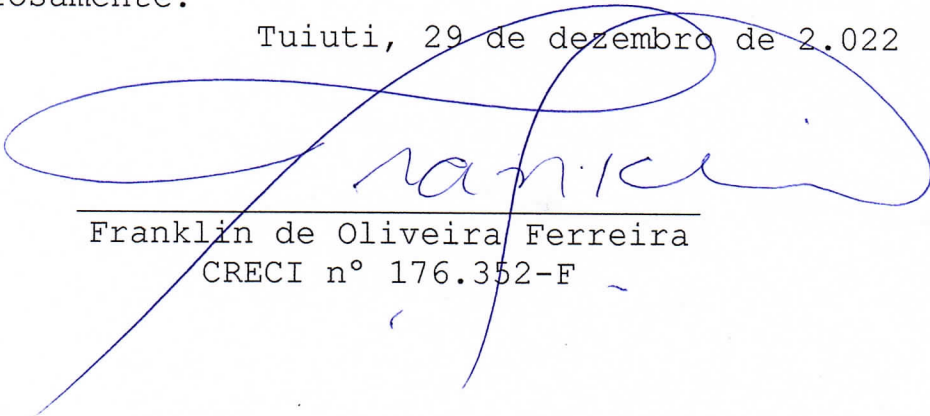
Levando- se em consideração a localização, classificação, topografia do imóvel, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, e fins de utilização e ainda condição atual do mercado, a presente avaliação tem o seguinte valor: R\$ 260.000,00 (Duzentos e sessenta mil reais) para pagamento à vista.

Que a presente avaliação tem validade para 90 (noventa) dias a contar desta data.

Sem mais.

Atenciosamente.

Tuiuti, 29 de dezembro de 2.022



Franklin de Oliveira Ferreira
CRECI nº 176.352-F

HAVAI-IMÓVEIS

Creci.256306F

Rua. Patriarca nº.253 – Vila Independência – Mauá,SP

Fone:3421-9496 / 99802-9803. www.havaiimoveis.com.br

AVALIAÇÃO TÉCNICA

A requerimento verbal do interessado executei pericia no Imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para venda.

Um Terreno com área de 1.534,00m²(hum mil quinhentos e trinta e quatro metros quadrados), localizado no Bairro do Lima Rico – Tuiuti - SP, Comarca de Bragança Paulista – SP, descrito e caracterizado na Matrícula sob o nº 53.635, do Cartório de Registro de imóveis de Bragança Paulista – SP, cadastrado no INCRA(Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), sob o nº 000.043.713.503-7

A presente tem a finalidade de avaliar o bem imóvel nos termos atuais de mercado

A presente avaliação leva em conta alguns aspectos importantes do mercado, segue abaixo os dados

Liquidez Normal, Desempenho de mercado: ESTABILIZADO, Número de ofertas: MÉDIO, absorção pelo mercado: LENTA, Público alvo para absoção do bem: CLASSE M'DIA, Facilitadores para negociação do bem: LOCALIZAÇÃO E PREÇO.

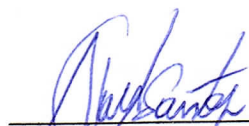
A presente avaliação levou em conta todos os aspectos, localização, classificação, topogr'fica do imóvel, formato, dimensões, condições de aproveitamento,logradouro, idade do imóvel, condição atual do mercado, assim com a "lei de oferta e procura"

Valor estimado: R\$.308.000,00(trezentos e oito mil reais),

A presente avaliação é válida por 90(noventa),dias a contar desta data.

Sem mais e por ser a expressão da verdade, firmamo-nos.

Mauá, 27 de Janeiro de 2023



Avair Carlos dos Santos

Rg.15.685.935-X

CPF.028.961.888-60

Creci.256306F



Av. Itapark, 2851- Jardim Itapark- Cidade de Mauá- SP. CNPJ. 28.898.962/0001-29

CRECI. 032.906-J

Fones (11) 4451-9046 / (11) 9.7441-8740

www.styllusjlimoveis.com.br

TERMO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Eu, Josilda Soares Magiolo, brasileira, corretora de imóveis, CRECI sob o nº 157375, atendendo a solicitação verbal de pessoa interessada, com apresentação de documentos do imóvel, dados objetivos do mesmo e visita ao local, redigi e assinei a presente avaliação.

Um Terreno com Área de 1.534,00m²(hum mil e quinhentos e trinta e quatro metros quadrados), situado no Bairro do Lima Rico – Tuiuti – SP, comarca de Bragança Paulista – SP, descrito e caracterizado na matrícula sob o nº 53.635, do Cartório de Registro de imóveis de Bragança Paulista – SP, cadastrado no INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) sob o nº 000.043.713.503-7.

