

PARECER DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL RESIDENCIAL

Av. Pedroso de Moraes, 653 / 657 apto 64

Pinheiros

São Paulo - SP

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1 – Solicitante: EDIFÍCIO PARQUE RESIDENCIAL PINHEIROS		
2 – Endereço do Imóvel: Av. Pedroso de Moraes, 653 / 657 apto 64		
Tipo: Urbano	Bairro: Pinheiros	Município: São Paulo
Características do Imóvel: Apto bem distribuído, com 1 dormitório, sem garagem. Próximo ao metrô Faria Lima. Excelente localização.		
Estado de Conservação: () Ótimo () Bom (X) Regular () Ruim		
Ano de Construção: 1972		Zoneamento: ZM2

METRAGEM DO IMÓVEL

Área útil: 39,48 m²
Área Total: 53,75 m²

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Valor de Venda: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

DEMONSTRATIVO DO CÁLCULO - VENDA

Área útil: 39,48 m² = R\$ 9.625,12/m²

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

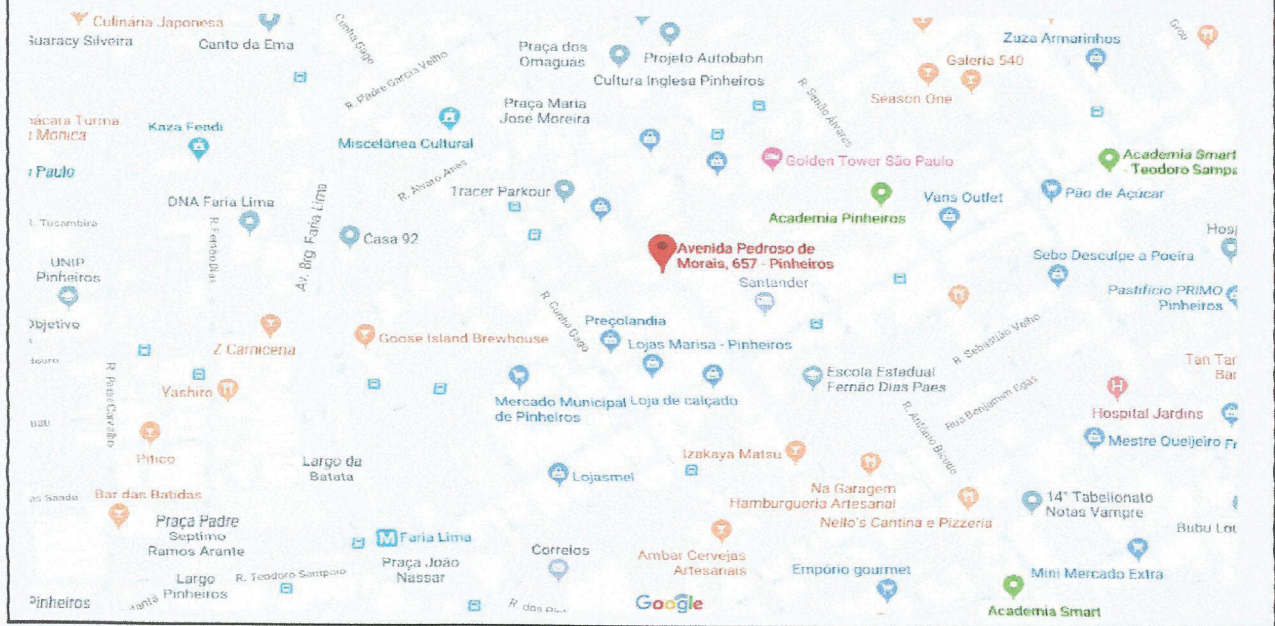
Rede de água , Esgoto, Rede Elétrica, Iluminação Pública, Rede Telefônica, Rede de Gás, Pavimentação, Guias e Sarjetas, Rede de Águas Pluviais, Passeio, Coleta de Lixo.

INFRAESTRUTURA URBANA

Comércio variado, bancos, postos de gasolina, farmácias, condução farta, etc.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

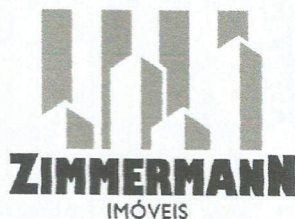
Tráfego no Trecho: (X) Intenso () Regular () Reduzido
 Ocupação: () Residencial (x) Comercial () Misto
 Demográfico: () Baixo (x) Médio () Alto



Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes.

