

São Paulo, 06 de Agosto de 2024.

Att.:

Condomínio Residencial 2001

Avenida Diogenes Ribeiro de Lima, n.º. 1811 – Apto 05 – Alto de Pinheiros – São Paulo/SP.

AVALIAÇÃO 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, O APARTAMENTO n.º. 05 localizado no 2º pavimento do Bloco n.º. 39 do Condomínio 2001, á Avenida Diogenes Ribeiro de Lima, n.º. 1811, 1837, 1861, 1883, 1909, 1951 e 1977, no 14º subdistrito, Lapa, com área útil de uso exclusivo de 45,9450m2, área comum de 3,5550m2, perfazendo a área total construída de 49,50m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,09735202492% no terre descrito.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, avaliamos o imóvel quanto ao valor médio de comercialização em:

R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais).

Foi levado em consideração o metro quadrado da região que está na média de R\$ 8.489,33 (oito mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e trinta e três centavos).

Nosso método de avaliação para obter referência de preços negociados seguiu as etapas que produziu seu parecer, consubstanciado nas características, pesquisas regionais e tradições de negócios realizados na área. Pesquisa junto aos portais imobiliários de maior veiculação, com o objetivo de buscar referências de valores que estão sendo praticados por unidades semelhantes, uma vez que não foi possível adentrar ao imóvel para análise de sua distribuição interna e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação.

Firmamos o presente com veracidade dos fatos.

GKI Comercialização de Bens.
CNPJ/ME 26.544.986/0001-54
CRECI 30.882-J

Matriz

(11) 3097-0877

Rua Cláudio Soares, n.º. 72. Cjtos. 712 e 1209

CEP 05422-030 | Pinheiros - São Paulo / SP

www.gki.com.br

Avaliação de Imóvel

Eu, José Lucenildo Romão Silva, inscrito no CPF/MF sob o n.º. 022.226.024-76 e do CRECI n.º. 161413 F, venho por meio desta, avaliar para Venda o imóvel localizado à Avenida Diogenes Ribeiro de Lima, nº 1811, 1837, 1861, 1883, 1909, 1951 e 1977 – Apto 05 – Condomínio Edifício 2001 – Alto de Pinheiros – São Paulo/SP, imóvel este com 45,9450m2 de área útil exclusivo, no valor de R\$ 383.000,00 (trezentos e oitenta e três mil reais).

São Paulo, 06 de agosto de 2024.

Sem mais para o momento.



José Lucenildo Romão Silva

CRECI n.º. 161413 F

São Paulo, 06 de agosto de 2024.

Ao

Condomínio 2001

Av. Diógenes Ribeiro de Lima, n.º. 2001, Alto da Lapa

CEP 05458-901, São Paulo, SP.

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel, O APARTAMENTO n.º. 5, localizado no 2º pavimento do BLOCO n.º. 39 do CONDOMÍNIO 2001, à Avenida Diógenes Ribeiro de Lima, n.º. 2001, no 14º subdistrito, Lapa, com área útil de uso exclusivo de 45,9450 m², área comum de 3,5550 m², perfazendo a área total construída de 49,50m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,09735202492% no terreno descrito e caracterizado na matrícula 19.811 deste Cartório, na qual sob o R.4, foi registrada e especificação do referido condomínio. O Bloco n.º. 39 faz frente para a Avenida Diógenes Ribeiro de Lima. Devidamente descrito e caracterizado na Matrícula n.º. 36.320 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, avaliamos o imóvel quanto ao valor médio de comercialização em:

R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais).

Foi levado em consideração o metro quadrado da região que está na média de R\$ 8.379,59 (oito mil, trezentos e setenta e nove reais e cinquenta e nove centavos).

Nosso método de avaliação para obter referência de preços negociados seguiu as etapas que produziu seu parecer, consubstanciado nas características, pesquisas regionais e tradições de negócios realizados na área. Pesquisa junto aos portais imobiliários de maior veiculação, com o objetivo de buscar referências de valores que estão sendo praticados por unidades semelhantes, uma vez que não foi possível adentrar ao imóvel para análise de sua distribuição interna e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação.

Firmamos o presente com veracidade dos fatos.

Documento assinado digitalmente
 **HEBER DE ANDRADE SOUSA**
Data: 06/08/2024 18:16:52-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Heber de Andrade Sousa
CRECI 70.955 - F


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
Foro Regional IV - Lapa
2ª Vara Cível
Rua Clemente Álvares, nº100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP
E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **1001964-04.2020.8.26.0004**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Conjunto Residencial Alto de Pinheiros - Condomínio 2001**
 Executado: **Maria José da Silveira Faustino**

Pessoa(s) a pesquisar:	MARIA JOSÉ DA SILVEIRA FAUSTINO, CPF 051.280.348-01
Os dados acima não serão encaminhados para publicação.	

Juiz(a) de Direito: Dr(a). RODRIGO DE CASTRO CARVALHO

Vistos,

1- Fls. 124/125: Diante das avaliações apresentadas, homologo o valor do imóvel penhorado no montante de **R\$ 386.000,00 (Agosto/2024)**.

2- Providencie o exequente o recolhimento das custas postais,

Com o recolhimento, intime(m)-se o(s) executado(s) acerca da penhora e avaliação, **bem como** eventual(is) cônjuge, bem como o credor(es) hipotecário(s)/ fiduciário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil.

3- Sem prejuízo, no prazo de 15 (quinze) dias, diga o exequente se pretende adjudicar o bem penhorado (art. 876, CPC), pleitear a alienação por iniciativa própria (art. 880, CPC) ou por leilão judicial (art.881, CPC).

3.1- Caso a pretensão seja adjudicação ou alienação por iniciativa própria, tornem os autos conclusos.

3.2- Para hipótese de leilão judicial, desde já observa-se que, a parte exequente deverá indicar Leiloeiro Público, previamente cadastrado no Portal de Auxiliares da Justiça, comprovado exercício da atividade, no mínimo, de 3 anos, observado disposto no art. 251 das NSCGJ.

4- Fls. 143/144: Oficie-se ao 10º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital a fim de esclarecer que a penhora de fls. 137/138 **retifica** a certidão de penhora averbada a fls. 92/94.

Servirá a presente decisão, por cópia digitada, como ofício.

O exequente deverá providenciar a impressão e remessa da presente, instruindo-a com cópia da petição inicial e demais dados pertinentes, **especialmente fls. 92/94, 137/138 e 143/144**, comprovando o encaminhamento nos autos, no prazo subsequente de 5 dias.

As respostas deverão ser devolvidas diretamente a este juízo, por via física ou eletrônica, nos endereços indicados no cabeçalho, consignando, ainda, o respectivo número do processo.

Int.

São Paulo, 04/03/2025.

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