A presente tem a finalidade de avaliar o bem imóvel nos termos atuais de mercado

A presente avaliação leva em conta alguns aspectos importantes do mercado, segue abaixo os dados

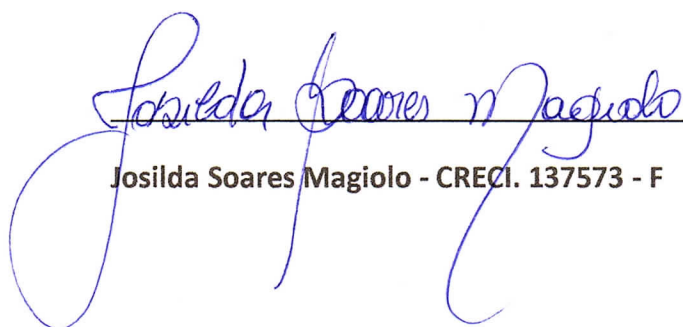
Liquidez NORMAL, Desempenho de mercado: ESTABILIZADO, Número de ofertas: MÉDIO, Absorção pelo mercado: LENTA, Público alvo para absorção do bem: CLASSE MÉDIA, Facilitadores para negociação do bem: LOCALIZAÇÃO E PREÇO

A presente avaliação levou em conta todos os aspectos, localização, classificação, topografia do imóvel, formato, dimensões, condições de aproveitamento, logradouro, idade do imóvel, condição atual do mercado, assim com a “lei de oferta e procura”

Valor estimado da venda R\$ 315.000,00(trezentos e quinze mil reais) valor este à vista.

A presente avaliação é válida por 90 (noventa), dias a contar desta data.

Sem mais e por ser a expressão da verdade, firmamo-nos.


 Josilda Soares Magiolo - CRECI. 137573 - F

Mauá, 27 de janeiro de 2023.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

9ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, 03, ., CENTRO - CEP 09040-906, FONE:

(11)4435-6833, SANTO ANDRÉ-SP - E-MAIL: STOANDRE9CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº: **1005344-05.2018.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário - FII**
 Executado: **José Luiz Duarte e outros**

CONCLUSÃO

Ao(à) MM. Juiz(a) de Direito, Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr(a). SIDNEI VIEIRA DA SILVA
 Em 21/03/2023. Eu, BRUNA CORREA LEITE, Escrevente Técnico Judiciário, M373988

Vistos.

Fls. 487/488 - A exequente requer seja a avaliação realizada por perito judicial, requer seja oficiado o INCRA para apresentar as informações corretas do cadastro do referido imóvel diante da impossibilidade da exequente.

Fls. 496/497 - A exequente apresenta declarações de corretores com média de valor do terreno de R\$ 262.666,67 (Duzentos e sessenta e dois mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos). Alega que, diante da inexistência de endereço específico, não foi possível encontrar anúncios publicitários, reitera o pedido de expedição de ofício ao INCRA.

Fls. 504/505 - A executada apresenta avaliações diversas que indicam o valor médio do terreno como R\$ 310.000,00 (Trezentos e dez mil reais).

Fls. 511/512 - A exequente informa não se opor ao valor informado pela executada, reitera o pedido de expedição de ofício.

Considerando que as partes acordam no valor de R\$ 310.000,00 (Trezentos e dez mil reais), é caso de homologar este como valor de avaliação do imóvel penhorado, não sendo a medida prejudicial a nenhuma das partes.

Quanto ao pedido de expedição de ofício ao INCRA.

Processo nº - p. 1

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

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

9ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, 03, ., CENTRO - CEP 09040-906, FONE:

(11)4435-6833, SANTO ANDRÉ-SP - E-MAIL: STOANDRE9CV@TJSP.JUS.BR

Tendo a parte exequente informado a excessiva dificuldade em obter as informações fiscais do terreno penhorado, é caso de deferir a expedição de ofício à Prefeitura de Tuiuti e ao INCRA.

Os oficiais devem informar só o terreno de matrícula nº 53.635, situado no Bairro do Lima Rico, município de Tuiuti da comarca de Bragança Paulista, possui restrições de natureza fiscal junto a seus bancos de dados.

Servirá a presente decisão assinada digitalmente como ofício a ser enviado pelo exequente com comprovação nos autos, no prazo de quinze dias.

No mais, aguarde-se a resposta dos ofícios.

Int.

Santo André, 21 de março de 2023.

SIDNEI VIEIRA DA SILVA
Juiz de Direito

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