São Paulo, 18 de outubro de 2.018.

[Handwritten Signature]
PACHECO IMÓVEIS LTDA.
 Creci nº 1798-J



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel: Av. Pedroso de Moraes, 653/657 apto. 64
 A/C.: EDIFÍCIO PARQUE RESIDENCIAL PINHEIROS

Prezados,

Atendendo solicitação de V. Sa., efetuamos levantamento para avaliação do imóvel acima.

- **Descrição do Imóvel:** Um apartamento nº 64 do "Edifício Parque Residencial Pinheiros" – Av. Pedroso de Moraes, 653 / 657, no bairro de Pinheiros, medindo área privativa de 39,480m², apartamento este com 1 dormitório.
- **Fatores de Valorização:** Região de fácil acesso, cercado de comércios e serviços.
- **Fator de desvalorização:** Precisa de reforma e não tem vaga de garagem..

Considerando pesquisa realizada em vários imóveis na região e as ofertas para imóveis similares, estimamos seu valor para venda de R\$ 9.878,41 p/m² totalizando **R\$ 390.000,00 (Trezentos e noventa mil Reais)**.

Ressaltando que a nossa avaliação teve por base, além dos itens acima mencionados, a realidade do mercado de imóveis, colocamo-nos à disposição de V. Sa para todos os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Informamos que a Zimmermann Imóveis, atua no mercado imobiliário desde 1.994.

Atenciosamente,

São Paulo, 16 de Outubro de 2018.

ZIMMERMANN IMÓVEIS.
RENATO SANTOS ZIMMERMANN
 CRECI: J.15.319-7



São Paulo, 19 de outubro de 2018.

Laudo de Avaliação

Edifício Parque Residencial Pinheiros

Imóvel

Um apartamento de um dormitório e demais dependências, sem garagem, situado à Avenida Pedroso de Moraes, nº 653/657 apto.64 – Pinheiros, medindo 39,480m² de área útil, 14,272m² de área comum, 53,752m² de área total. Cadastro de contribuinte nº 015.044.0149-2

Situação do local

Zona de característica predominantemente comercial com muito movimento de veículos e ônibus.

Melhoramentos

O local é servido por todos os melhoramentos públicos e urbanos, com facilidades de acesso ao transporte público, próximo a restaurantes, bares, bancos, hotéis.

Imóvel/Localização

Imóvel bem localizado entre as Ruas Teodoro Sampaio e Rua Cardeal Arco Verde.

ZYLBER ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA
Rua Newton Prado, nº 213 – Bom Retiro – cep: 01127-000 – Tel.Fax: (11) 3334-3311
C.N.P.J – 43.786.862/0001-02 – São Paulo – SP – Creci: 2917



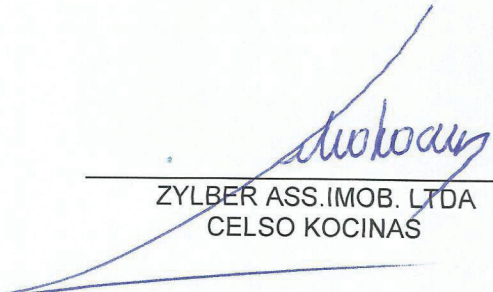
Valor do Imóvel

Atribuímos ao imóvel o valor de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), considerando sua localização e dimensões.

O presente Laudo é feito em duas vias de igual teor, para um só efeito.

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos,

Atenciosamente



ZYLBER ASS. IMOB. LTDA
CELSO KOCINAS



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

2ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A2/A3, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11)

3815-0497, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: 1001859-74.2018.8.26.0011
 Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
 Exequente: Condomínio Edifício Parques Residencial Pinheiros
 Executado: Marilene Pereira e outros

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Eduardo Tobias de Aguiar Moeller

Vistos.

Fls. 122: Cumpra-se a decisão de fls. 119 e providencie-se a averbação da penhora na plataforma ARISP.

Fls. 134: Ciente do decurso do prazo sem impugnação pela parte executada das avaliações apresentadas a fls. 125/130.

Assim, homologo as avaliações de fls. 125/130 e fixo o valor do imóvel em R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais).

Após a averbação da constrição na ARISP, indique o Exequente empresa gestora responsável pela realização do leilão eletrônico do imóvel.

Int.

São Paulo, 06 de dezembro de 2018