

**K R NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.
CRECI 19674-J**

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em relação ao valor de avaliação do apartamento 44 do bloco 1, do Condomínio Residencial Monte Verde, localizado à Rua Jacaré Copaíba nº 119, Freguesia do Ó – São Paulo – SP, com área privativa de 56 metros quadrados, contendo 2 dormitórios, sala com sacada, cozinha e 1 WC, informamos que o valor do Metro Quadrado sugerido para venda é de R\$5.340,00 (Cinco mil e trezentos e quarenta reais), referente a área privativa.

56,00 Metros/QuadradosXR\$5.340,00,00 = R\$299.040,00

São Paulo, 22 de Maio de 2024.

Nilton Lima Valente

K R NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Responsável Técnico – Nilton Lima Valente – CRECI-F 78.468

SEDE

Rua João Ramalho, 1392
Perdizes, São Paulo - SP

contato@kr.com.br
(11) 3976-9785



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Trata-se de avaliação do Imóvel Apartamento 44 do Bloco 1 integrante do Condomínio Residencial Monte Verde localizado na Rua Jacaré Copaiba n.º 119 – Vila Marina – Freguesia do Ó – São Paulo – SP.

O imóvel possui 2 Dormitórios 1 WC Sala para 2 ambientes Cozinha e área de serviço possui 56m² de área privativa e 1 vaga de garagem.

Levando em conta o local e preço praticado na região a avaliação é de **R\$ 299.000,00 (Duzentos e Noventa e Nove Mil Reais) para a unidade** e R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais) por Metro Quadrado.

São Paulo, 23 de Maio de 2024.

Marcelo de Jesus Rodrigues

Corretor de Imóveis

Creci 221633 F

www.guarucasas.com.br

(11) 97459-8575



Compra / Venda / Financiamento / Assessoria Imobiliária

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA VALOR DE MERCADO

Imóvel : Apartamento 44 do Bloco 1 integrante do Condomínio Residencial Monte Verde localizado na Rua Jacaré Copaiba n.º 119 – Vila Marina – Freguesia do Ó – São Paulo – SP.

Documentação : Matrícula 139384 do 8.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e inscrito no contribuinte municipal 307.082.0212-5.

Características : 2 Dormitórios 1 WC Sala para 2 ambientes Cozinha e área de serviço possui 56m2 de área privativa e possui direito a utilização de 1 vaga de garagem de forma indeterminada. Tempo de construção do condomínio 21 anos.

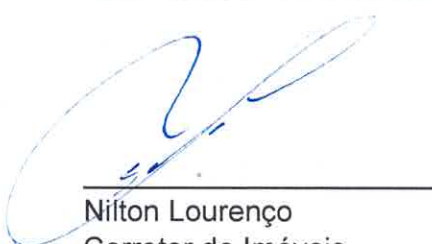
Possui no lazer quadra, playground, salão de festas, salão de jogos e churrasqueira.

O valor de mercado praticado na região é de R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais) a R\$ 5.300,00 (Cinco Mil e Trezentos Reais) o m2 dependendo do tempo de construção e quantidade de itens de lazer e facilidades de acesso e localização.

Para o caso específico deste produto no condomínio a média de preço é entre R\$295.000,00 (Duzentos e Noventa e Cinco Mil Reais) e R\$ 320.000,00 (Trezentos e Vinte Mil Reais) dependendo do acabamento e acessórios.

Como não pude adentrar a unidade e levando em conta um apartamento básico andar e tempo de construção **a avaliação final é de R\$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais).**

São Paulo, 24 de Maio de 2024


Nilton Lourenço
Corretor de Imóveis
Desde 1997
Creci 60219-F

Escritório Imobiliário e Financiamento
Av. Baruel n.º 363 Sobreloja – Casa Verde - CEP 02522-000 - ☎ Fone :2738-8883/99986-4726
nlprimeimoveis@gmail.com

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE NOSSA SENHORA DO Ó
– SÃO PAULO.

**PROCESSO Nº 0005762-44.2017.8.26.0020 – CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA**

DIRCEU LUIZ QUAGLIA JUNIOR, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem por seu advogado, na presença de Vossa Excelência, em razão do despacho de fls., apresentar como média atualizada de valor de mercado do apartamento objeto do litígio a importância de **R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)**, conforme link que segue abaixo de pesquisa em imobiliárias da região sobre imóveis no edifício onde se encontra o apartamento.

[Apartamento com 2 quartos à venda em Freguesia do Ó, São Paulo por R\\$ 330.000,00 -
QuintoAndar](#)

Outrossim, em respeito à alienação fiduciária existente no apartamento junto a Instituição Financeira Caixa Econômica Federal S.A., **necessário se faz que a mesma seja devidamente intimada para que apresente de forma detalhada memória discriminada de seu crédito eis que o mesmo tem preferência sobre o crédito condominial o que fica tudo aqui requerido.**

Nestes termos,
Pede e espera deferimento.
São Paulo, 05 de junho de 2024.

MAURICIO NOVELLI
OAB-SP 218.629